



360°



Visie

**GEPERSONALISEERD
ONDERWIJS IN EEN
RUSTIG SCHOOL-
GEBOUW**

Uitdaging

**NIEUW ZWEMBAD
MET HOOG
VOORZIENINGEN-
NIVEAU**

De cirkel rond

**RENOVATIE
ALS DUURZAME
LEVENSVERLENGING**

SAMENHANG



De opgaven in onze leefomgeving zijn complex geworden. Onderwijs, zorg, welzijn, wonen, sport en cultuur vragen om ruimte, kwaliteit en duurzaamheid. De ruimte in Nederland is schaars terwijl de ambities toenemen. Dit spanningsveld vraagt om keuzes die ertoe doen. Die keuzes kunnen we niet meer per project maken, maar alleen in samenhang met tal van maatschappelijke ambities.

Het fysieke en het menselijke domein zijn sterk met elkaar vervlochten. Wij realiseren projecten omdat ze maatschappelijke betekenis hebben, omdat ze meerwaarde voor mensen bieden. Mensen stellen eisen als eindgebruiker, plaatsen kanttekeningen als omwonende en streven strategische doelen na als bestuurder. Zij zetten allemaal hun invloed in om projecten van de grond te krijgen, bij te sturen of juist te stoppen. Daarbij komt dat de samenleving vergrijsd en arbeid schaarser wordt. Fysieke mogelijkheden en beperkingen (ruimte, netcongestie, stikstof, duurzaamheid) maken het palet aan factoren compleet. Toegenomen eisen aan participatie, invloed van burgers, grotere bestuurlijke dynamiek en geopolitieke krachten: de noodzaak van het creëren van samenhang tussen fysieke en menselijke aspecten van onze projecten was nog nooit zo hoog.

In deze editie van 360° laten we zien hoe die samenhang eruitziet in de praktijk. We verbinden de maatschappelijke ambities van gemeenten aan accommodaties die daaraan een plek kunnen bieden. Een nieuwe school versterkt de vormgeving van een heel gebied én biedt het individu ruimte om zich gepersonaliseerd te ontwikkelen. Een groot zwembadcomplex heeft betekenis voor een hele regio, houdt rekening met de menselijke maat van de gebruikers en biedt tegelijk het hoofd aan de enorme technische uitdaging van verduurzaming. Renovatieprojecten kunnen een antwoord bieden op schaarste in ruimte, lange procedures, grondstoffen, strakkere CO₂-budgetten en netcongestie, maar ook minder tastbare aspecten als menselijke emotie spelen daarbij een rol.

De kern is dat we anders moeten kijken: niet alleen naar wat we ontwikkelen en bouwen, maar vooral waarom we bouwen en naar wat bouwen mogelijk maakt. Dat vraagt om integraal werken. Data geven ons het inzicht om keuzes scherper te maken en scenario's te vergelijken. Maar data alleen zijn niet genoeg. De werkelijkheid vraagt om vakmanschap, ervaring en samenwerking én om het vermogen om feiten en cijfers te vertalen naar wat echt werkt.

Bij HEVO zien we samenhang niet als een abstract begrip, maar als een manier van werken. Een wisselwerking tussen strategie en realisatie, waarin gebouwen geen eindpunt zijn, maar onderdeel van grotere maatschappelijke ontwikkelingen. Want uiteindelijk bouwen we niet voor vandaag, maar voor mensen die morgen leren, werken, wonen en leven.

Michiel Otto
Directievoorzitter HEVO

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 (Trudy van Hoek)
en Zuiderlicht

Tekst
Zuiderlicht, John Custers,
Elise van der Velde en HEVO

Beelden

Mark Kuipers, Mike van Schoonderwalt, Slangen + Koenis Architecten, BDG Architecten, KAW Architecten, BUR0013 Architecten, DP6 architectuurstudio, ARCOM architectuur, SeARCH en Martine Berendsen

Illustraties
Zuiderlicht

Drukwerk
DPN Rikken Print

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.



Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl
hevo.nl
facebook.com/HEVObv
nl.linkedin.com/company/hevo
nl.pinterest.com/HEVObv
youtube.com/user/HEVObv



VISIE / 4

De nieuwbouw van mycollege in Spijkenisse is volledig ingericht op een Zweeds onderwijsconcept en een blikvanger in de gebiedsontwikkeling.

MIJN MISSIE / 14

Jessie Bekkers-van Rooij, directeur van HEVO, over haar missie om een positieve impact te maken op het leven van mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben.



DE CIRKEL ROND / 20

Wanneer is renovatie de meest verantwoorde keuze voor de toekomst van maatschappelijk vastgoed?

VANUIT HET NULPUNT / 27

Op een kruispunt in Overvecht groeide een broodjeszaak uit tot ontmoetingsplek en zorginitiatief. Het bewijs dat ruimte cruciaal is voor sociale impact en kansen.



UITDAGING / 10

De uitdaging: een nieuw zwembad ontwikkelen door de drie schaalniveaus gebied, gebouw en exploitatie integraal te verbinden.

FEITEN EN CIJFERS / 8

Hoeveel ruimte reserveren gemeenten voor maatschappelijke voorzieningen?

DUURZAAM / 16

Data bieden inzicht, maar creëren soms ook schijnzekerheid. Wanneer worden ze sturend in plaats van versterkend?

MIJN PLEK / 18

De duurzame en natuurinclusieve leeromgeving van Kindercampus Zuidas nodigt uit tot spelend leren.

EERSTE GRAADS / 24

HEVO Expertisecentrum: waarom inhoudelijke scherpte geen luxe meer is, maar een randvoorwaarde.

HORIZON / 25

Korte berichten en nieuwe opdrachten.

Nieuwbouw mycollege in Spijkenisse

GEPERSONALISEERD ONDERWIJS IN EEN RUSTIG SCHOOL- GEBOUW

In gesprek met Marjolein Scholten,
directeur van mycollege in Spijkenisse



Begin januari 2026 zijn alle leerlingen en docenten van mycollege in Spijkenisse verhuisd naar hun nieuwe gebouw. Hier kan optimaal invulling worden gegeven aan het uit Zweden afkomstige onderwijsconcept Kunskapsskolan, waarbij leerlingen onder begeleiding van een coach op eigen tempo werken aan persoonlijke leerdoelen. Het nieuwe mycollege is energieneutraal en een blikvanger in een grotere gebiedsontwikkeling. Directeur Marjolein Scholten vertelt wat de school bijzonder maakt en hoe HEVO hielp om het langdurige, soms complexe nieuwbouwproces tot een resultaat te brengen dat recht doet aan de ambities van de school.

MARJOLEIN SCHOLTEN is directeur van mycollege in Spijkenisse, een school voor vmbo-basis, vmbo-kader en mavo met circa 425 leerlingen. De school maakt deel uit van de Onderwijsgroep Galilei op Voorne-Putten.

In januari 2026 nam mycollege een nieuw, energieneutraal schoolgebouw in gebruik, passend bij het onderwijsconcept Kunskapsskolan, waarin gepersonaliseerd leren centraal staat.

HEVO ondersteunde mycollege in aanloop naar de besluitvorming door de gemeente over de nieuwbouw en bij het verkrijgen van het benodigde budget. Vervolgens stelde HEVO het Programma van Eisen op en verzorgde de nieuwbouw via Risicodragend Projectmanagement.

Verouderd en inefficiënt

'mycollege zat eerst een paar honderd meter hiervandaan. Het oude gebouw stamde uit begin jaren tachtig en was destijds bedoeld als semipermanente bouw voor vijftien jaar. Het gebouw was inmiddels zwaar verouderd en zelfs niet meer wind- en waterdicht. Het was bovendien een lappendeken van gebouwdelen uit uiteenlopende perioden en met wisselende kwaliteiten. Door de versnippering was het energetisch heel inefficiënt. In de zomer was het er regelmatig snikheet. De laatste drie jaar was het echt spannend of we het nog konden redden in het gebouw. Of de cv-ketel het zou overleven en of we lekkages konden voorkomen. Met hulp van HEVO hebben we de gemeente Nissewaard gelukkig kunnen overtuigen dat nieuwbouw nodig was. Het gebouw was ook te slecht om te worden gerenoveerd.'

Gepersonaliseerd leren

'Wij bieden onderwijs volgens het Zweedse concept Kunskapsskolan. Dat komt feitelijk neer op gepersonaliseerd leren. We proberen aan te sluiten op de talenten van leerlingen en daar het meeste uit te halen. Normaal wordt een leerling ingeschaald op het niveau van de vakken waarmee hij of zij het het moeilijkst heeft, feitelijk dus op het laagste niveau. Bij ons is het mogelijk een maatwerkdiploma te halen. Een leerling doet voor elk vak examen op het voor hem of haar hoogst mogelijke niveau. Dat kan voor het ene vak vmbo-basis zijn en voor het andere vmbo-kader of mavo. Daarnaast heeft iedere leerling een docent als coach. Wekelijks neemt die met de leerling door wat de leerdoelen zijn voor de komende week en hoe het de afgelopen week is gegaan. Daarnaast doen leerlingen bij ons al na drie jaar examen in ons enige en brede profiel: Dienstverlening en Producten. In het vierde jaar kiezen ze dan een aantal keuzevakken. We vinden dat



deze aanpak de kanselijkheid van leerlingen bevordert. Elke leerling krijgt individuele aandacht, volgt voor elk vak onderwijs op het hoogst mogelijke niveau en kan zich breed oriënteren en blijven ontwikkelen omdat pas na het derde jaar een keuze moet worden gemaakt, op een leeftijd dat dit veel beter kan dan al na twee jaar. De resultaten laten zien dat het werkt. We hebben bij de examens na het derde jaar een slagingspercentage van 100% en bijna alle leerlingen stromen na het vierde jaar door naar het mbo. Om dit onderwijs optimaal te laten functioneren, hebben al onze docenten een aanstelling van minimaal 0,8 fte. Iedereen werkt hier van 8 uur 's ochtends tot 4 uur 's middags. Dat is voor de benutting van het schoolgebouw overigens heel gunstig.'

“

Minder prikkels in het gebouw betekent meer ruimte om te leren.

Flexibel

'Het toepassen van Kunskapsskolan heeft consequenties voor de inrichting van het schoolgebouw en de ordening van ruimten. Er zijn geen traditionele klassen. Leerlingen werken in steeds wisselende samenstellingen en kunnen op elk moment met verschillende dingen bezig zijn, afhankelijk van wat op dat moment nodig is en bij het niveau past. Het ene groepje kan instructie krijgen, terwijl het andere al aan de daarbij behorende opdrachten werkt. Dit vraagt dat de ruimten in de school zo flexibel mogelijk inzetbaar zijn. De hele inrichting van het gebouw is zo transparant mogelijk, met slechts enkele plekken waar weinig activiteit is. Onze grote leerpleinen kunnen eenvoudig bij de lokalen worden betrokken. Er worden workshops aangeboden waarin leerlingen aan hun vaardigheden kunnen werken. Daarbij hebben we gekozen voor een zachte kleurstelling en een natuurlijke afwerking met veel hout. De kleuren in het oude gebouw waren voornamelijk rood, zwart en grijs. Dat is heftig voor kinderen. Hier is het, ondanks dat het gebouw kleiner en compacter is dan het vorige, veel rustiger. Er zijn minder prikkels en dat werkt positief door in het onderwijs.'

Slim dubbelgebruik

'Onderscheidend in dit gebouw vind ik ook de grote, extra hoge gymzaal op de tweede verdieping. Die zal vanaf september, via een aparte ingang en trap, ook door verenigingen gebruikt kunnen worden. Daarnaast hebben we een danszaal op de begane grond. We hebben in het vierde jaar het keuzevak podiumkunst en starten ook met een danslab. Binnen het vmbo op Voorne-Putten, waar ook Spijkenisse onder valt, is er geen creatief profiel meer. Alle creatieve vakken zijn wegbezuinigd, terwijl vmbo-leerlingen zich daarin juist vaak goed kunnen uiten. Ik vind daarom dat er mogelijkheden moeten zijn voor leerlingen om zich ook hierin te kunnen ontwikkelen. Dat hoort bij de plek die we in de samenleving willen innemen.'

Goede akoestiek

'De akoestiek in dit gebouw is uitstekend. Dat horen we ook terug van de docenten. Voor het schoolplein zien we verbeterkansen. Op dit moment is de ruimte nog beperkt en wordt een deel benut als fietsstalling, maar we kijken actief naar mogelijkheden om dit anders in te richten. Op die manier krijgen leerlingen meer ruimte om buiten te verblijven.'



Een leerling doet voor elk vak examen op het voor hem of haar hoogst mogelijke niveau.

**Rol HEVO**

'Ik ben zeer tevreden over de rol en inzet van HEVO bij dit nieuwbouwproject. Het proces heeft veel jaren in beslag genomen. Het Programma van Eisen was er al in 2020, maar toen het bestek er eenmaal lag, heeft dat nog ruim een jaar op de plank gelegen omdat we onderdeel zijn van de omringende gebiedsontwikkeling. Binnen die ontwikkeling kreeg de school een beeldbepalende plek toegewezen aan de Groene Kruisweg. Dat leverde niet meteen de meest efficiënte rechttoe rechtaan bouwkaavel op. In combinatie met de problemen door de netcongestie, de stijgende bouwkosten door de vertraging en de ligging tussen andere bouwprojecten, is het duidelijk dat deze nieuwbouw complex was. Dan is het heel fijn om te kunnen terugvallen op een deskundige partij die lang bij het project betrokken blijft, de school goed kent en daardoor ook weet hoe je een onderwijsvisie kunt vertalen naar een huisvestingsvisie.'

Groeiend aantal leerlingen

'Ook nu de school er staat, blijft HEVO betrokken als risicodragend projectmanager. Dat is prettig, omdat er na de ingebruikname nog een paar punten voor optimalisatie naar voren kwamen. Die worden nu samen met HEVO opgelost. We zijn heel tevreden met ons nieuwe schoolgebouw en merken dat het steeds meer leerlingen aantrekt. We krijgen veel nieuwe aanmeldingen en moeten mogelijk gaan loten. Achteraf kun je zeggen dat ons gebouw iets te klein is. Ik had dus wel in een iets ruimer jasje willen zitten.'

REACTIE HEVO

Het project laat zien hoe onderwijsvisie en huisvesting elkaar kunnen versterken als opdrachtgever en adviseur vanaf het begin intensief samenwerken. In dit traject stond niet alleen de realisatie van een nieuw schoolgebouw centraal, maar vooral de vertaling van onderwijsambities naar een omgeving die deze dagelijks ondersteunt.

Vanaf de eerste verkenningen is gezocht naar een passende balans tussen functionaliteit, identiteit en toekomstbestendigheid. Daarbij ging het niet alleen om vierkante meters, maar om de vraag hoe het gebouw bijdraagt aan eigentijds onderwijs, ontmoeting en een veilige leeromgeving. Verschillende vormen van leren - van klassikaal tot individueel, van samenwerking tot concentratie - zijn ruimtelijk gefaciliteerd in een heldere en logisch opgebouwde structuur. Dit biedt overzicht en herkenbaarheid en geeft leerlingen een omgeving waarin zij zich vanzelfsprekend kunnen bewegen.

HEVO begeleidde de nieuwbouw vanaf het eerste initiatief, met een quickscan en advisering bij het opstellen van het Programma van Eisen, gevolgd door de Voorlopig en Definitief Ontwerp-fase en de realisatie via Risicodragend Projectmanagement. Daarbij was er continu aandacht voor de samenhang tussen ambitie, haalbaarheid en gebruik. Door in alle fasen het gesprek te voeren over keuzes, consequenties en risico's, ontstond een stevig fundament voor besluitvorming. Daarnaast bestond een belangrijke bijdrage uit het voorkomen van stagnatie in het proces, bijvoorbeeld door tijdig in te spelen op complexe overheidsprocedures en de impact van netcongestie.

Bijzonder is de koppeling tussen onderwijs en omgeving: de extra hoge gymzaal is ook buiten schooltijd toegankelijk en verbindt school en omgeving met elkaar. Daarnaast biedt de danszaal in het gebouw ruimte voor creatieve ontwikkeling, waarmee wordt ingespeeld op een bredere behoefte van leerlingen en omgeving.

Het resultaat is een duurzame en eigentijdse leeromgeving die uitnodigt tot ontwikkeling en ontmoeting, en tegelijkertijd rust en structuur biedt. Inmiddels is de definitieve energieaansluiting gerealiseerd en is de tijdelijke energievoorziening vervallen. Hiermee is het gebouw volledig toekomstbestendig.

Het doorlopen proces benadrukt de kracht van:

- Het centraal stellen van de gebruiker, zodat leerlingen en medewerkers optimaal kunnen functioneren.
- Een heldere vertaling van visie naar huisvesting.
- Regie op proces, risico en kwaliteit in samenwerking.

Het resultaat is een schoolgebouw dat meebeweegt met zijn gebruikers: compact van schaal, rijk aan mogelijkheden en klaar voor de toekomst.

**Meer weten?**

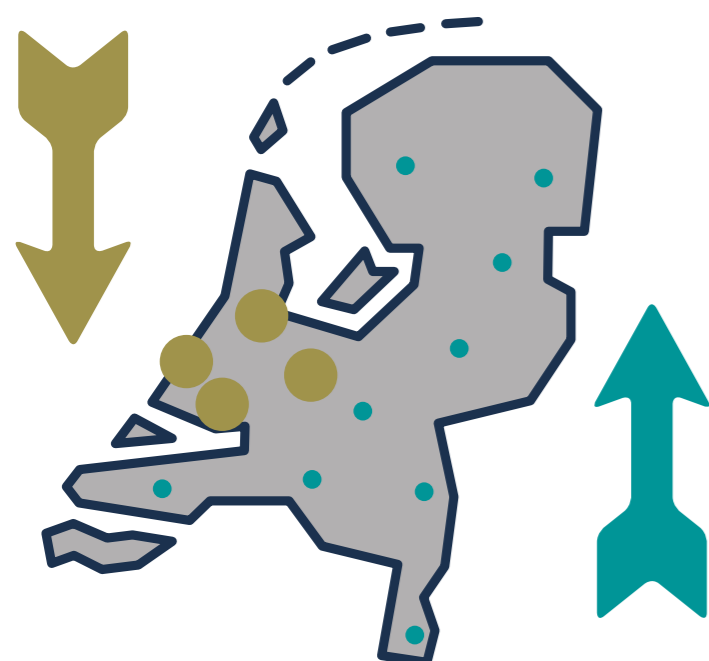
Vraag Winifred van den Bosch
E winifred.bosch@hevo.nl
M +31 (0)6 12 11 67 28



HOEVEEL RUIMTE RESERVEREN GEMEENTEN VOOR MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN?

In gemeentelijk accommodatiebeleid worden maatschappelijke voorzieningen vaak expliciet aangeduid als het sociale hart van kernen en wijken. Ze vormen een randvoorwaarde voor leefbaarheid. Elke woningbouwopgave vraagt dan ook om voldoende ruimte voor voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn en ontmoeting. Tegelijkertijd laat onderzoek zien dat het programmeren, financieren en realiseren van deze voorzieningen binnen stedelijke verdichtingsopgaven complex is. Hoe vertaalt zich dat naar de praktijk? We zetten de belangrijkste feiten en cijfers op een rij.

DE BANDBREEDTES ZIJN GROOT EN HET VOORZIENINGENNIVEAU IS AFHANKELIJK VAN RUIMTELIJKE EN BELEIDSMATIGE KEUZES VAN GEMEENTEN



We zoomen in op één concrete, vergelijkbare maat: hoeveel brutovloeroppervlak (bvo) aan maatschappelijke voorzieningen is er beschikbaar (of wordt er gereserveerd) in de G4 en in een selectie gemeenten buiten de G4? En wat zegt die ruimteclaim over de manier waarop gemeenten sturen op hun voorzieningenaanbod?

Afzonderlijk versus gecombineerd

Eén tendens springt direct in het oog: middelgrote gemeenten beschikken per 1.000 woningen doorgaans over meer m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen dan de G4-gemeenten. Zij hebben meer ruimte voor afzonderlijke functies, terwijl de G4-gemeenten door verdichting, concurrentie met andere ruimteclaims en relatief hoge (binnenstedelijke) kosten doorgaans kiezen voor compacte of zelfs gedeelde voorzieningen. Een voorbeeld hiervan is een multifunctionele accommodatie (MFA), die ontmoeting, bibliotheek, sport en andere functies samenbrengt in één gebouw, met ruimten die voor meerdere activiteiten inzetbaar zijn.

Niet één bouwtype

In gemeentelijk accommodatiebeleid wordt ontmoeting nadrukkelijk niet aan één bouwtype gekoppeld: het kan bijvoorbeeld een plek krijgen in een buurtcentrum, buurtkamer, MFA of zelfs in een schoolomgeving, afhankelijk van lokale keuzes en draagvlak.

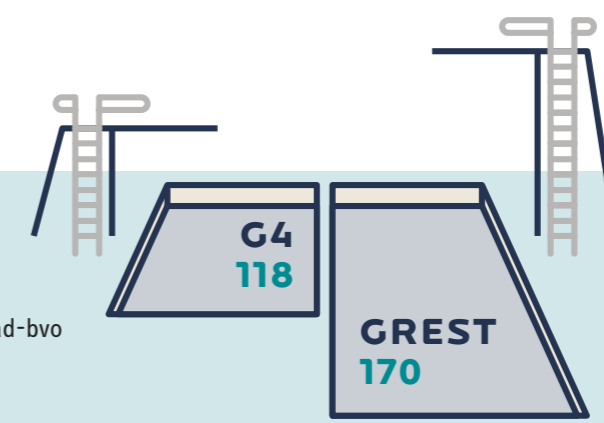
Meer m² ≠ hoger voorzieningenniveau

Toch betekent meer vierkante meters niet automatisch een hoger voorzieningenniveau. Het laat vooral zien welke ruimtelijke en beleidsmatige keuzes gemeenten maken. Als we de G4-gemeenten afzetten tegen een selectie middelgrote gemeenten (Grest), maken de meest opvallende afwijkingen dit concreet én tastbaar.

EENHEID: M² BVO PER 1.000 WONINGEN

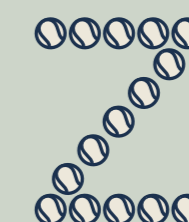
ZWEMBADEN

Conclusie: circa 44% meer zwembad-bvo beschikbaar in Grest dan in de G4.



SPORTHALLEN

Conclusie: de bandbreedte is groot. Utrecht heeft ongeveer 2,8 keer zoveel sporthal-bvo als Zaanstad, wat wijst op duidelijke verschillen in beleidskeuzes en uitgangspunten.



BUURT- EN WIJK- ACCOMMODATIES

Conclusie: Ede reserveert ongeveer 60% meer bvo voor buurt- en wijkaccommodaties dan Utrecht. Buiten de G4 ligt de beschikbare ruimte voor ontmoeten en wijkfuncties in deze vergelijking hoger.

SLIMME METERS MAKEN HET VERSCHIL

Hoeveel ruimte is er nodig, en wat is passend voor een gemeente of regio? Om daar antwoord op te geven vertaalt HEVO de sociale opgave naar m²-richtwaarden per doelgroep en gebiedstype. Die richtwaarden voor ruimtegebruik verhelderen het uitgangspunt van gemeenten.

Daarnaast helpt HEVO bij het organiseren van samenhang in een portefeuille van sporthallen, buurthuizen, scholen en welzijns- en cultuurgebouwen, inclusief afspraken over gebruik en exploitatie. Daarbij leggen we de nadruk op het verbinden van sociale doelen met een bestuurbare vastgoed- en exploitatie-keuze, inclusief multifunctioneel gebruik waar dat helpt om waarde te realiseren met beperkte ruimte.

BIBLIOTHEKEN



DEN HAAG 45
DELFT 94

Conclusie: Delft heeft ruim twee keer zoveel bibliotheek-bvo als Den Haag. Dit laat zien dat compact versus ruim beleid ook binnen vergelijkbare functies sterk kan verschillen.

Begrippen en meetwijze

- Brutovloeroppervlak (bvo): het vloeroppervlak dat op vloerniveau en per bouwlaag langs de buitenomtrek van de (buitenste) scheidsconstructie wordt gemeten, en daarmee ook de constructie en algemene ruimten omvat binnen de bouwschil (in gemeentelijke beleidsregels en regelgeving veelal expliciet gekoppeld aan NEN 2580).
- Vergelijkingsmaat: m² bvo per 1.000 woningen. Dit is een normalisatie die helpt om steden en gemeenten met verschillende woningvoorraad toch langs één meetlat te leggen (het is nadrukkelijk een ruimtemaat, geen kwaliteitsmaat).
- G4: samenwerkingsverband tussen de vier grootste Nederlandse gemeenten: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.
- Grest: Dronten, Veenendaal, Delft, Ede, Zaanstad en Almere. Dit is een benchmarkselectie, het pretendeert niet dé categorie middelgrote gemeenten volledig te representeren.
- Bronjaren: variëren per gemeente (circa 2020-2025).

Bron

Kengetallen uit gemeentelijke beleidskaders



Meer weten?

Vraag Thijs Schutten
E thijs.schutten@hevo.nl
M +31 (0)6 10 36 54 99

GEMEENTE OSS HANDHAAPT HOOG VOORZIENINGEN- NIVEAU IN NIEUW ZWEMBAD

De uitdaging: ontwikkel een nieuw zwembad door gebied, gebouw en exploitatie integraal te verbinden.

In het voorjaar van 2027 start aan de Osseweg in Berghem, aan de rand van Oss, de bouw van een nieuw zwembad. Waar veel gemeenten om financiële redenen kiezen voor afschaling, handhaaft de gemeente Oss juist het niveau van het huidige Golfbad. De opgave is breed: het project vroeg om een integrale aanpak op de drie schaalniveaus gebied, gebouw en exploitatie. Voor het gebied ging het met name om het werken met een nieuw omgevingsplan, verkeersmaatregelen tot aan het nationale wegennet en grondaankopen voor een goede ontsluiting. Voor het gebouw ging het nadrukkelijk om de combinatie van ontwerp, bouw en onderhoud. Dit alles moest leiden tot een exploitatie die vanaf de start goed is ingericht. Hiervoor zette de gemeente een bijzondere juridische constructie op. Sandra Hofman, afdelingshoofd Vastgoedbedrijf gemeente Oss, vertelt hoe de gemeente met intensieve hulp van HEVO voor deze complexe opgave tot passende oplossingen kwam.

Het Golfbad in Oss is een begrip in de wijde omgeving. Jaarlijks komen zo'n 400.000 bezoekers van heinde en ver om te genieten van de vele faciliteiten in het zwembad. Dit herbergt veel meer dan alleen de gebruikelijke les- en doelgroepenbaden. Er zijn ook 'Berenbaden' voor baby's en peuters, een recreatief golflaagbad, een wedstrijdbad en wellness-voorzieningen. In het Golfbad kun je niet alleen zwemmen, maar ook duiken, waterpoloën en schoonspringen. 'Zwemmen speelt een grote rol in het verenigingsleven van Oss', legt Sandra Hofman uit. 'In het Golfbad zijn meerdere verenigingen actief. Toen duidelijk werd dat het oude zwembad vervangen moet worden, heeft het in de gemeenteraad nooit ter discussie gestaan dat het voorzieningenniveau in stand moest blijven. Ook is besloten dat we het nieuwe zwembad op een andere plek moeten bouwen. Bij sloop/nieuwbouw op de huidige locatie zouden we een aantal jaren geen zwembad hebben. Dat zou negatief uitwerken op het verenigingsleven.'

Continuïteit in de exploitatie

De gemeente heeft de exploitatie van het Golfbad enige jaren geleden overgedragen aan een stichting, waaronder een bv hangt voor de bedrijfsvoering. Dat zorgde bij de voorbereiding van het nieuwe zwembad voor een niet te onderschatten hobbel. Hoe kan de huidige succesvolle exploitatie worden voortgezet, terwijl de gemeente tegelijkertijd te maken heeft met aanbestedingsrichtlijnen? 'De exploitatie van een zwembad brengt grote financiële risico's met zich mee', aldus Sandra Hofman. 'We wilden de gemeenteraad een zo groot mogelijke zekerheid verschaffen en voorkomen dat deze jaarlijks wordt geconfronteerd met onverwachte tekorten. Hiervoor is de juridische constructie aangepast waarbij de gemeente een deelneming krijgt in de stichting die verantwoordelijk is voor de exploitatie van het zwembad. Hierdoor is de continuïteit in de exploitatie gewaarborgd en wordt voldaan aan de aanbestedingsrichtlijnen.'

Ook bij de selectie van de aannemer en ontwerpende partijen adviseerde HEVO voor een ongebruikelijke aanpak, vertelt adviseur en procesmanager Willem Adriaanssen. 'Het ontwerpen, bouwen en onderhouden van een zwembad is een complexe operatie. Je weet niet wat je tijdens het proces tegenkomt. Daarom hebben wij niet aanbesteed op de laagste prijs, maar op de meest geschikte partner. We wilden een partij waarmee we in een goede samenwerking alle mogelijke uitdagingen tijdens de ontwerp-, bouw- en onderhoudsfase kunnen aanpakken. De deelnemers aan de aanbesteding moesten ook aangeven met welk team zij dit project gaan realiseren. Ervaring in de zwembadbouw was uiteraard een vereiste.'

Oplossing netcongestie

Tijdens de voorbereiding van het nieuwe zwembad wordt ook goed gekeken naar de inpassing in de omgeving. Het nieuwe zwembad komt op een nu nog agrarisch perceel van zeven hectare, waar ook ruimte gereserveerd wordt om een indoor sportvoorziening te bouwen. 'Deze kleine gebiedsontwikkeling leidt bij de bewoners van Berghem tot zorgen over een toename van het verkeer', aldus Sandra Hofman. 'In goed overleg met de dorpsraad zoeken we naar oplossingen. Tegelijkertijd grijpen we de gebiedsontwikkeling aan om een parkachtige omgeving te creëren met meer ruimte voor waterberging en biodiversiteit. Het nieuwe zwembad wordt dus opgenomen in een aantrekkelijk gebied.'

Resteert nog het alom aanwezige probleem van de netcongestie. Het nieuwe Golfbad wordt een energieneutraal gebouw met warmtepompen en opslag van de met zonnepanelen opgewekte stroom. Omdat er vanwege netcongestie (een overvol stroomnet) nog geen ruimte is voor een nieuwe stroomaansluiting, kan dit echter nog niet meteen volledig functioneren zonder fossiele brandstoffen. Daarom komt er de eerste jaren een tijdelijke oplossing, namelijk een gasgestookt systeem van warmtekrachtkoppeling waarmee warmte en elektriciteit worden opgewekt. Zodra de nieuwe stroomaansluiting is gerealiseerd, wordt dit systeem vervangen door twee extra warmtepompen. 'Best een dure oplossing', besluit Sandra Hofman. 'Maar we hebben feitelijk geen keuze, want de vervanging van het oude zwembad kan niet verder worden uitgesteld. Bovendien gaat het gasverbruik van het nieuwe zwembad met de tijdelijke warmtekrachtkoppeling al meteen met 50% omlaag. Die verduurzaming is dus alvast binnen.'



Meer weten?

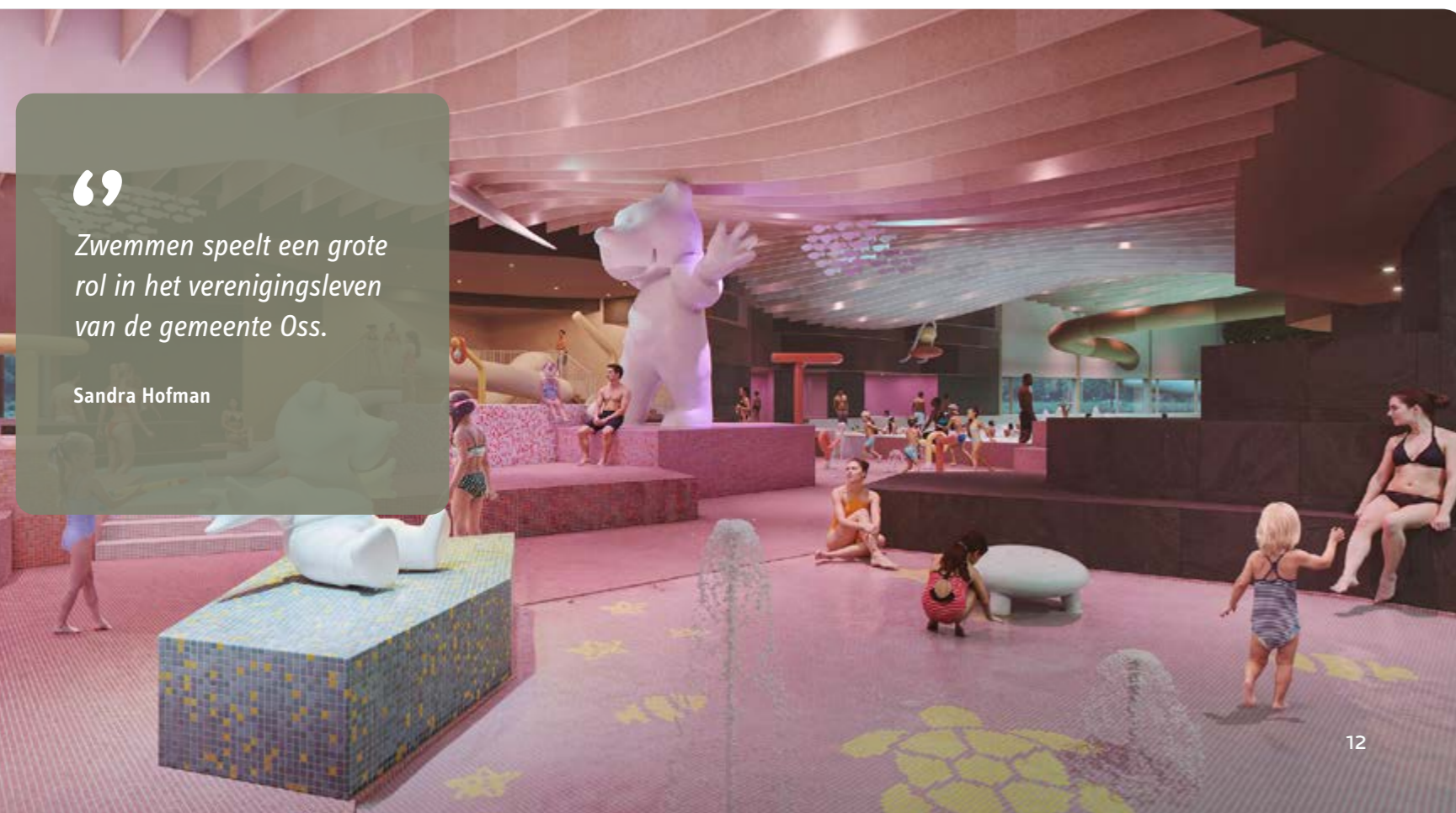
Vraag Willem Adriaanssen
E willem.adriaanssen@hevo.nl
M +31 (0)6 22 47 50 49



Willem Adriaanssen
Procesmanager HEVO



Sandra Hofman
Afdelingshoofd Vastgoedbedrijf gemeente Oss



“

Zwemmen speelt een grote rol in het verenigingsleven van de gemeente Oss.

Sandra Hofman

Jessie Bekkers-van Rooij en haar passie voor toekomstbestendige inclusieve woonvormen

EIGENAARSCHAP EN SAMEN LEVEN: EEN ANDERE KIJK OP VASTGOED

HEVO staat bekend als een organisatie die ambities en strategische doelen waarmaakt voor dé beste huisvesting voor werken, leren, wonen en zorgen. Aan de basis hiervan liggen passie en maatschappelijke betrokkenheid. Mensen werken bij HEVO omdat ze met hart en ziel willen bijdragen aan het realiseren van maatschappelijke waarde. Ze doen dat elk vanuit een persoonlijke motivatie. In deze rubriek vertellen ze waarom en hoe ze invulling geven aan hun missie. Dit keer is het de beurt aan Jessie Bekkers-van Rooij, directeur HEVO, met als aandachtsgebied 'Wonen met zorg'. De dienstverlening van HEVO op het gebied van wonen met zorg wordt uitgevoerd onder de naam HevoFame.

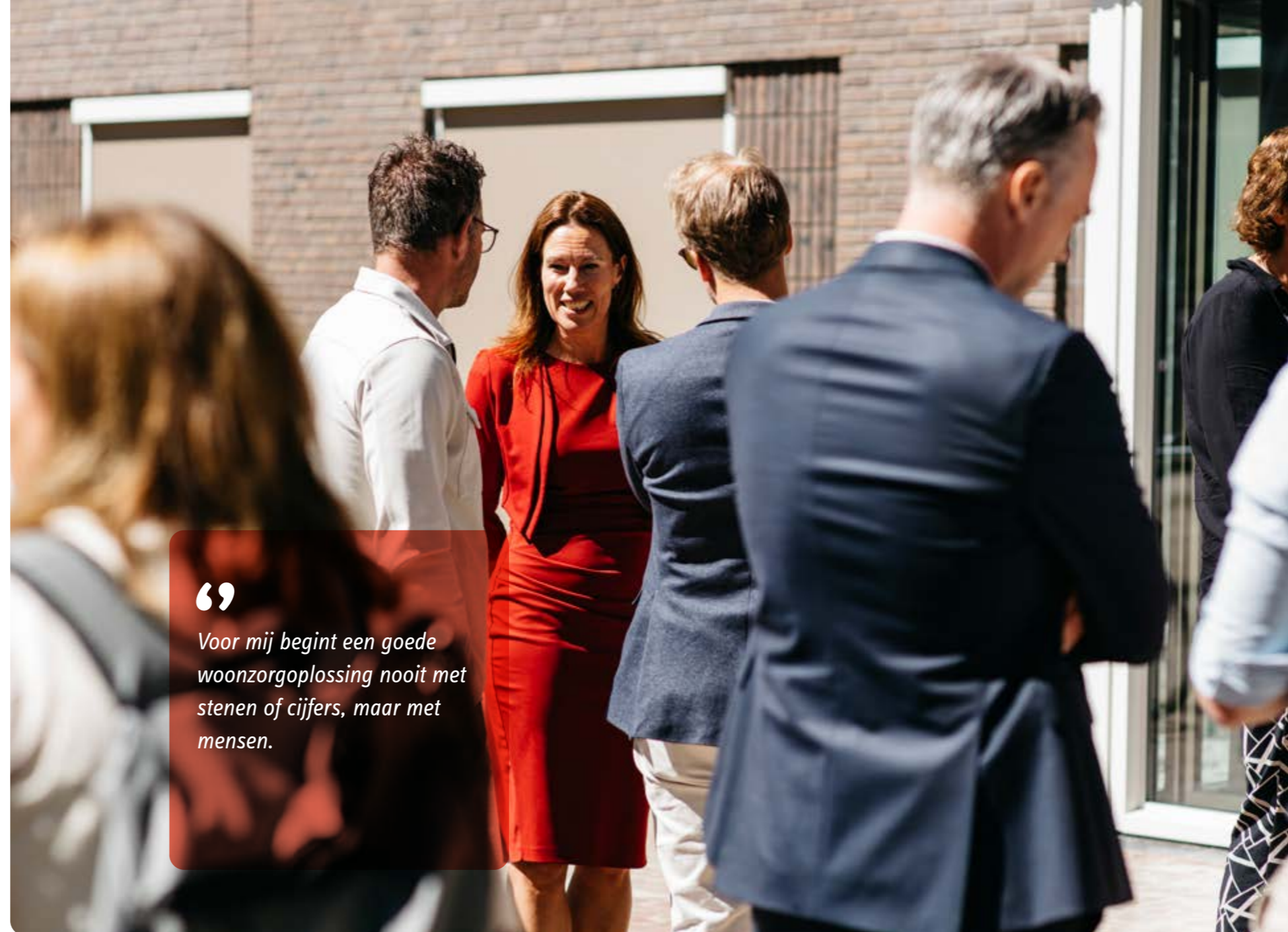
Waar komt dat hart vandaan?

'De afgelopen 25 jaar was ik actief binnen diverse maatschappelijke domeinen, van gemeente tot zorginstelling en woningcorporatie. Wanneer je werkt in het domein van wonen met zorg, werk je in het domein van het leven zelf. Dat besef drijft mij al meer dan twee decennia. Mijn missie is om een positieve impact te maken op het leven van mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben, door met én voor hen woonomgevingen te creëren waarin zij zich veilig, gezien en thuis voelen. Niet als cliënt, maar als mens onder de mensen. Want ik geloof dat iedereen in de maatschappij mee kan doen, onafhankelijk van de zorgvraag. Daarbij kan een goed ontworpen leefomgeving het verschil maken tussen 'hoewel je zorg krijgt, kun je wonen' en 'ondanks je zorgvraag kun je leven'. Of het nu gaat om ouderen met een toenemende zorgbehoefte, volwassenen en jongeren met een verstandelijke beperking of kwetsbare bewoners die baat hebben bij een sterk netwerk: ieder mens verdient een plek in de samenleving. Geen afgeschermd bestaan, maar een warm thuis in een inclusieve, zorgzame gemeenschap.'

Welke rol spelen de uitdagingen die het zorg- en woonlandschap kent hierin?

'Juist de grote uitdagingen waarvoor we staan, bijvoorbeeld thema's als vergrijzing, arbeidstekorten en veranderende zorgzwaarte, maken dit hét moment om het anders, slimmer en mensgerichter te doen. Het huidige institutionele zorgsysteem biedt geen passend antwoord meer. De opgave vraagt om een collectieve samenleving. Ondertussen spelen er ook veel andere transities die tornen aan het fundament van de samenleving: klimaatadaptatie, energie etc. Maar de onmisbare schakel in dit geheel is zorgtransitie: inclusieve wijken met gedeelde voorzieningen en sterke netwerken, waar mantelzorgers en professionals samenwerken en mensen zo lang mogelijk de regie houden over hun leven. Dit is de schakel voor een leefbare toekomst. Gingen we tien jaar geleden nog van verblijf naar wonen, nu bewegen we van wonen naar samen leven. Passende zorg bieden in een fijne woonomgeving is dus niet langer voldoende. We moeten die inclusieve gemeenschappen actief gaan vormgeven. Daarbij zien wij zorg niet als geïsoleerd systeem, maar als verweven onderdeel van het gewone leven en de samenleving.'

'Door domeinen te verbinden, perspectieven te openen en innovatie te omarmen, kunnen we woonvormen realiseren die echt toekomstbestendig zijn. Gemeenten, zorgorganisaties, woningcorporaties, ontwikkelaars, bewoners en de buurt: iedereen draagt iets waardevols bij. Juist die complexiteit inspireert mij. Het mooie aan HevoFame vind ik dan ook dat zorg, wonen en gemeenschap samenkomen. Door strategisch denken te combineren met praktische realisatie zorgen we dat concepten niet stranden op de tekentafel, maar daadwerkelijk leiden tot betere plekken om te leven. Het vereist visie, samenwerking en lef om anders te denken dan het systeem gewend is. En precies daar ligt mijn kracht.'



“

Voor mij begint een goede woonzorgoplossing nooit met stenen of cijfers, maar met mensen.

Hoe realiseer je die onmisbare domein-overstijgende samenwerking?

'We ontwikkelen projecten niet vóór maar mét de buurt. Met buurtbewoners, ondernemers, gemeente, woningcorporaties, marktpartijen, beleggers en het zorgkantoor. Eigenaarschap van de omgeving, wijk en buurt is daarbij essentieel. Om dat te laten landen vervangen we inspraak door cocreatie. Met het buurtvent brengen we bewoners en professionals vanaf dag één samen. Dat zorgt voor inzicht in wat de wijk nodig heeft, duurzame betrokkenheid en gedeelde verantwoordelijkheid. En zelfs voor ambassadeurs. Ons uitgangspunt is altijd integrale gebiedsontwikkeling. Traditioneel intramuraal vastgoed maakt plaats voor plekken waar functies elkaar versterken en de samenleving letterlijk wordt binnengehaald. Dat leidt soms tot verrassende combinaties, zoals een woongebouw voor intensieve zorg, een basisschool en een wijkontmoetingsplek. Daardoor ontstaat dagelijks contact, wederkerigheid en nabijheid. Precies wat samen leven vraagt. Deze integrale kijk tackelt meerdere maatschappelijke vraagstukken: druk op de zorg en personeelstekorten, woningnood, eenzaamheid en zelfs de klimaat- en energietransitie.'

Welke rol zie je voor HevoFame?

'De realisatie van honderdduizenden levensloopbestendige woningen tot 2040 biedt een kans om te bouwen aan de toekomst. Aan buurten waar mensen samen leven en elkaar zien, ondersteunen en er voor elkaar zijn. Zo worden projecten woon- en leefgemeenschappen waar welzijn, contact en het gewone leven leidend zijn. Wat HevoFame uniek maakt is dat we sociaal en fysiek verbinden en waar nodig risicodragend durven te ontwikkelen. Daarnaast combineren we zorgvastgoed en maatschappelijk vastgoed tot de *best of both worlds*. Zo maken we de transitie naar samen leven concreet, haalbaar en betaalbaar. Altijd met de mens centraal.'

“

Zo maken we de transitie naar samen leven concreet, haalbaar en betaalbaar. Altijd met de mens centraal.



Meer weten?

Vraag Jessie Bekkers-van Rooij
E jessie.bekkers-vanrooij@hevo.nl
M +31 (0)6 22 79 23 47

DATA ALS DUURZAAM INSTRUMENT

Duurzame huisvesting vraagt om onderbouwde keuzes. Data, dashboards, benchmarks en scenario's spelen daarin een steeds grotere rol. Ze maken ambities concreet, geven inzicht in kosten en effecten en helpen investeringsbeslissingen te structureren. Dat is winst. Tegelijkertijd zien we in de praktijk dat cijfers soms een schijnzekerheid creëren en te snel voor waar aangenomen worden zonder de juiste nuance. Wanneer worden data sturend in plaats van versterkend?

Systematisch vergelijken

Data helpen om duurzame keuzes bespreekbaar en vergelijkbaar te maken. Met Total Cost of Ownership (TCO)-berekeningen, meetmethodieken geënt op de energie- en materiaallast (GPR, MPG) en scenariovergelijkingen kunnen verschillende varianten systematisch worden vergeleken, niet alleen op investeringsniveau, maar over de hele levensduur van een gebouw: energieverbruik, milieu-impact, exploitatie en restwaarde.

Kans om vooruit te kijken

Degelijke data- en scenariovergelijkingen bieden houvast in complexe trajecten, zoals het uitvoeren van een strategisch haalbaarheidsonderzoek of het opstellen van een Integraal of Strategisch Huisvestingsplan. Bestuurders en directies krijgen inzicht in de langetermijneffecten van keuzes en kunnen transparant verantwoorden waarom een bepaalde richting wordt gekozen. Bovendien maakt scenariodenken het mogelijk om vooruit te kijken. Wat gebeurt er bij groei of krimp in medewerkers-, bewoners- of leerlingenaantallen? Wat betekent een functiewijziging voor energiegebruik? Welke impact heeft veranderend beleid? Door deze vragen vroegtijdig te verkennen, ontstaat ruimte om strategisch te sturen in plaats van reactief bij te sturen. Data ondersteunen daarmee niet alleen de inhoud, maar versterken ook het gesprek.

De kracht én de grens van cijfers

Tegelijkertijd kennen modellen hun grenzen. Ze zijn gebaseerd op aannames: over gebruik, gedrag, regelgeving en prijsontwikkelingen. Die aannames zijn noodzakelijk, maar nooit volledig. Maatschappelijke emotie, politieke keuzes, lokale netcongestie of organisatorische dynamiek laten zich niet makkelijk vangen in spreadsheets. In een recente huisvestingsopgave liet een TCO-berekening zien dat volledige elektrificatie financieel aantrekkelijk was. Op papier klopte het plaatje. Maar een analyse van de netimpact maakte duidelijk dat de benodigde capaciteit de komende jaren simpelweg niet beschikbaar is. Het model gaf richting, de lokale context bepaalde de uiteindelijke keuze.

Van sturen naar ondersteunen

De waarde van data zit niet in het antwoord, maar in de vragen die het oproept. Waarom scoort dit scenario beter? Welke uitgangspunten liggen onder een scenario? Wat gebeurt er als gebruik verandert of ambities worden aangescherpt? Door data te combineren met praktijkervaring, kennis van de lokale context en bestuurlijke sensitiviteit ontstaat een vollediger beeld. Duurzame keuzes, zoals natuurlijke materialen en groenvoorzieningen in en rond het gebouw, bevorderen gezondheid, leerprestaties, werkplezier en maatschappelijke impact. Niet alles wat van waarde is laat zich dus direct vertalen in ratio's. Maar het moet wel meegenomen worden in de afweging.

De 360°-blik

Toekomstbestendige huisvesting vraagt om een 360°-blik. Data serieus nemen, zonder deze los te zien van organisatie, gebruikers en omgeving. Modellen gebruiken als kompas, niet als automatische piloot die de duurzame keuze voor ons maakt. De toekomst wordt niet bepaald door het beste rekenmodel, maar door de beste afweging. Data helpen ons om richting te geven en het juiste gesprek te voeren. De werkelijkheid bepaalt of die richting ook werkt. Juist in dat spanningsveld ontstaan de meest verantwoorde en strategische beslissingen. Vastgoeddata en AI zijn al lang geen hype meer, maar vormen het fundament onder duurzame beslissingen in ons maatschappelijk vastgoed. Het is onze verantwoordelijkheid om hiermee maximale maatschappelijke meerwaarde te creëren voor nu én de toekomst.



Meer weten?

Vraag Pim Bressers
E pim.bressers@hevo.nl
M +31 (0)6 13 68 16 21

LES OP HET DAK? OP KINDERCAMPUS ZUIDAS IS DAT HEEL GEWOON

Stel je voor: les krijgen tussen het groen, koken met ingrediënten uit eigen moestuin en leren in een gebouw dat vele mogelijkheden biedt. Op Kindercampus Zuidas kan het. Hier komen onderwijs, natuur en de 'echte' wereld samen. Elke dag opnieuw.



Meer weten?

Vraag het Joris van den Berg

E joris.berg@hevo.nl

M +31 (0)6 22 12 39 76

Na ruim tien jaar in een semipermanent gebouw, kreeg het team de unieke kans om hun ideale school vanaf de basis vorm te geven. Niet vanuit theorie, maar vanuit de praktijk. Wat werkt écht voor kinderen? Wat inspireert? Wat daagt uit? Het antwoord is zichtbaar en voelbaar in elke hoek van het nieuwe gebouw: een duurzame, natuurinclusieve leeromgeving waar kinderen spelend leren, onderzoeken en ontdekken.

'Een groot deel van het team was er zes jaar geleden al bij', vertelt directeur Jet Hilberdink. 'Daardoor voelt deze school echt als iets van ons allemaal.' En dat merk je meteen. Rust, ruimte en aandacht; zelfs de akoestiek klopt tot in detail. 'De gymdocent kan hier bijna fluisterend lesgeven. Dat zegt genoeg.' Voor leerlingen voelt de school als een plek waar alles kan. Linnea uit groep 6 noemt het 'fijn, groot en mooi'. Haar favoriete plek? Het atelier. 'Vroeger hadden we een klein hokje met knutselpullen. Nu is het een groot lokaal waar je ziet wat er allemaal mogelijk is. En daarnaast zit het dak! Met heel veel groen. Ik heb zin om daar les te krijgen.' Het dak is niet zomaar een dak. De eisen die de gemeente stelt aan natuurinclusief bouwen, komen hier zichtbaar tot leven. Het is een levend klaslokaal: het groene atelier. Er staat een wormen- en insectenhotel, er groeien groenten en met een verrijdbare keuken wordt gekookt met eigen oogst. 'We maken bijvoorbeeld soep van onze eigen groenten', vertelt Jet. 'Het is geen speeltuin, maar een plek waar spel en onderzoek samenkomen. Kinderen verwonderen zich, worden nieuwsgierig en leren al doende.'

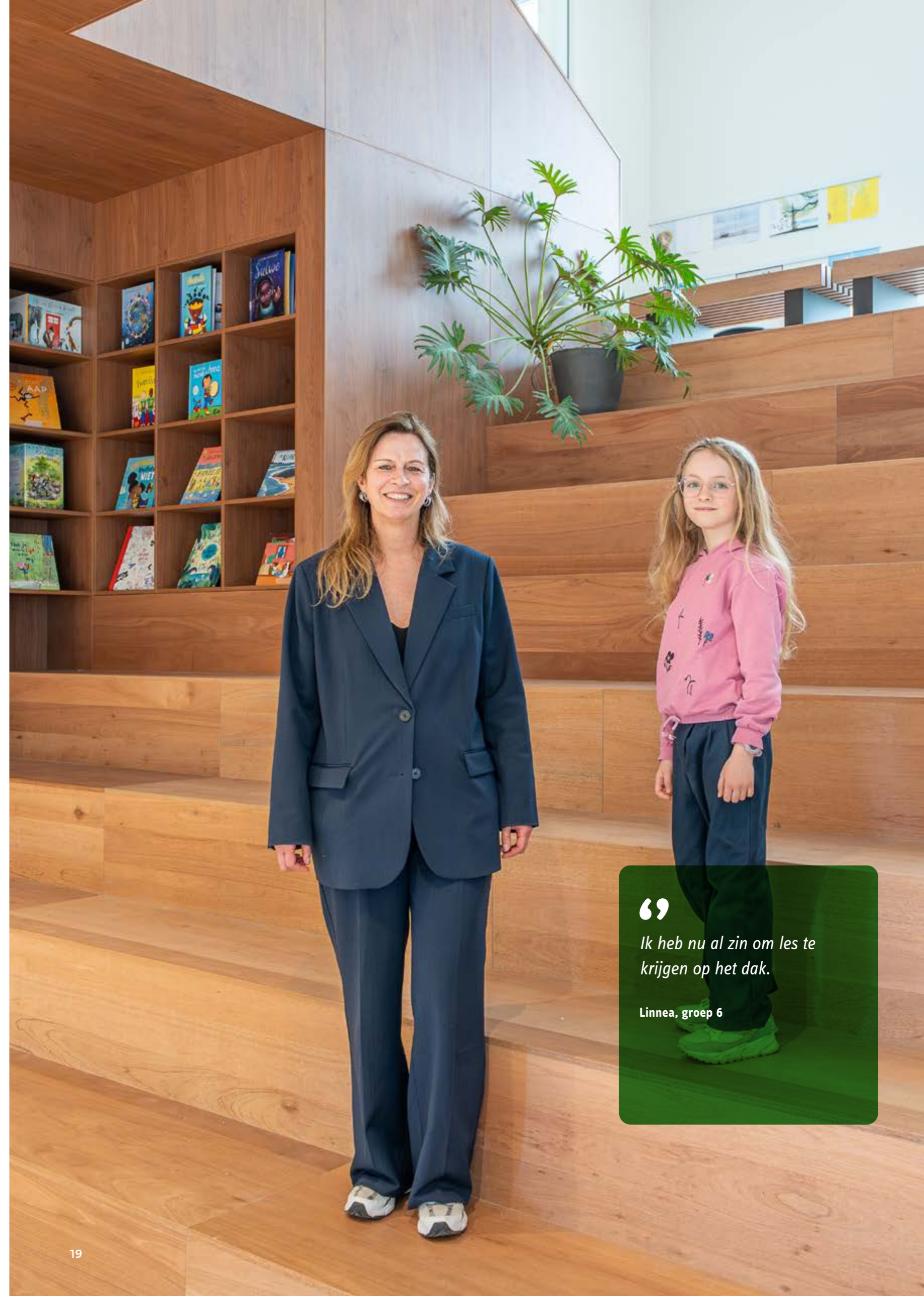
Het hele gebouw ademt leren. Regenwater wordt opgevangen op het dak en bij verzadiging stroomt het overtollige water zichtbaar van het dak naar beneden via een waterval, een spectaculair en leerzaam element. 'Het komt uit bij de kleutertuin', vertelt Linnea enthousiast. 'Mijn broertje speelt daar met de waterpomp. Dat is echt leuk!' Kindercampus Zuidas is meer dan een school: het is een mini-samenleving. Kinderen runnen hun eigen koffiecorner voor ouders, koken en bakken in het kooklokaal en leren spelenderwijs over samenwerken, verantwoordelijkheid en de wereld om hen heen. Jet: 'We ontwerpen samen met de kinderen sociaal-culturele praktijken, waarin we echte situaties nabootsen. Zo wordt leren betekenisvol.'

En dat blijft niet binnen de schoolmuren. In een wijk die volop in ontwikkeling is, groeit de school mee als kloppend hart van de buurt. Beneden in de hal staat een groot, uitnodigend keukenblok waar je aan kunt zitten en elkaar kunt ontmoeten. Door de wanden open te schuiven in de hal ontstaat er een nog grotere open ruimte. 'Ik zie het al voor me', zegt Jet. 'We nodigen buurtbewoners uit om samen met de kinderen aan lange tafels te eten in de school.' Deze plek brengt mensen samen en verbindt.



De akoestiek is zo goed, de gymdocent kan fluisterend lesgeven.

Jet Hilberdink



Ik heb nu al zin om les te krijgen op het dak.

Linnea, groep 6

RENOVATIE ALS DUURZAME LEVENSVRELENGING



Door schaarse ruimte, dure grondstoffen, dwingende CO₂-budgetten en netcongestie verschuift de focus in de besluitvorming over de toekomst van (maatschappelijk) vastgoed steeds meer van nieuwbouw naar renovatie, eventueel gecombineerd met transformatie naar een andere functie. Renovatie is echter zelden een overzichtelijke of voorspelbare operatie: er wordt gewerkt met onzekerheden achter wanden en boven plafonds, met gebouwen die in gebruik blijven, met gebruikers die comfort wensen zonder verlies van karakter, en met overheden en bestuurders die hoge duurzaamheidsambities stellen.

Niet elk gebouw verdient eeuwig behoud of kan door renovatie een nieuw leven en een nieuwe betekenis krijgen. Wanneer is renoveren de meest verantwoorde keuze? Wat zijn de dilemma's? We legden vier experts vier stellingen voor.

Renovatie als standaard?

Renovatie is geen alternatief meer, maar het uitgangspunt. Sloop/nieuwbouw is alleen in uitzonderlijke gevallen maatschappelijk verantwoord.

Van de Groep: 'Eens. Waar ik vooral voor pleit, is het omdraaien van de bewijslast. Nu moet renovatie zich in de besluitvorming vaak verantwoorden ten opzichte van nieuwbouw. Terwijl de eerste vraag zou moeten zijn: waarom nieuwbouw? Natuurlijk kunnen er redenen zijn om daar toch voor te kiezen, bijvoorbeeld als je in een gebouw ook na renovatie niet gezond kunt werken.'

Keizers: 'Renovatie zou inderdaad de eerste oplossing moeten zijn, al is sloop/nieuwbouw in bepaalde gevallen toch goedkoper en maatschappelijk verantwoord. Ik bepleit ook een andere, circulaire invalshoek. De primaire vraag is niet wel of niet renoveren, maar welke delen van het gebouw kun je op een slimme manier hergebruiken, ter plekke of in de omgeving?'

Mooij: 'Ik sluit me hierbij aan. Om tot een CO₂-neutrale gebouwde omgeving te komen, moeten we de CO₂-uitstoot over de hele levensduur van een gebouw bekijken. En dan scoort renovatie per definitie beter dan sloop/nieuwbouw. De eerste vraag moet zijn: moeten we überhaupt bouwen, of bereiken we hetzelfde doel met herbestemmen, ombouwen, hergebruik en/of transformatie?'

Roskam: 'Ook bij het Rijksvastgoedbedrijf heeft renoveren de voorkeur boven nieuwbouw. Dat heeft ook te maken met de aard van onze gebouwen. Met name rechtbanken zijn vaak monumenten; die wil je behouden. En gevangenissen zijn dermate complex dat je die niet makkelijk op een andere plek kunt neerzetten. Toch kiezen we soms voor nieuwbouw, omdat een gebouw niet functioneel op niveau kan worden gebracht of moeilijk kan worden verduurzaamd.'



“

Het werkt contraproductief om renovatie langs de meetlat van nieuwbouw te leggen.

Jan Willem van de Groep

Eisen nieuwbouw toepassen?

Om te voorkomen dat renovatie niet meer is dan uitgesteld onderhoud, moeten op het gebied van comfort, gezondheid en prestaties dezelfde eisen gelden als bij nieuwbouw. Alleen dan kan er sprake zijn van een duurzame verlenging van de levensduur.

Keizers: 'Voor wat betreft de energieprestaties, CO₂-uitstoot, comfort en gezondheid ben ik het daarmee eens. Maar er zijn ook minder relevante nieuwbouweisen. Denk bijvoorbeeld aan de hoogte van deuren. Als die in een bestaand gebouw afwijkt van de nieuwbouweis, zou dat niet moeten leiden tot breekwerk.'

Mooij: 'Bouwen of renoveren doe je niet heel vaak, dus als je het doet, doe het dan meteen goed. Hou daarbij voor ogen hoe een gebouw er in 2050 uit zou moeten zien. De praktijk is nu nog dat we bij renoveren net voor de bezemwagen blijven. Tegelijkertijd moet worden opgepast dat de eisen haalbaar blijven in de bestaande bouw, zodat niet alsnog de neiging ontstaat om voor nieuwbouw te kiezen.'

Roskam: 'Ik ben het niet eens met deze stelling. Je hebt bij renovatie te doen met een bestaand gebouw en dus met beperkingen van wat mogelijk is. Aan sommige zaken moet je echter geen concessies doen. Dat zijn inderdaad de energieprestaties en de gezondheid, maar ik voeg daar de brandveiligheid aan toe.'

Van de Groep: 'Het werkt contraproductief om renovatie langs de meetlat van nieuwbouw te leggen. Natuurlijk moet je op sommige onderdelen de lat hoog leggen. Kijk dan in de eerste plaats naar de verbetering ten opzichte van de oude situatie, en niet naar de vergelijking met een nieuw gebouw. Met gezond boerenverstand kom je een heel eind, zonder - zoals bij nieuwbouweisen - meteen te moeten grijpen naar peperdure technische installaties.'



“

Bouwen of renoveren doe je niet heel vaak, dus als je het doet, doe het dan meteen goed.

Martin Mooij



Oplossing netcongestie?

Door te renoveren kan de bestaande stroomaansluiting worden gebruikt. Ook dan blijft het echter noodzakelijk om te sturen op verlaging van de energievraag, die door volledige elektrificatie immers sterk zal stijgen.

Mooij: 'Energiebesparing is en blijft een noodzakelijke ambitie richting een CO₂-neutrale gebouwde omgeving in 2050. Niettemin zal de capaciteit van de bestaande stroomaansluiting door de elektrificatie vaak toch moeten worden uitgebreid. Door slimme oplossingen, zoals opslag in batterijen en eigen opwek, kunnen we echter een heel eind komen.'

Roskam: 'Bij renovatie kijken we sinds kort ook naar het energiecontract. Dan stuiten we regelmatig op problemen. Voor onze projectmanagers en technisch adviseurs hebben we daarom een openbaar toegankelijke toolbox gemaakt. Daarnaast zoeken we samen met andere partijen ook naar lokale oplossingen, bijvoorbeeld in Energierijk Den Haag. We hebben in dat verband al batterijen geplaatst en de warmtekoppeling van twee gebouwen met elkaar verbonden'.

Van de Groep: 'Renoveren zonder energiebesparing is per definitie een heel dom idee. Omdat je bij een renovatie ook altijd de schil zult aanpakken, is die besparing snel te realiseren. Het zou goed zijn om de netto contante waarde van die toekomstige besparing aan het renovatiebudget toe te voegen. Dan kun je op energetisch gebied tot een heel hoog niveau komen en mogelijke problemen met de netcongestie voorkomen.'

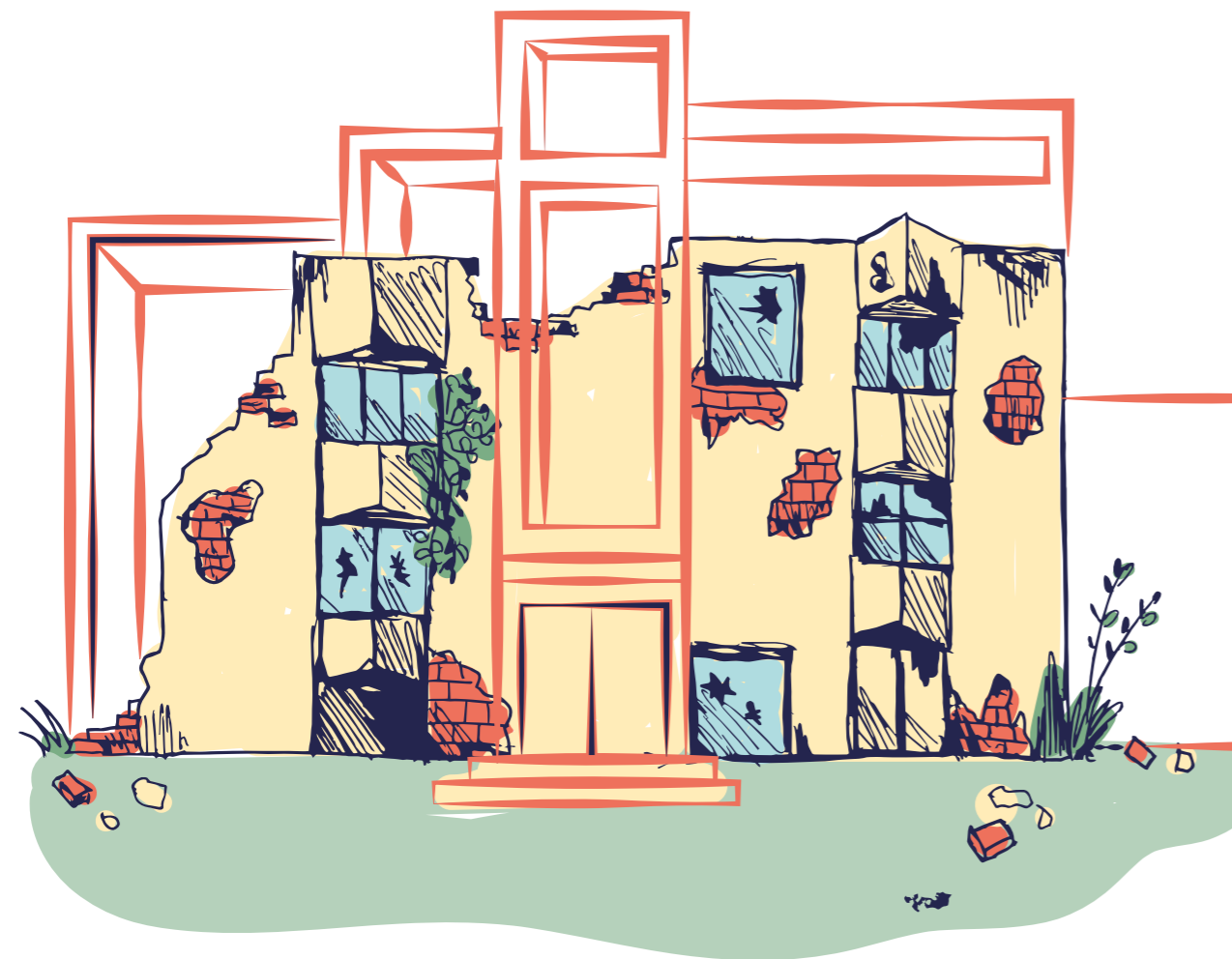
Keizers: 'Renovatie hoeft niet te leiden tot een hogere elektriciteitsvraag. Je kunt ook werken met een warmtenet of warmteopslag. En als er wel sprake is van een hogere elektriciteitsvraag, kun je met name het maatschappelijk vastgoed inzetten om op gebiedsniveau beter te sturen op een goed verdeeld en flexibel elektriciteitsgebruik. Die mogelijkheid is er bij nieuwbouw zonder stroomaansluiting niet. Renovatie kan zo wel degelijk helpen bij het oplossen van de netcongestie.'

Meer waarden meenemen

Bij vastgoedbeslissingen ligt de nadruk nog steeds te veel op het investeringsbudget en de afschrijvingswaarden. De belevingswaarde van een gerenoveerd pand en de waarde van hergebruikte materialen en grondstoffen worden ondergewaardeerd. Daardoor kiezen we te snel voor sloop/nieuwbouw.

Roskam: 'Ik vind dit wel een lastige. We zouden graag de belevingswaarde en restwaarde van materialen meenemen in onze afwegingen, maar daarvoor ontbreken nu nog goed bruikbare standaarden. Het Rijksvastgoedbedrijf gunt sowieso niet alleen op investeringsbudget. We kijken tevens naar kwaliteit en CO₂-uitstoot en vaak ook naar beheer en onderhoud op de lange termijn. En in de planvorming voor met name kantoren kijken we ook naar het effect op de werkgelegenheid in de regio en de meerwaarde van een gebouw voor de openbare ruimte in de directe omgeving.'

Van de Groep: 'De meerwaarde van renovatie zit deels in minder tastbare waarden als identiteit en herkenbaarheid. Een goede manier om die waarden toch te kunnen meenemen, is door het casco te laten staan. Gebruik het budget dat je nodig zou hebben voor de nieuwbouw daarvan om het gebouw te strippen en volledig opnieuw in te richten. Dan ben je als het ware het casco aan het oogsten en kijk je op een circulaire manier naar wat je met een gebouw kunt doen.'



Renovatie kan zo wel degelijk helpen bij het oplossen van de netcongestie.

Huib Keizers



Bij renovatie kijken we sinds kort ook naar het energiecontract.

Selina Roskam

Keizers: 'Eens met de stelling, al vind ik de belevingswaarde moeilijk in te schatten. Een oud gebouw kan ook gewoon heel lelijk zijn. Voor het meenemen van de waarde van hergebruik zijn er Europese richtlijnen op komst. Vanaf 2028 moet voor alle gebouwen vanaf 1.000 m² de totale CO₂-uitstoot over de hele levensduur worden berekend. In 2030 worden die berekeningen aangevuld met maximale grenswaarden. Als de Nederlandse overheid die streng toepast, zal dat renovatie veel aantrekkelijker maken.'

Mooij: 'Vanuit onze inzet voor Paris Proof ben ook ik het helemaal eens met de stelling. De CO₂-uitstoot van het bouwen zelf geeft een enorme piek in de emissies van nu. De fabricage van beton en staal gebeurt immers nog niet duurzaam. Om helemaal een goede afweging te maken, zou je ook nog het effect op de bereikbaarheid en dus mobiliteit moeten meenemen. Omdat een bestaand gebouw in een gebied ligt waar al infrastructuur aanwezig is, valt ook hier de afweging vaak uit in het voordeel van renovatie.'



Huib Keizers is Business Manager Circulair Bouwen & Internationale Samenwerking bij TNO. Hij is al vijftien jaar betrokken bij de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Keizers houdt zich bezig met innovatietrajecten op het snijvlak van de overheid (en wet- en regelgeving), kennisinstellingen en het bedrijfsleven. Hij is ook actief in het Platform Duurzame Huisvesting.



Martin Mooij is programmamanager Paris Proof bij Dutch Green Building Council (DGBC). Dit kenniscentrum heeft als doel de gebouwde omgeving te verduurzamen, met name door de duurzaamheid van gebouwen beter meetbaar te maken. DGBC is vooral bekend door BREEAM, een certificeringssysteem voor duurzame gebouwen. Paris Proof werkt toe naar een CO₂-neutrale gebouwde omgeving in 2040.



Jan Willem van de Groep is programmaregisseur van Building Balance, een landelijke non-profitorganisatie die het gebruik van biobased grondstoffen en materialen in de bouw bevordert. In het verleden was hij onder meer bedenker en initiator van de Stroomversnelling, een initiatief om woningen goedkoper, beter en duurzamer te renoveren.



Selina Roskam werkt als coördinerend programmamanager Duurzaamheid bij het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) aan de verduurzaming van een van de grootste vastgoedportefeuilles van Nederland. Het RVB is eigenaar van zo'n 6 miljoen m² aan onder meer kantoren, gevangenissen en rechtbanken. Daarnaast beheert het de portefeuille van het Ministerie van Defensie van circa 6 miljoen m², waar een behoefte ligt aan verdere uitbreiding en modernisering.

REACTIE HEVO

Renovatie, tenzij. Dat is voor ons geen vraag meer, maar het vertrekpunt. De grootste opgave ligt in het behouden en verduurzamen van onze bestaande vastgoedvoorraad. Daar zit de grootste duurzaamheidswinst, maar ook de grootste complexiteit.

Renovatie is zelden voorspelbaar en altijd weer anders. Juist daarom vraagt het om maatwerk en een goed afwegingsmodel: welke ingrepen doen we wel en welke zeker (nog) niet. Maatwerk is geen luxe, maar noodzaak, want elk gebouw, elke gebruiker en elk verhaal is uniek. Dat vraagt om een integrale benadering, waarin techniek, gebruik, kosten en toekomstwaarde vanaf het begin samen worden beschouwd. Tegelijk moeten we waken voor het simpelweg kopiëren van nieuwbouweisen. Het draait niet om maximaal presteren, maar wat je doet moet kloppen op de lange termijn. Energie, gezondheid en veiligheid zijn randvoorwaardelijk, maar daarbinnen zit ruimte voor slimme, soms ook heel eenvoudige oplossingen.

Wat in de praktijk vaak onderbelicht blijft, is de waarde van wat er al is. In de reacties van de experts herkent Arthur van Kempen, expert renovatie, de zoektocht naar het waarden hiervan als het gaat om duurzaamheidsprestaties. Opvallend is dat juist het niet ingrijpen, of het zo min mogelijk aanpassen van wat al goed is, nog steeds ondergewaardeerd blijft qua 'duurzaamheidsscores'. Aan het meetbaar maken en goed waarderen hiervan zou veel meer aandacht moeten worden besteed.

De kern is balans: tussen ambitie en haalbaarheid, tussen het toevoegen van techniek of het juist weglaten en behouden, tussen vandaag en morgen. Goede renovatie draait om het steeds opnieuw maken van die afweging, bij elk project weer.



Meer weten?

Vraag Arthur van Kempen
E arthur.kempen@hevo.nl
M +31 (0)6 24 23 25 95

BOUWEN IN BALANS: AMBITIE, HAALBAARHEID EN REALITEIT

HEVO Expertisecentrum - inhoud als randvoorwaarde

'Liever een lastig gesprek in de ontwerpfase, dan een probleem tijdens de uitvoering.' Die houding wordt relevanter. Projecten zijn complexer, minder voorspelbaar en gevoeliger voor externe invloeden. Door stikstof, netcongestie, duurzaamheidseisen en schaarste aan personeel en materialen worden marges kleiner en wegen fouten zwaarder. Daarom is inhoudelijke scherpte geen luxe, maar een randvoorwaarde.

Ontwerpen is balanceren geworden

Het idee dat een ontwerp in één keer 'klopt' is achterhaald. In de praktijk botsen ambities, budgetten en randvoorwaarden steeds vaker. Gebruikers vragen om comfort, flexibiliteit en een gezonde omgeving, terwijl gebouwen betaalbaar moeten blijven in bouw én exploitatie.

Daarbovenop komen duurzaamheidsdoelen en technische beperkingen. Het resultaat is een ontwerppraktijk waarin keuzes continu moeten worden afgewogen, juist tussen disciplines.

Integraliteit vraagt tegenspraak

In integrale ontwerpteams ontstaat het risico dat iedereen optimaliseert vanuit de eigen expertise, zonder het geheel te blijven overzien. Dan ontstaat ongemerkt disbalans. Kosten, techniek, onderhoud en gebruikskwaliteit zijn onlosmakelijk verbonden, maar worden nog te vaak los benaderd. Een kritisch klankbord maakt die samenhang zichtbaar. Door aannames, risico's en onderlinge afhankelijkheden expliciet te maken, ontstaat een robuuster ontwerp. Dat leidt tot discussie, maar: liever aan de ontwerptafel dan tijdens de uitvoering.

Duurzaamheid vraagt realisme

De druk om te verduurzamen neemt toe. Circulariteit, MPG-eisen en energieneutraliteit stellen nieuwe eisen, maar zijn in de praktijk onlosmakelijk verbonden met maakbaarheid, beheer en kosten. Een lage MPG-score heeft weinig waarde bij hoge onderhoudslasten, energieneutraliteit wordt complexer door netcongestie en circulaire oplossingen blijven minder voorspelbaar. De opgave is daarom niet alleen ambitieus, maar ook genuanceerd: hoe maak je duurzame keuzes die op lange termijn houdbaar zijn?

Renovatie: logische stap, complexere realiteit

Steeds vaker wordt gekozen voor renovatie. Tegelijk brengt dit een ander risicoprofiel met zich mee, zoals onzekerheden in constructies, schadelijke stoffen en ontbrekende documentatie. Deze factoren maken planning en kosten minder voorspelbaar. In de ontwerpfase worden deze risico's nog vaak onderschat, met gevolgen voor uitvoerbaarheid en financiële beheersing.

Kosten zijn sturend en minder voorspelbaar

Waar kosten voorheen het resultaat waren van keuzes, zijn ze nu sturend in elke fase. Ontwerp, materiaalgebruik en planning worden continu afgestemd op het budget. Tegelijk zijn prijsontwikkelingen grilliger en staan begrotingen vaker onder druk. Dat vraagt om een andere benadering: sturen op de totale levensduur. Keuzes in ontwerp en techniek werken direct door in onderhoud en exploitatie, waar vaak de grootste verschillen ontstaan.

Eenvoud als kwaliteit

De behoefte aan eenvoud neemt toe met de toenemende technische complexiteit. Installaties moeten presteren én beheersbaar zijn. Gebruikers willen gebouwen die functioneren zonder ingewikkelde systemen. Dit vraagt om bewuste keuzes: minder techniek waar mogelijk, met nadruk op logische bouwkundige oplossingen en duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen.

Netcongestie

Techniek is geen sluitpost meer, maar een strategische factor. Energieopwekking, opslag en gebruik moeten vroeg in het proces worden meegenomen. Gebeurt dat niet, dan heeft dat direct impact op ontwerp, planning en kosten. Hier is nog veel winst te behalen.

Van project naar samenhang

De rode draad: disciplines zijn niet meer los te beschouwen. Beslissingen grijpen steeds sterker in elkaar en vragen om een integrale benadering vanaf het begin. De aandacht verschuift van losse vraagstukken naar samenhang. Niet alles kan tegelijk optimaal zijn; het gaat om het vinden van balans.

Het HEVO Expertisecentrum vervult daarin de rol van inhoudelijke sparringpartner: door kennis te ontwikkelen, ervaringen te bundelen en projecten kritisch te beschouwen. Niet zichtbaar op de voorgrond, maar bepalend voor de kwaliteit van het resultaat.

“

Liever een lastig gesprek in de ontwerpfase, dan een probleem tijdens de uitvoering.



Meer weten?

Vraag Rob Kersten
E rob.kersten@hevo.nl
M +31 (0)6 22 90 34 47

KORTE NIEUWSBERICHTEN



HOE ZIET DE SCHOOL VAN MORGEN ERUIT?

Met een Strategisch Huisvestingsplan (SHP) leg je je koers vast. Het brengt onderwijsvisie, financiën en maatschappelijke ambities samen in één plan. Voor onder andere Quadraam, COG en VO Haaglanden hebben we dit vormgegeven.

Meer weten? Vraag het linda.krose@hevo.nl



MAASTRICHT INVESTEERT IN LEREN ÉN BEWEGEN

Nieuwbouw voor het Sint-Maartenscollege en sporthal Belfort. Een moderne school (mavo, havo, atheneum, gymnasium, technasium) en sportvoorziening met publieksfunctie, samen op één plek. Slim dubbelgebruik staat centraal: onderwijs en sport versterken elkaar én de wijk.

Meer weten? Vraag het marijn.bax@hevo.nl



CIRCULAIR EN BIOBASED BOUWEN

In het inspiratieboek ontdek je 10 projecten die laten zien hoe het vandaag al kan. Slimme technieken, duurzame materialen en vernieuwende concepten. Inspirerend, concreet en klaar om te gebruiken.

Meer weten? Vraag het iris.vandegraats@hevo.nl



UITBREIDING HET FLEVOLANDS ARCHIEF

Het Flevolands Archief (HFA) heeft in verband met de groeiende collecties behoefte aan uitbreiding. HEVO heeft onderzoek gedaan naar de ruimtebehoefte en gekeken naar de mogelijkheden voor inpassing van HFA bij de gebiedsontwikkelingen voor Batavialand.

Meer weten? Vraag het jeanmarc.vloemans@hevo.nl



SLIM OMGAAN MET SPORTACCOMMODATIES

Voor de gemeente Haarlem ontwikkelden we een kwaliteitskader voor sportaccommodaties. Een heldere basis voor renovatie en nieuwbouw, met aandacht voor kwaliteit, kosten en gebruik. Betere gebouwen. Sterkere exploitatie. Meer waarde voor sport en samenleving.

Meer weten? Vraag het jeanmarc.vloemans@hevo.nl



NIEUW MULTIFUNCTIONEEL DORPSHUIS

In Otterlo is gestart met de bouw van het dorps-huis dat sport, cultuur, zorg en ontmoeting samenbrengt. Ook de bibliotheek en fysiotherapie krijgen hier een plek. Duurzaam gebouwd. Slim ontworpen. Klaar voor intensief gebruik: nu en in de toekomst.

Meer weten? Vraag het mark.vliet@hevo.nl





HET HANZE COLLEGE OOSTERHOUT KRIJGT EEN NIEUW GEBOUW

Vmbo-school met praktijkonderwijs zichtbaar aanwezig. Extra bijzonder: twee gymzalen op de verdieping. Slim en efficiënt.

Meer weten? Vraag het joris.berg@hevo.nl



WONEN MET ZORG, GEBOUW VOOR DE TOEKOMST

In Amsterdam verrijst VanIjburg: een circulair woongebouw in hybride hout/beton. Een nieuwe woonomgeving op Ijburg waar mensen met en zonder zorgvraag samenleven met alle voorzieningen om de hoek.

Meer weten? Vraag het john.otten@hevo.nl



MONUMENTAAL THEATER KRIJGT NIEUWE TOEKOMST

Theater De Nieuwe Vorst in Tilburg (1870) wordt getransformeerd en krijgt een nieuwe entree. Renovatie en verduurzaming gaan hand in hand. Historie blijft. Het gebruik, de toegankelijkheid en de prestaties van het gebouw gaan vooruit.

Meer weten? Vraag het jeanmarc.vloemans@hevo.nl



GPR GEBOUW: VERBETERDE KWALITEITSBORGING

Na de nieuwe release versie 4.5 (januari 2026) heeft ook de kwaliteitsborging van GPR Gebouw een update gekregen (april 2026). Onafhankelijke validatie wordt belangrijker. Certificering strenger. Rapportage duidelijker. Een stap vooruit in betrouwbaarheid en transparantie.

Meer weten? Vraag het martijn.gemert@hevo.nl



BREDE EN INCLUSIEVE ONDERWIJSVOORZIENING

De Driemaster op Urk bundelt alles onder één dak: basisschool, speciaal onderwijs, naschoolse opvang en kinderopvang. Slim georganiseerd. Sterk verbonden. Samen op koers voor ieder kind. Gerealiseerd via Risicodragend Projectmanagement.

Meer weten? Vraag het arno.aarts@hevo.nl



EEN PAVILJOEN MET PERSPECTIEF: HOE PANINO FRESCO OVERVECHT VERBINDT



Onlangs bracht ik een bezoek aan een bijzonder initiatief in de Utrechtse wijk Overvecht. Op het kruispunt van de Sint Maartendreef en de Tigrisdreef, omringd door flats, ligt een stijlvol zwart houten paviljoen met glazen wanden. Het paviljoen is de thuisbasis van Panino Fresco, een hoogwaardige broodjeszaak die een paar jaar geleden werd opgericht door Anouar Haki. Als zoon van een Italiaanse moeder en een Marokkaanse vader groeide hij op in Overvecht, deed vervolgens het hbo in Utrecht en de universiteit in Amsterdam, werkte een paar jaar als business controller en maakte vervolgens een opmerkelijke carrièreswitch.

Haki wilde meer betekenis geven aan zijn eigen leven en dat van anderen en kocht in 2018 de bloemenstal naast het pleintje waar hij altijd voetbalde. Daar begon hij een gezonde broodjeszaak. Behalve kebab en Turkse pizza was er in de buurt verder namelijk weinig te krijgen. Hij huurde jongens en meisjes uit de buurt in, bood stageplekken en werd steeds meer een aanspreekpunt voor jongeren en ouders met allerlei vragen, zorgen, problemen of ambities. Voor Haki was dit pas het begin.

Met hulp van burgemeester Jan van Zanen, woningcorporatie Woonin (destijds Mitros) en bouwbedrijf Hemubo, slaagde hij erin om zijn onderneming uit te breiden met een paviljoen aan de overkant van de weg. Aan de voorkant worden verse broodjes en shakes verkocht, aan de achterkant opende hij zijn eigen, volledig gecertificeerde zorginstelling Stichting Ons Utrecht. Hier kunnen jongeren en ouderen met allerlei achtergronden en uiteenlopende problemen en beperkingen terecht voor dagbesteding, ambulante begeleiding en coaching. Haki heeft inmiddels tientallen medewerkers en stagiaires in dienst, is een belangrijke partner van de gemeente en vormt een brug tussen de jongeren uit Overvecht en de wereld buiten de wijk.

Het voorbeeld van Haki en zijn Panino Fresco laat zien hoe de beschikbaarheid van fysieke ruimte het mogelijk maakt om op sociaal-maatschappelijk vlak verschil te maken. Als de bloemenstal er niet was geweest, dan was dit verhaal nooit begonnen. Als de gemeente geen toestemming had gegeven om een paviljoen te bouwen, dan had de broodjeszaak nooit kunnen uitgroeien tot een zorginstelling. Als Woonin en Hemubo niet hadden willen meehelpen, dan was de impact op het gebied van werkgelegenheid, stages, zorg en welzijn in een van de meest kwetsbare wijken van Nederland nooit zo groot geweest. Sociale opgaven vragen ook om doelgericht beleid voor de fysieke ruimte. Want zonder een plek om ergens aan te bouwen, is het lastig om vooruit te komen.

MINDER PRIKKELS IN HET GEBOUW BETEKENT MEER RUIJNTE OM TE LEREN.

Marjolein Scholten, directeur van mycollege in Spijkenisse

