

360°

THEMANUMMER 8, DECEMBER 2014

ONTZORGEN

HEVO

VISIE

**WIM VAN VIERSSEN VAN KWR OVER HET SPIKSPLINTER-
NIEUWE MARKTCONFORME GEBOUW MET EEN HOGERE
DAN GEMIDDELDE DUURZAAMHEID**

DE CIRKEL ROND

**DE WINST VAN EEN GEMEENTELIJKE HERINDELING ALS
HET GAAT OM VASTGOED**

FEITEN

**LEEGSTAANDE KANTOREN IN NEDERLAND.
GLOORT ER HOOP?**

FOCUS

ONTZORGEN

Dagblad Trouw constateerde in 2013 al dat 'er heel wat ontzorgd wordt in Nederland'. Kijk brochures en websites er maar op na, veel ondernemingen claimen hun klanten te ontzorgen. Daarmee wordt het een term die al gauw hol klinkt, terwijl er in de praktijk nog een wereld te winnen valt in het daadwerkelijk wegnemen van zorgen bij klanten.

Analoog aan de piramide van Maslow is er ook in ontzorgen een aantal behoefteniveaus te onderscheiden. Op het laagste niveau hoeft de klant geen zorgen te hebben over de geleverde kwaliteit van het product of de dienst die hij inkoop: hij krijgt inderdaad dat wat vooraf is beloofd. Een stapje hoger vindt meer ontzorging plaats: in de vorm van extra service worden de klant activiteiten waarmee hij niet vertrouwd is uit handen genomen. Het derde en hoogste niveau van de piramide bestaat uit het anticiperen op mogelijke problemen en het aandragen van oplossingen zodat de klant helemaal geen kopzorgen meer heeft.

De ultieme manier van ontzorgen op bouwmanagementgebied, conform het hoogste niveau uit de piramide, is wat HEVO betreft het integraal risicodragend projectmanagement. In 2015 is het alweer 40 jaar geleden dat wij onze nek uitstaken met dit concept. Deze samenwerkingsvorm neemt opdrachtgevers letterlijk de zorgen die ze tijdens het gehele bouwproces zouden kunnen hebben op gebieden als kwaliteit, planning en budget uit handen.

In deze 360° komt een aantal HEVO-projecten voorbij waarin klanten op verschillende manieren worden ontzorgd. Neem KWR Watercycle Research Institute in Nieuwegein. Samen met deze opdrachtgever ontwikkelden we een huisvestingsfilosofie die uiteindelijk heeft geleid tot het nieuwe, opvallende pand dat de medewerkers in december betrekken. In onze rol als bouwheer en projectmanager fungeerden we tevens als vraagbaak voor alle vragen, mogelijke problemen en zorgen van onze opdrachtgever. Door oplossingen hiervoor aan te dragen kon de opdrachtgever telkens goed onderbouwde keuzes maken.

Het personeel van KWR kijkt ernaar uit om aan de slag te gaan in het nieuwe gebouw. En mochten ze na de verhuizing onverhoopt tegen problemen aanlopen dan staan wij klaar om die op te lossen. Dat is wat wij verstaan onder ontzorgen.

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 Kasbergen

Illustraties
Yvonne Kroese, Gordon Hatsupy

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
facebook.com/HEVObv
nl.linkedin.com/company/hevo



VISIE 04

Niet kiezen voor de laagste prijs, maar voor de hoogste en best bij KWR passende kwaliteit was de consequente handelswijze van KWR in Nieuwegein bij de totstandkoming van de opvallende nieuwbouw van het instituut. Directeur en projectleider delen hun visie.

UITDAGING 20

Ontwerp en verbouw in tien maanden tijd twee verdiepingen van een kantoorgebouw zodanig dat artsen in opleiding er praktijkonderwijs kunnen krijgen. De hele onderwijswereld zou moeten komen kijken wat in Utrecht is gerealiseerd. Het neusje van de zalm.



FEITEN 10

Nog steeds verschijnen er wekelijks berichten over leegstaande kantoren in Nederland. Maar er gloort hoop aan de horizon. Het aandeel nieuwbouw kantoren blijft laag en de totale voorraad begint te krimpen.



DE CIRKEL ROND 12

Wat doe je als heringedeelde gemeente met het overtollige vastgoed? Het is geen optie om alle gemeentekantoren, buurthuizen en zwembaden open te houden. Maar wat dan wel? En waar zit de winst van de schaalvergroting? Vier experts aan het woord.



VANUIT HET NULPUNT 23

Ontzorgen vanuit het perspectief van tophotelier Camille Oostwegel, die de afgelopen jaren heel veel 'gewone' gasten in de watten legde in een van zijn chateaus, maar ook gastheer was voor de koning, de Eurotop en The Rolling Stones.



INHOUD

MIJN PLEK 08

Kennis- en adviesbureau CINOP in 's-Hertogenbosch vertaalde zijn kernwaarden transparantie en verbinding in het nieuwe kantoor. Manager HR en facilitair Marjolein Verstraeten over haar plek: 'Wat voor weer het ook is: de lichtinval is altijd prachtig'.

EERSTE GRAADS 15

De opdrachtgever heeft minimale kopzorgen, dankzij het integraal risicodragend projectmanagement van HEVO. Dick Bouman legt uit hoe het werkt.

360° 16

Samenwerken in de multifunctionele accommodatie in Krimpen aan de Lek. Een gebouw met uitzonderlijk goede milieu- en duurzaamheidscores.

HORIZON 18

Korte berichten, onder meer over prijswinnaars, prestaties, studiedagen en nieuwe uitdagingen voor HEVO.





Wim van Vierssen
Directeur KWR Watercycle Research Institute

“DE KWALITEIT STOND
IN ALLES VOOROP”

In Nieuwegein werd onlangs het nieuwe kantoor opgeleverd van KWR Watercycle Research Institute. Een opvallend gebouw, opgetrokken vlak naast het oude kantoor waarin de bedrijfsactiviteiten gewoon moesten doorgaan. Het uiterlijk en de inrichting van het gebouw en straks ook het omliggende terrein ademen in alles de hoge kwaliteit die KWR in het eigen werk centraal stelt. Directeur Wim van Vierssen en projectleider nieuwbouw Mireille Henst over de ontstaansgeschiedenis van een marktconform gebouw met een hogere dan gemiddelde duurzaamheid.

Wat was de aanleiding voor nieuwbouw?

Die is eenvoudig. Het oude kantoor is zowel technisch als functioneel 'oud en der dagen zat'. Het is een complex van kamertjes waarin mensen geïsoleerd aan het werk zijn. Dat past qua inrichting en concept niet meer bij hoe KWR tegenwoordig werkt. Wij ontwikkelen geavanceerde kennis die we zo snel mogelijk toepasbaar willen maken voor de eindgebruiker. Dat gebeurt in projecten met belanghouders: commerciële bedrijven, andere wetenschappelijke instituten of publieke partijen zoals de drinkwaterbedrijven. De medewerkers van KWR werken in projecten dus voortdurend samen met anderen. Een gebouw moet dat faciliteren. Het oude kantoor deed dat niet. Verbouwen bleek geen optie, dus werd het nieuwbouw.

En toen?

In 2009 zijn we samen met HEVO begonnen de huisvestingsfilosofie te ontwikkelen. Daarin stond een aantal zaken centraal. Eerst de inpassing in de omgeving. Ons terrein is vier hectare groot en onderdeel van het Hollands landschap. We wilden een gebouw dat daarbij past en soepel in het landschap wordt opgenomen. Bij het ontwerp hebben we stilgestaan bij welke boodschap je daarmee uitdraagt. KWR is een hoogwaardig kennisinstituut dat ook kennis exporteert. De hoge kwaliteit die wij en onze aandeelhouders voortdurend in ons werk nastreven, moet ook zichtbaar zijn in het gebouw en het terrein. En dat moet overal in de boodschap naar buiten terugkomen, omdat een ketting zo sterk is als de zwakste schakel. Verder draait bij ons alles om kennis delen en samenwerken. Dan heb je een transparant gebouw nodig dat daartoe uitnodigt. Een helder gebouw waar je dwars doorheen kijkt en waarin niemand zich bij wijze van spreken kan verschuilen. De laatste pijler in onze huisvestingsfilosofie was dat wij iets wilden maken dat iedereen zich kan veroorloven, maar dat toch aanspreekt en onderscheidend is.

Wie is Wim van Vierssen?

Wim van Vierssen is directeur van KWR Watercycle Research Institute. KWR is het ook internationaal actieve kennisinstituut van de gezamenlijke Nederlandse drinkwaterbedrijven. Het doet hoogwaardig onderzoek gericht op het verder optimaliseren van de inrichting en het gebruik van de watercyclus. Door bruggen te slaan tussen partijen in wetenschap, bedrijfsleven en samenleving ontwikkelt KWR doelgerichte, praktisch toepasbare en innovatieve oplossingen voor uiteenlopende watervraagstukken. Het kennisinstituut werkt vanuit vier thema's: gezond, duurzaam, vooruitstrevend en efficiënt water. Er werkten bij KWR eind 2013 165 mensen, waarvan driekwart onderzoekers en een kwart stafleden. KWR publiceerde in 2013 143 rapporten, 85 wetenschappelijke artikelen en 87 artikelen in vakbladen. KWR-onderzoekers en -onderzoeken werden 1.724 keer geciteerd.

'Het instituut hield zelf bewust de regie, met als doel binnen het beschikbare budget een zo hoog mogelijke kwaliteit te realiseren.'





'Een van de pijlers in onze huisvestingsfilosofie is dat wij iets wilden maken dat iedereen zich kan veroorloven, maar dat ook aansprekend en onderscheidend is.'

Hoe zorg je voor een aansprekend, onderscheidend maar ook betaalbaar gebouw?

We wilden dit gebouw zelf financieren. We hebben dus geen financiële bijdrage gevraagd van onze aandeelhouders. Zoals mensen dat ook bij een huis doen, hebben we een paar jaar lang netjes gespaard. Daarna zijn we naar de bank gestapt voor een lening, die we keurig afbetalen. Zo'n aanpak dwingt je een marktconform gebouw neer te zetten, waarbij we vervolgens wel hebben gestreefd naar een hogere dan gemiddelde duurzaamheid. Dat past bij de hoge aandacht voor duurzaamheid bij onze aandeelhouders en de marktpartijen waarmee wij zaken doen. Resultaat is een kosteneffectief gebouw dat iedereen kan bouwen, maar toch als voorbeeld werkt.

Hebben de medewerkers een rol gespeeld in de voorbereidingen?

Bij de architectenkeuze bleven uiteindelijk vijf architecten over. Zij hadden zich onze filosofie eigen gemaakt en een passend gebouw getekend. De opdrachtgeverscommissie selecteerde drie ontwerpen, waarvan er een voor de commissie uit sprong. We hebben toen aan de medewerkers gevraagd welk van de drie ontwerpen het meest tegemoet kwam aan hun gevoel over wat KWR is en doet. De commissie had zelf een duidelijke voorkeur voor het ontwerp van cepezed en wilde dat ook graag gerealiseerd zien. Dit onderscheidde zich niet alleen door het ontwerp zelf, maar ook door het feit dat er geen ontheffing van het bestemmingsplan nodig was, hetgeen de procedure eenvoudiger maakte. De medewerkers bleken in meerderheid dezelfde voorkeur te hebben. Die eensluidendheid in het proces maakte de keus dus gelukkig heel eenvoudig.

KWR wilde bewust de regie voeren over de nieuwbouw. Waarom?

Omdat dat de beste garantie was om binnen het beschikbare budget een zo hoog mogelijke en

het best bij KWR passende kwaliteit te realiseren. Als je alles uit handen geeft, zoals tegenwoordig vaak gebeurt, heb je daar veel minder zeggenschap over. Nadeel van het zelf voeren van de regie is wel dat er grote risico's ontstaan in de coördinatie. Dat hebben we ondervonden door bij de selectie van de uitvoerende partijen nadrukkelijk te zoeken naar een consortium. Daarmee hebben we een belangrijk deel van de coördinatie- en risico's kunnen verleggen. Verder is het in zo'n proces belangrijk om een kwalitatief goede adviseur te hebben, in dit geval HEVO, die als bouwheer en projectmanager optreedt. Wij zijn tenslotte een kennisinstituut, geen bouwer. We wisten wel heel goed wat we wilden en konden ook allerlei scenario's met problemen bedenken. Daardoor hadden we gedurende het proces steeds veel vragen. Dan heb je een partij met geduld nodig die daarbij in staat is deskundige antwoorden te geven, waardoor wij goed onderbouwde keuzes konden blijven maken. Ook de Raad van Commissarissen heeft ons hierin gesteund. Twee commissarissen hebben veel ervaring met bouwen. Zij maakten daarom als adviseurs deel uit van de opdrachtgeverscommissie.

Het nieuwe kantoor ligt vlak naast het oude. Lukte het om tijdens de bouwwerkzaamheden door te werken?

Inderdaad. De nieuwbouw ligt op één plek maar zeven meter van het bestaande kantoor. Uitgangspunt was dat ons bedrijf tijdens de bouw gewoon door moest gaan. Ook wilden wij netjes de acht- tot tienduizend klanten en bezoekers blijven ontvangen die hier jaarlijks komen. Bouwcombinatie Aqua Redivivus was het consortium dat daarover het beste had nagedacht, mede omdat ze ervaring had met het bouwen van een laboratorium. Daarin staat apparatuur die zeer gevoelig is voor storingen door trillingen, stof maar ook stank. We hebben daar met de bouwers goede en stevige afspraken

over gemaakt. Dat varieerde van lagere snelheden van het zware materieel op het bouwterrein tot het buiten kantoor tijden verrichten van bepaalde werkzaamheden. Aan onze kant hebben we in de planning van onderzoekswerkzaamheden rekening gehouden met die van de bouwwerkzaamheden. En medewerkers zijn bij geluidshinder soms gewoon aan de andere kant van het gebouw gaan werken. Al met al is dat, op een enkele uitzondering na, goed verlopen. Het is geen enkele keer gebeurd dat een apparaat opnieuw moest worden gekalibreerd na te zware trillingen. Dat is toch een prestatie.

Duurzaamheid speelde een grote rol in het ontwerp. Worden de ambities waargemaakt?

We bereiken hoge besparingen in het energie- en waterverbruik, maar het gaat daarbij wel om maatregelen die zich elders ruimschoots hebben bewezen. We wilden per se niet het gebouw zelf als onderzoeksobject of proeflocatie gebruiken, ook niet op het gebied van water. Dat zou veel te ingewikkeld worden in de bedrijfsvoering. We hebben gekozen voor beproefde concepten. Bijzonder is wel dat we op het terrein de toepassing van warmte-koudeopslag combineren met waterwinning uit de bodem. Het eerste gebeurt in het eerste watervoerende pakket, het tweede in het dieper liggende tweede watervoerende pakket. Tussen deze twee pakketten zit een afsluitende kleilaag. Er is dus geen kans op interferentie met de drinkwaterbron. Daaruit blijkt dat je ruimtelijk heel dicht op elkaar twee verschillende functies kunt uitvoeren. De warmte-koudeopslag wordt trouwens beheerd door Hydreco. Dat is een dochterbedrijf van Brabant Water, een van onze aandeelhouders.

Wordt Het Nieuwe Werken toegepast?

We spreken niet van Nieuw Werken maar van activiteitgerelateerd werken. Het nieuwe kantoor is qua vloeroppervlak kleiner dan het oude, omdat de werkruimtes efficiënter worden

gebruikt. Niemand heeft meer vaste werkplekken, ook het management niet. Er zijn stilleruimtes, vergaderruimtes, gewone werkplekken in een open ruimte, een bibliotheek en cellen waar je bijvoorbeeld kunt bellen. Alles in een zeer transparant ontwerp. Dat past bij een organisatie die samenwerken en kennis delen centraal stelt. Wat niet echt past bij KWR is thuis werken. Wetenschap gedijt vooral bij interactie, nabijheid en ontmoeting. Medewerkers van KWR werken dus hier op kantoor, niet thuis.

In december gaat het personeel over naar het nieuwe gebouw. Wordt er naar uitgekeken?

De mensen die in een laboratorium werken wel. Zij zien er echt naar uit. De anderen staan er wat neutraler tegenover, maar niemand is negatief. Dat komt toch omdat medewerkers er tijdens de bouw met hun neus bovenop zaten en hebben gezien hoe het gebouw zich ontwikkelde. Daarnaast zijn we er in geslaagd de overlast sterk te beperken. En als die er wel was, werd dat altijd aangekondigd. Het personeel – en bedenk daarbij dat professionals heel kritisch kunnen zijn – heeft daardoor veel vertrouwen gekregen in het projectteam, en daarmee ook in de nieuwbouw.

Hoe hebben jullie de rol van HEVO ervaren?

Die ervaren we als heel positief. In het begin hebben we echt wel even aan elkaar moeten wennen. Wij zijn als opdrachtgever recht door zee en stellen ons nogal kritisch op. Daar is HEVO altijd professioneel mee omgegaan. De adviseurs stelden op het juiste moment de goede vragen en gaven op onze vragen steeds goed onderbouwde antwoorden. Als intermediair tussen alle partijen straalden ze rust en vertrouwen uit. Daarbij zijn ze ook nog eens prettig in de omgang. Dat is belangrijk, want zo'n langdurig project loopt uiteindelijk toch beter als er tussen mensen een klik ontstaat. En die was hier zeker aanwezig.

NIEUWBOUW KWR

Op 14 november 2014 is het nieuwe kantoor van KWR officieel opgeleverd. De bouwtijd bedroeg, mede door de toepassing van IFD (Industrieel, Flexibel en Demontabel bouwen), ruim een jaar. Het brutovloeroppervlak bedraagt circa 6.200 m². De begane grond (3.500 m²) is vooral gericht op ontmoeting, samenwerking en kennis delen. Hier en in het atrium liggen de werk- en vergadervoorzieningen. Op de eerste verdieping (2.400 m²) liggen de laboratoria voor chemisch en microbiologisch onderzoek. Het gebouw is met het groene dak min of meer opgetild uit de groene omgeving. Het atrium zorgt voor voldoende daglichttoetreding en heeft de vorm van een cascade. De gevel van het gebouw is vrijwel volledig van glas en biedt zo overal uitzicht op het landschap rondom. Naast transparantie speelde ook duurzaamheid een grote rol in het ontwerp. Het energieverbruik wordt met 60% verminderd door de toepassing van een zonneboiler, warmte-koudeopslag, ledverlichting, zonnepanelen en energiezuinige apparatuur. Door waterbesparende toiletten en hergebruik van proceswater wordt op het waterverbruik 25% bespaard. Hierdoor vermindert de afvalwaterlozing op het riool met 60%. Het architectonisch ontwerp van het kantoor is afkomstig van cepezed. Bureau Fokkema & Partners tekende voor het interieurontwerp, West 8 voor het landschapontwerp. Aan de selectie van de uitvoerende partijen mochten alleen bedrijven meedoen die zich al vooraf aan elkaar verbonden in een bouwconsortium. Winnaar werd de Bouwcombinatie Aqua Redivivus, bestaande uit Van Wijnen Oost (bouw), Kijpers (installaties), Alkondor (geveltechniek) en Van Mourik (landschapsinrichting).

Meer weten?

Vraag Jan Bonnemaïjers
E jan.bonnemaïjers@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 523
M +31 (0)6 51 38 50 54

MIJN PLEK

HET PAND NODIGT UIT OM ELKAAR TE ONTMOETEN

Transparantie en verbinding, daar draait het bij kennis- en adviesbureau CINOP om. Die kernwaarden zie je terug in hun kantoor dankzij de centrale trap, de vele glazen wanden en het multifunctionele restaurant.

Vlak naast het station in 's-Hertogenbosch staat het nieuwe CINOP-kantoor. De begane grond staat in het teken van ontmoeting. Je vindt hier de receptie en een multifunctioneel restaurant waar je kunt overleggen, lunchen of even ontspannen. Op een eenvoudige manier kan het restaurant worden uitgebreid tot een grote ontvangstruimte. In het hart van het gebouw bevindt zich een schitterende trap van duurzaam bamboe die je brengt naar vides op de tweede en derde verdieping. Hoe hoger je in het pand komt, hoe meer rust de ruimtes uitstralen. Alle ruimtes hebben met elkaar gemeen dat er minstens één glazen wand in zit.

"Ik voel me hier echt thuis," zegt Marjolein Verstraeten, manager HR en facilitair bij CINOP. "Door de natuurlijke materialen en de rustige kleuren doet het pand heel warm aan. En of het nu regent of de zon schijnt, de lichtinval is altijd schitterend. Het is een heerlijk pand om in te werken."

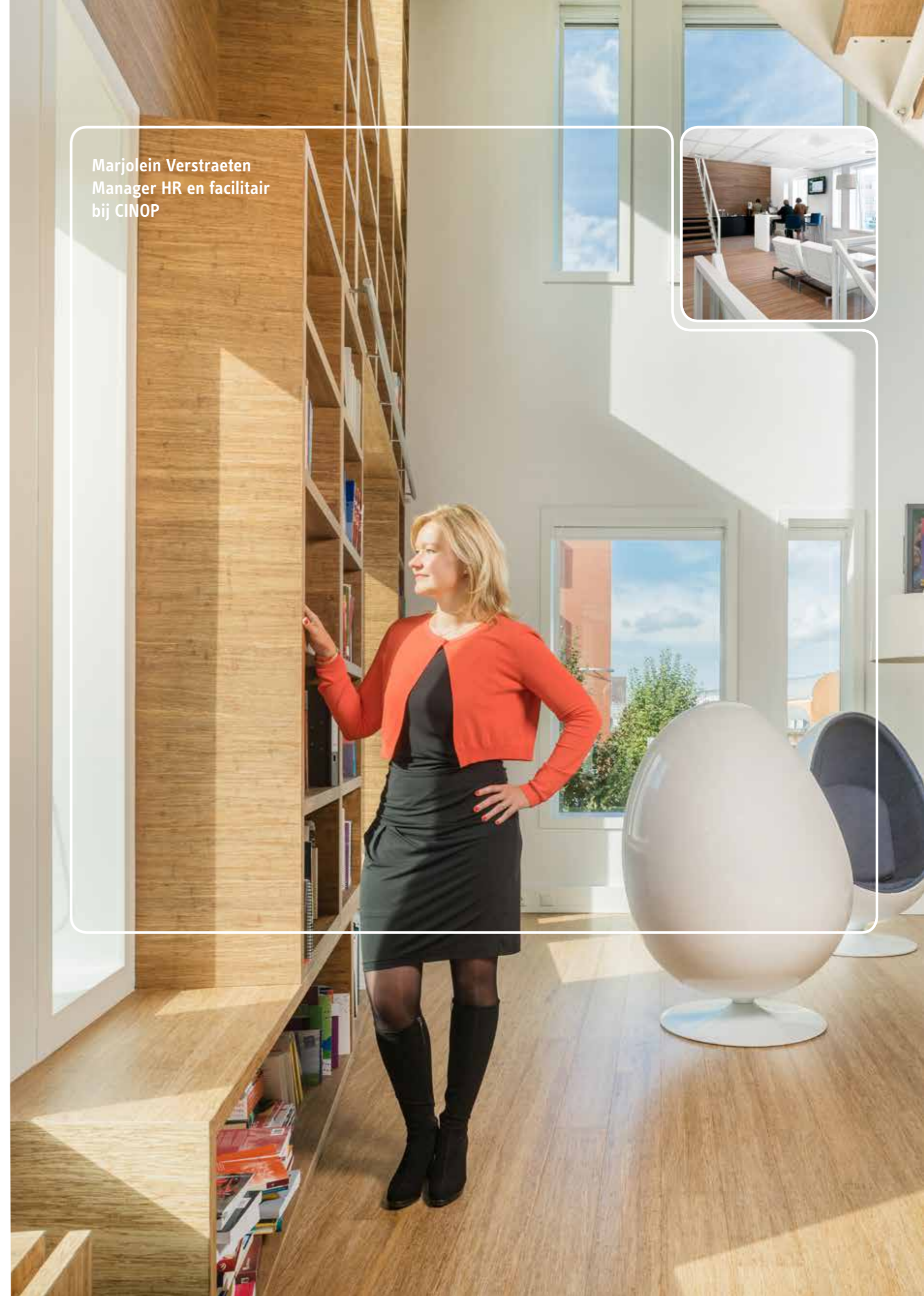
CINOP is een kennisorganisatie en adviesbureau op het gebied van leren, opleiden en ontwikkelen. De club werkt voor zowel scholen en de overheid als diverse branches en sectoren. Nationaal en internationaal. Ze maken opleidingsprogramma's, ontwikkelen een inburgeringstoets, maar doen bijvoorbeeld ook onderzoek naar uitval binnen het beroepsonderwijs. Toen de huur van hun oude en veel te grote pand afliep, besloot CINOP een kantoor te realiseren dat geschikt was voor Het Nieuwe Werken.

Marjolein Verstraeten: "Voorheen wisten collega's vaak niet goed wat een ander deed. Dankzij Het Nieuwe Werken is er meer onderlinge verbondenheid. Niemand heeft meer een vaste werkplek waardoor je steeds naast iemand anders zit. Je praat met elkaar en wisselt ideeën uit. Zit je niet naast elkaar, dan nodigt het gebouw wel uit tot een ontmoeting. Dankzij de glazen wanden zie je elkaar letterlijk zitten, en je komt elkaar tegen op de trap, in het restaurant of op een van de vides. In feite straalt het hele pand onze kernwaarden verbondenheid en transparantie uit."

CINOP ging met drie partijen om de tafel om het pand te verwezenlijken: De Twee Snoeken Architecten, Heijmans Bouw en HEVO, die het risicodragend bouwmanagement op zich nam. De nieuwste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid werden voor dit pand ingezet en er werd gebruikgemaakt van gerecyclede materialen, bamboe en minder giftige verf. Toen het in 2012 werd opgeleverd, was het zelfs het duurzaamste pand in 's-Hertogenbosch en kreeg het het BREEAM-certificaat 'Very Good'.

Marjolein Verstraeten: "Het was een geweldige ervaring om met elkaar vanuit het niets zo'n mooi gebouw neer te zetten. HEVO en CINOP hebben in die twee jaar zeer intensief met elkaar samengewerkt. HEVO's hulp was meer dan welkom. Zij adviseerden bijvoorbeeld over installaties, maar ze hielpen ook bij de onderhandelingen voor het huurcontract. Ook over de inrichting van het interieur hadden ze hele goede ideeën."

Marjolein Verstraeten
Manager HR en facilitair
bij CINOP



Opdrachtgever
CINOP, 's-Hertogenbosch

Projectbudget
€ 1.318.000 exclusief btw

Brutovloeroppervlakte (bvo)
1.930 m²

Ingebruikname
December 2012

Architect
De Twee Snoeken, 's-Hertogenbosch

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

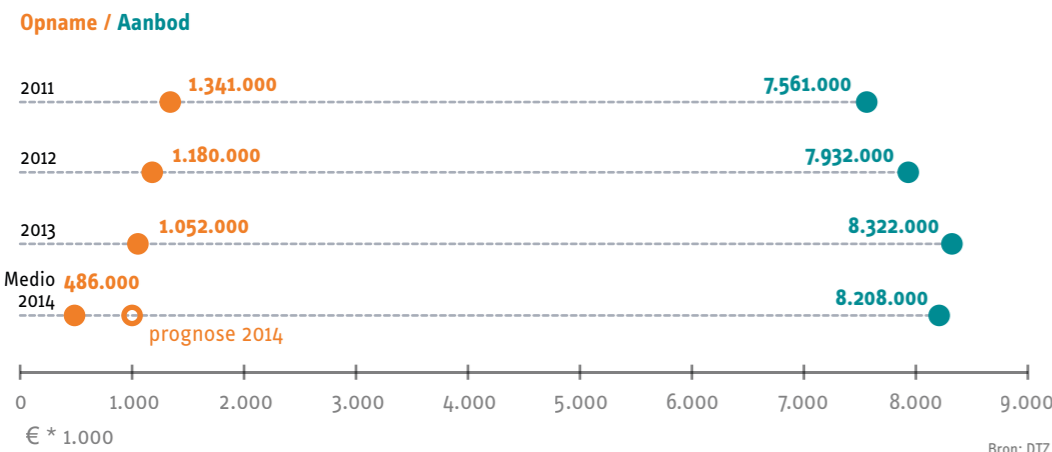
FEITEN

HOOP AAN DE KANTORENHORIZON

Nog steeds verschijnen er wekelijks berichten over de grote leegstand van kantoren in Nederland, maar er gloort hoop aan de horizon. Kantooropnamecijfers lijken niet verder te dalen. Het aandeel nieuwbouw kantoren blijft laag en de totale voorraad begint te krimpen. Vele werkgroepen en initiatieven zijn opgestart om de leegstand het hoofd te bieden. En dat begint nu langzaam zijn vruchten af te werpen.

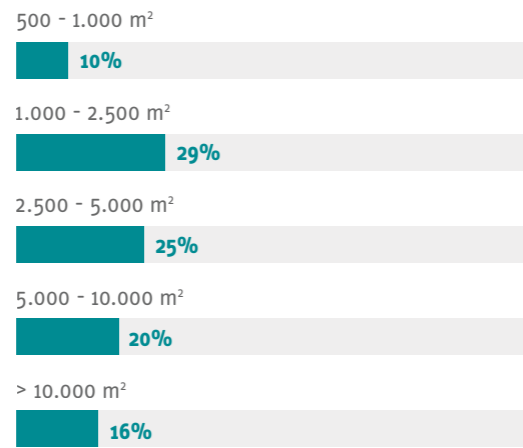
Opname kantoren

Dat Nederland een grote kantorenvoorraad heeft is op zich geen probleem. Dat die voor 15,7% leeg staat natuurlijk wel. Die leegstand zal de komende jaren niet gevuld worden met kantoorgebruikers. Het opnameniveau van kantoren is sinds 2011 namelijk met 21% gedaald. Maar positief is dat dat opnameniveau in de eerste helft van 2014 ten opzichte van de eerste helft van 2013 niet significant verder daalde. Mogelijk is hiermee een bodem bereikt.



Verdeling kantoren > 500 m²

In Nederland staan zo'n 15.440 kantoren, groter dan 500 m². Meer dan de helft van de kantoren heeft een oppervlakte van 1.000 m² tot 5.000 m².*



15.440 KANTOREN GROTER DAN 500 M²

Groei leegstand

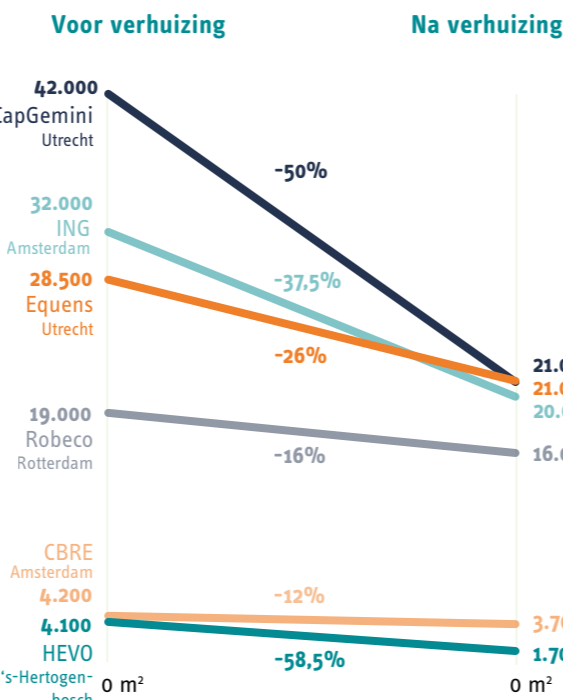
In 2011 stond 14,1% van de gebouwen leeg. In vierkante meters zo'n 6,80 miljoen. Dat cijfer liep in 2013 verder op tot 15,7%, oftewel 7,77 miljoen m². Anno 2014 groeit dit cijfer tot nu toe beperkt met een kleine 17.000 m² extra, dat komt neer op 0,03% van de totale voorraad van 49,6 miljoen m².



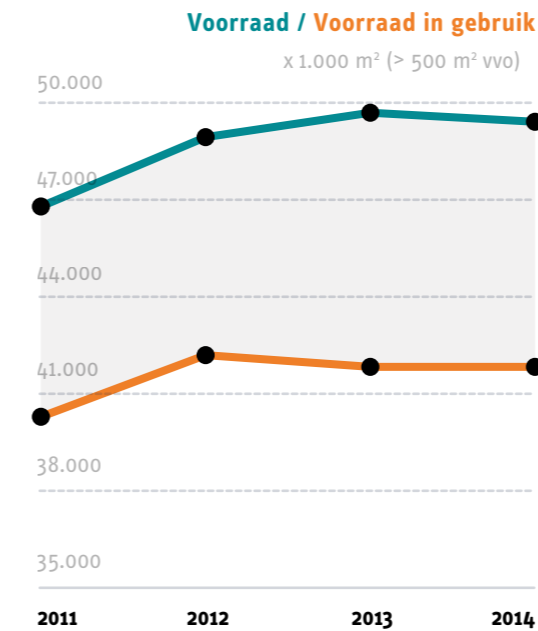
Structurele reductie van gebruik

Naast de vergrijzing - waardoor er minder werkenden zijn en dus ook minder kantoorgebruikers - huren de grote bedrijven als gevolg van het invoeren van Het Nieuwe Werken (HNW) ook fors minder vierkante meters. Medewerkers delen (flex)werkplekken waardoor de bezettingsgraden hoger zijn.

Het SBR (Standard Business Reporting) verwacht door HNW 30-40% structurele reductie van de vraag. Grote kantoorgebruikers onderschrijven deze verwachting.



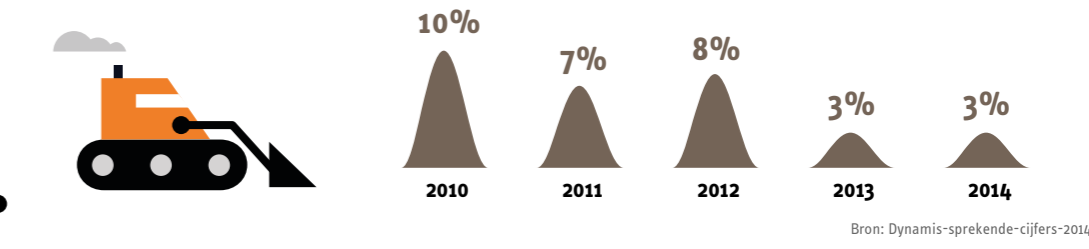
Leegstand tendens



Hoewel jaarlijks zo'n 1,5 miljoen m² wordt opgenomen door kantoorgebruikers, biedt een nieuwbouwstop onvoldoende soelaas om de leegstand op te lossen. Organisaties laten door verhuizing vaak grotere leegstand achter dan dat ze nieuw aanhuren. Het verschil in cijfers tussen voorraad en gebruikte voorraad bevestigt dit.

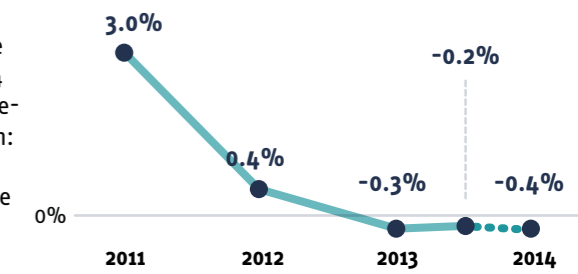
Nieuwbouw

Als leegstand niet wordt tegengegaan door extra gebruikers, is er maar één oplossing voor die leegstand: onttrekken van verouderde kantoren uit de voorraad en het minimaliseren van nieuwbouw van kantoren. In 2014 was 3% van het totale aanbod afkomstig van nieuwbouw in dat jaar. Dat lijkt veel, maar is een forse reductie ten opzichte van de 10% in 2010.



Krimp voorraad

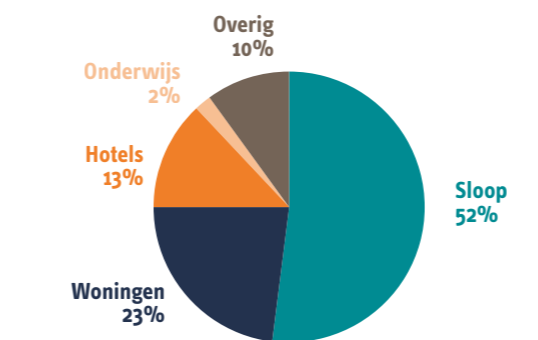
Ondanks nieuwbouw is de kantorenvoorraad wel geslonken. Sinds 2013 is er zelfs sprake van krimp. Medio 2014 met 0,2% ten opzichte van eind 2013. Gepronosticeerd op heel 2014 kan de krimp uitkomen op 0,4%. De vermindering van de voorraad komt door twee factoren: sloop en transformatie. Ook al is het nog pril, de vele initiatieven leveren de eerste zichtbare resultaten!



Kansen voor herontwikkeling, herbestemming en transformatie

Voor herontwikkeling (slopen en vervolgens iets nieuws terugbouwen) of herbestemming en transformatie (nieuwe functie) zijn naast regelgeving en een potentiële markt ook andere aspecten van belang. Leegstandsduur en huurprijzen zijn een belangrijk onderdeel. Van de totale leegstaande voorraad valt inmiddels 56% onder structurele leegstand. Hiervan wordt verwacht dat deze niet snel door kantoorgebruikers wordt gehuurd. Daardoor groeien de mogelijkheden voor herontwikkeling of herbestemming.

Bestemming transformaties

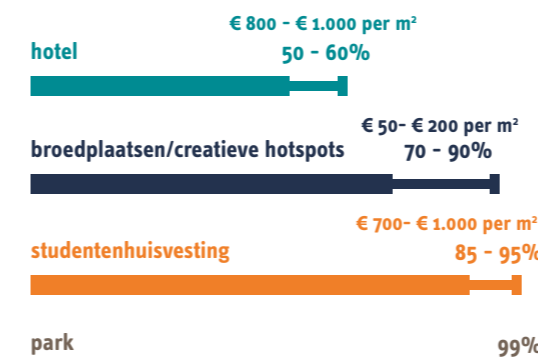


Als een kantoor getransformeerd wordt naar een andere functie, blijkt dit vooral naar woningen en hotels te zijn. Zo'n 23% van het totale oppervlak dat niet meer als kantoor fungeert is sinds 2004 omgezet naar woningen, 13% naar hotels. Dit betekent echter wel dat er fors afgewaardeerd moet worden.

Gemiddelde huurprijs

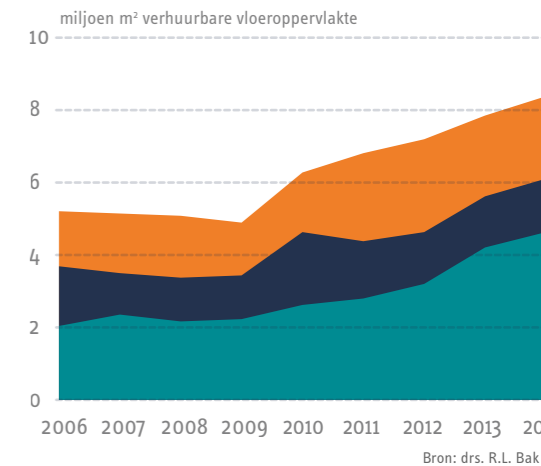
€20 / M² DALING HUUR 2013

Afwaardering kantoor bij transformatie naar

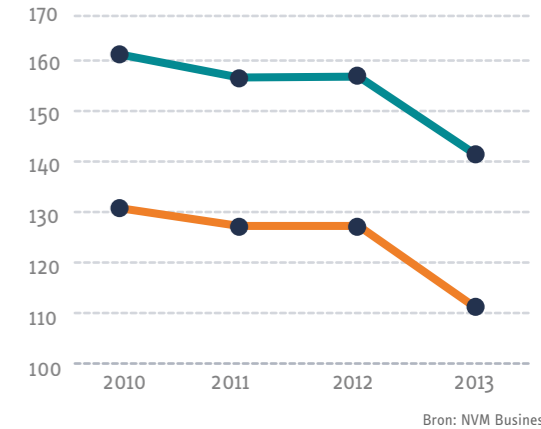


Herontwikkeling of herbestemming vraagt echter om forse investeringen. De inkomsten uit huur /m² zijn daarnaast vaak veel lager ten opzichte van een goed verhuurd kantoorpand. De gemiddelde huurprijs van een kantoorpand daalt echter al een aantal jaren, in 2013 zelfs met bijna € 20 /m². Door deze huurverlaging wordt het ook financieel meer aantrekkelijk om over te gaan naar een andere functie.

Aanvangs- en frictieleegstand (jaar en minder) Langdurige leegstand (tussen 1 en 3 jaar) Structurele leegstand (3 jaar en meer)



Nieuwbouw / Bestaande bouw



Meer weten?

Vraag Richard Fikse
E richard.fikse@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 421
M +31 (0)6 30 62 30 95

VASTGOED VAN FUSIEGEMEENTE IN DE UITVERKOOP

Na een gemeentelijke fusie zijn er opeens twee of drie keer zoveel gemeentekantoren, buurthuizen en zwembaden. Het is geen optie om die alle in stand te houden. Dat kost een fortuin. Het wegwerken van overtollig maatschappelijk vastgoed is dus onvermijdelijk, maar ook een worsteling. Hoe pak je dat verantwoord aan? Welke kansen ontstaan er en levert de schaalvergroting de gewenste efficiencywinst op? Daar verschillen de meningen over. In deze De cirkel rond buigen vier experts zich over de ambities en de valkuilen rondom het maatschappelijk vastgoedvraagstuk bij gemeentelijke herindeling.



Kan een gemeentelijke herindeling het bezit en gebruik van maatschappelijk vastgoed met 40% verminderen?

Van den Bergh: Ik was projectleider voor de fusie van vijf gemeenten in de Krimpenerwaard. De concernhuisvesting gaat daar terug van negen naar vier panden. Dankzij de invoering van flexibel werken is 30 tot 40% minder aan werkplekken nodig, een efficiencyvoordeel dus. Ook in fusiegemeenten als Groesbeek en Hollands Kroon werd 30 tot 40% kantooroppervlakte voor ambtenaren overbodig. Maar dan het maatschappelijk vastgoed. Kun je in vijf dorpen die onder één begroting vallen nog wel vier of vijf zwembaden exploiteren? Dat is een politiek lastig vraagstuk omdat het direct de burgers raakt. Of je faciliteiten voor cultuur, welzijn en andere voorzieningen ook werkelijk met 40% verminderen kunt, en of dat verstandig is, is nog maar zeer de vraag.

Uhlenbusch: 40% is heel ambitieus, maar goed om na te streven. Maatschappelijk vastgoed zit evenals winkels en kantoren in een krimpmarkt, met veel leegstand dus. Het kost enorm veel geld om gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen in stand te houden, fusiegemeente of niet. De tendens was vele jaren om buurtwerk, toneelvoorstellingen en de bibliotheek onder te brengen in aparte gebouwen, met subsidies en begrotingen per gemeentelijke dienst. Tegelijkertijd is verzuimd om de kwaliteit en de bezettingsgraad van die gebouwen te monitoren. Een overzicht van de totale huisvestingscomponent en leegstand ontbreekt veelal. Maken al die verenigingen en stichtingen die door afspraken met wethouders rechten hebben opgebouwd wel efficiënt gebruik van de buurthuizen? Waarom willen de kegelclub en duivenvereniging niet onder één dak? Een gemeentelijke herindeling is altijd een ideale aanleiding voor een inventarisatie van het vastgoedbezit. Vervolgens moet je bekijken of je niet veel meer op basis van de meerwaarde maatschappelijke activiteiten moet subsidiëren in plaats van op gebouwen en accommodaties. Door twee moeilijk te exploiteren buitenbaden in een straal van tien kilometer te sluiten, blijft veel geld over voor andere waardevolle dingen voor de gemeenschap. Voorbeeld is de gemeente Lingewaard die een deel van haar maatschappelijk vastgoed verkoopt of herbestemt.

Van Leeuwarden: Bestuurlijke schaalvergroting door een fusie verandert niet de vraag van maatschappelijke groepen naar onderdak. Die behoefte blijft. De lokale overheid moet zich niettemin afvragen: is het verstandig om dit gebouw nog te hebben? Bij een fusie ontstaat een zoektocht naar bezuinigingen. Door centralisatie van vastgoed zijn besparingen mogelijk op exploitatie en onderhoud. De gemeente kan op subsidie sturen door meerdere maatschappelijke gebruikers in één pand onder te brengen. Met de financiële winst die vastgoedefficiency oplevert kun je weer faciliteiten creëren, die aansluiten bij de actuele maatschappelijke vraag. Naast financieel gedreven argumenten zullen politici bij een gemeentelijke herindeling altijd afwegen hoe zij met vastgoed de maat van de voorzieningen en de sociale cohesie in de kernen in stand kunnen houden.

Geertsema: Ik sluit niet uit dat je met minder gebouwen toe kunt, maar voor het volledige financiële huishoudboekje van de gemeente zullen deze besparingen uiteindelijk geen of nauwelijks verschil uitmaken. In fusiegemeenten stijgen de totale gemeentelijke uitgaven niet meer of minder dan in niet-heringedeelde gemeenten, ook niet op de lange termijn. Dat heeft instituut COELO vastgesteld in een vergelijking van de uitgaven per inwoner tussen 2002 en 2013 in gemeenten die wel en die niet fuseerden. Bij het doorspitten van al deze begrotingen is het zeer lastig de huisvestingskosten er specifiek uit te lichten. Dat hebben we ook niet gedaan. We hebben naar de totale uitgaven gekeken. En dan zie je ook dat de gemeentegrootte niet van invloed is op de uitgaven. Ik denk daarom dat het positieve effect van het verminderen van vastgoed financieel zo klein is, vergeleken althans met bestuurs- en personeelskosten, dat het verwatert op de totale gemeentelijke begroting.

Wat is nodig voor verantwoorde beslissingen over (overtollig) vastgoed na een fusie?

Uhlenbusch: De rijkskorting van 1 miljard op het gemeentefonds is een extra reden om kritisch naar het eigen vastgoed te kijken. Bestuurders moeten vaststellen welke panden zwaar op de begroting drukken en de politieke moed hebben om waar mogelijk verenigingen en voorzieningen fysiek te bundelen. Vertrekpunt moet zijn: wat heb ik aan vastgoed nodig om burgers binnen een straal van tien kilometer van cultuur en welzijn te voorzien? Fusiegemeente Pijnacker-Nootdorp bijvoorbeeld, dacht na over de omvang van het culturele aanbod en het soort voorstellingen dat je in een dorp wilt bieden en welk type gebouw daarbij het best past. Het primaire doel van publiek vastgoed is dat je ontmoetingen en bindingen tussen mensen wilt organiseren, dat mensen zich welkom voelen. Je vindt altijd wel een gebouw om dat te faciliteren. In essentie begint het dus met bewustwording bij lokale politici over de vraag hoe slim gebruik van beperkt gemeenschapsgeld toch een maximaal effect voor burgers kan sorteren.

Van Leeuwarden: Vastgoed heeft altijd een expliciet doel. De eerste vraag die een fusiegemeente moet stellen is wat in de kernen op sociaal en cultureel terrein aan gebouwen nodig is en wat op stedelijk niveau. In Westland worstelen we al tien jaar met de ontwikkeling van een breed accommodatiebeleid. College en raad moeten lastige keuzes maken die mensen in hun belangen raken. Soms leidt dat tot het terugdraaien van bezuinigingen omdat groepen protesteren. Natuurlijk moet een fusiegemeente ook kijken naar dubbele voorzieningen: zoals brandweerkazernes en bibliotheken. In Westland, waar elf kernen zijn samengevoegd, hadden we ooit vijf zwembaden. Dat moeten er drie worden. Ook het onderhoud van sportvelden kan na een fusie veel voordeliger. Voor zestig velden heb je geen vijf groenbedrijven meer nodig, maar nog maar één aannemer.

Van den Bergh: Bij een fusie spelen gevoelige vraagstukken als: wat wordt de naam van de nieuwe gemeente? Waar komt het stadhuis? Wat doen we met de subsidies en de belastingen?

Vier experts aan het woord



Hans van Leeuwarden studeerde Lichamelijke Opvoeding aan de Vrije Universiteit Amsterdam. Tot 2009 werkte hij in beleids- en managementfuncties op welzijnsterrein bij verschillende

gemeenten. Tegenwoordig is hij Hoofd Vastgoed en Grondzaken bij de gemeente Westland (stadskantoor Naaldwijk) en lid van het netwerk Chefs Vastgoed in het platform Bouwstenen voor Sociaal. Ook is hij actief in het platform Centrum voor Publieke Innovatie (CPI) te Oude-Tonge.



Mireille Uhlenbusch is van oorsprong sportinstructrice. Ze werkte tien jaar bij de gemeente Terneuzen als medewerker sportaccommodaties en vrijetijdsbeleid. Daarna stapte ze over naar de

gemeente Pijnacker-Nootdorp als senior beleidsmedewerker voor wonen, zorg en welzijn en projectleider maatschappelijke voorzieningen. Met een tussenstapje naar E&S Advies in Leeuwarden, werkt ze sinds 2004 als senior adviseur bij HEVO, waar ze ook partner is.



Nico van den Bergh is senior adviseur bij detachingsbureau NCOD (opgericht in 2005) in Amersfoort en heeft als projectleider/adviseur ruime ervaring op het gebied van personeel en

organisatie bij gemeenten, gemeentelijke herindelingen (fusies) en reorganisaties. Hij was betrokken bij de herindeling van onder meer de gemeenten Bergh/Didam, Groesbeek/Millingen aan de Rijn/Ubbergen, Rijnwoude/Boskoop, Bergen/Gennepp/Mook en Middelaar en de herindeling in de Krimpenerwaard.



Bieuwe Geertsema studeerde Bedrijfsinformatietechnologie aan de Universiteit Twente en Economie aan de Rijksuniversiteit Groningen. Sinds 2011 is hij werkzaam bij het

Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO). Hij werkt aan een profielschrift over de economische effecten van gemeentelijke herindelingen en intergemeentelijke samenwerking.



Wat doen we met de zwembaden? Moeten we vastgoed verkopen? Ik kom veel panden tegen waar gemeenten niet meer veel mee kunnen. Verkoop van een incourant gebouw levert vaak weinig op. Soms kun je er nog appartementen van maken, maar slopen kan ook een serieuze optie zijn. Een fusiegemeente-in-wording moet bepalen welk vastgoed nodig is om politiek-maatschappelijke doelen te bereiken. In het maatschappelijk domein draait het steeds meer om dienstverlening en burgerkracht en minder om gebouwen. Een buurtthuis dat letterlijk een buurtfunctie heeft, sluit je minder makkelijk dan een zwembad, zeker als er in andere kernen ook nog baden zijn.

Welke kansen ontstaan er na een herindeling voor maatschappelijk vastgoed?

Van Leeuwarden: Er ontstaan efficiencyvoordelen door diensten en voorzieningen bijeen te brengen. Maar door de decentralisatie van taken naar gemeenten, zoals de Wmo en Participatiewet, ontstaat weer een heel nieuw speelveld. Ik denk dat we in de tweede helft van 2015 ontdekken hoe ingrijpend dit is voor het zorg- en gemeentelijk vastgoed. Best mogelijk dat we met structurele leegstand te maken krijgen. Ik denk ook dat we moeten leren om taal en cultuur van de zorg- en welzijnswereld en die van de vastgoedwereld beter op elkaar af te stemmen. Bij vastgoed draait het om langetermijnbeslissingen. Uit de politiek kunnen ineens actuele vragen komen die je met subsidie snel moet invullen om het probleem te lijf te gaan. Voordat een accommodatie daarop is aangepast, ben je wel een jaar verder. De maatschappelijke veranderingen gaan snel, de stenen altijd trager.

Uhlenbusch: Neem de onderwijshuisvesting, een zorgplicht voor gemeenten, waarbij steeds meer verantwoordelijkheden zijn doorgeschoven naar schoolbesturen. Voor veel scholen, vooral op het platteland, dreigt leegstand. Schoolbesturen zouden zich, daartoe aangemoedigd door het gemeentebestuur, kunnen afvragen of ze het onderwijs niet per wijk, kern of regio moeten aanbieden in plaats van alleen naar de eigen school te kijken. Kijk ook of er combinaties te maken zijn met bedrijfsleven, zorgvoorzieningen, integrale kindcentra. En waarom zou je jongerenwerkers niet kunnen inzetten om in een schoolgebouw activiteiten voor specifieke doelgroepen te organiseren? Maak hiervoor een integraal huisvestingsplan, zodat je voor kinderen en jeugd nog meer kunt betekenen. Met deze strategische insteek kun je ook hoge onderhoudskosten van gebouwen met veel leegstaande lokalen verminderen. Vergeet niet dat onderhoudskosten drukken op het personeelsbudget, en daarmee de kwaliteit van het onderwijs kunnen aantasten.

Geertsema: Ik kan me voorstellen dat een gemeentelijke herindeling kansen biedt voor een beter beleid in de ruimtelijke ordening en de planning van publiek vastgoed, zoals een schouwburg dicht bij een buurgemeente. Dit kan interesse wekken bij private investeerders.

Hoe ervaren de burgers van fusiegemeenten de herschikking van vastgoed?

Uhlenbusch: Kwaliteit van dienstverlening is voor burgers het belangrijkste. Burgers willen een loket waar ze kunnen aankloppen met vragen over de Wmo, over ondersteuning bij zorg en faciliteiten. Is voor burgers eenmaal helder dat er zo'n loket is, waar ze ook direct en aandachtig geholpen worden, dan hebben ze ook minder moeite met tien minuten extra fietsen of vijf minuten langer autorijden.

Geertsema: We zijn in het onderzoek naar de gemeentelijke uitgaven bij fusiegemeenten ook nagegaan of een herindeling toch schaalvoordelen oplevert. Schaalvoordelen die niet gebruikt zijn om als gemeente minder geld uit te geven, maar om de kwaliteit van gemeentelijke voorzieningen op een hoger peil te brengen. Maar ook daarvoor hebben we geen bewijs gevonden. Gemeentelijke herindeling levert efficiencywinst noch een aantrekkelijker woonklimaat op, ook niet bij typen gemeenten

waar je dat zou verwachten. De stelling van het kabinet dat met opschaling van gemeenten geld valt te verdienen, is uit de lucht gegrepen.

Van Leeuwarden: Aanvankelijk is er weerstand om iets los te laten. De burger heeft geen boodschap aan schaalgrootte van zijn gemeente, maar wil in de onmiddellijke nabijheid voorzieningen. Op het plan van onze gemeente om een buitenbad te sluiten ontstond een burgerinitiatief om het bad open te houden. Anderzijds zijn de gevolgen van een fusie ook een kwestie van gewinning. Waar voetbalclub X altijd huur aan de gemeente betaalde, hoefde club Y uit de andere dorpskern niets te betalen. Bij een fusie moet je dat harmoniseren. Daar ziet men ook wel de redelijkheid van in.

Van den Bergh: In de Krimpenerwaard zijn als wisselgeld voor het sluiten van gemeentehuizen in de kernen servicepunten geopend waar burgers terecht kunnen voor paspoorten, vragen over vergunningen, zorg, et cetera. Dat was de wens van de lokale politiek: dicht bij de burger blijven, hoewel de meeste burgers overigens maar één keer om de zoveel jaar een gemeentehuis bezoeken. Het is in elk geval belangrijk dat fusiegemeenten zich realiseren dat voldoende vastgoed voor sport, cultuur en welzijn zorgt voor een aantrekkelijk en gezond leefklimaat.



EERSTE GRAADS



Dick Bouman is partner bij HEVO waar hij al 20 jaar werkt aan diverse projecten: scholen, gezondheidszorginstellingen, overdekte sportaccommodaties en kantoren, waarbij het om nieuwbouw, renovatie of transformatie kan gaan. Hij is steeds op zoek naar verbetering van de kwaliteit van de onder zijn leiding gerealiseerde gebouwen, naar het delen en vergroten van zijn kennis en naar het leiden van ontwerp- en bouwprocessen die opdrachtgevers ontzorgen en ontwerpers en bouwers in staat stellen te excelleren.

MINIMALE KOPZORGEN BIJ INTEGRAAL RISICODRAGEND PROJECTMANAGEMENT

Bij een bouwproces zijn gemiddeld meer dan honderd partijen betrokken. Het aantal beslissingen dat tijdens zo'n proces moet worden genomen, is een veelvoud daarvan. Het is dan ook niet te verwachten dat een opdrachtgever, die doorgaans geen bouwkundige opleiding heeft gevolgd, dit in zijn eentje kan doen. Gelukkig zijn er tal van samenwerkingsvormen om een bouw te begeleiden; Design & Build, bouwteam, total engineering, turn key, et cetera. Er is echter maar één vorm waarbij de opdrachtgever geheel wordt ontzorgd: integraal risicodragend projectmanagement.

Waar het bij integraal risicodragend projectmanagement om draait, is dat de opdrachtgever maximale invloed heeft tegenover minimale risico's. Die zijn namelijk geheel voor rekening van de projectmanager. Concreet betekent dit dat een opdrachtgever ervoor kan kiezen om ontwerpers en uitvoerende partijen te selecteren en de projectmanager vervolgens contractueel verantwoordelijk te maken. Groot voordeel voor de opdrachtgever is dat hij niet meer met alle partijen om tafel hoeft, maar slechts één contractpartij en dus ook één aanspreekpunt heeft.

Een projectmanager die integrale risicodragende projecten uitvoert moet meer in huis hebben dan alleen een technische achtergrond. Zo zijn uitstekende communicatieve vaardigheden benodigd om alle betrokkenen op de juiste wijze aan te sturen. Communicatie is een van de moeilijkste aspecten in een bouwtraject omdat iedere partij haar eigen belangen heeft, haar eigen input nodig heeft en haar eigen 'taal' spreekt.

Goed communiceren begint al in de definitiefase. Om de juiste antwoorden te krijgen is het cruciaal om de juiste vragen te stellen. De projectmanager helpt de opdrachtgever om de vraag te definiëren en zoekt vervolgens naar de juiste mensen om de opgestelde vraag te kunnen vertalen in een ontwerp waarbij kwaliteit, en niet de prijs, als belangrijkste criterium wordt gehanteerd. De projectmanager creëert zo de voorwaarden om anderen te laten excelleren. In de ontwerpfase biedt hij de ontwerpers de vrijheid om te ontwerpen. Ook bij de selectie van de partijen die het ontwerp gaan realiseren is de manier van selecteren gericht op het kiezen van de juiste mensen.

Een andere belangrijke eigenschap van deze projectmanager is dat hij durft te staan voor het resultaat; hij wil de verantwoordelijkheid nemen om een gebouw op te leveren dat voldoet aan de afgesproken prestaties, er goed uitziet, en functioneel is en blijft. Duurzaamheid krijgt in dit geval een brede betekenis: niet alleen nu, maar tijdens de hele levensduur en in mogelijke volgende levens moet het gebouw een prettige omgeving bieden voor zijn gebruikers.

De contractuele verantwoordelijkheid voor het te realiseren gebouw brengt ook de nodige financiële consequenties met zich mee. Om zo veel mogelijk kwaliteit te leveren voor het beschikbare budget zal de projectmanager veel energie steken in het zo laag mogelijk houden van de post 'bouwfouten'. Normaal gesproken vormen bouwfouten een grote verliespost; gemiddeld gaat 10-20% van het bouwbudget hier aan op. Doordat de projectmanager extra aandacht schenkt aan het controleren van stukken, het geven van feedback aan alle partijen, en het op één lijn brengen van alle betrokkenen, kunnen veel ontwerp- en uitvoeringsfouten worden voorkomen. Daarmee is het mogelijk om het genoemde percentage te reduceren tot slechts enkele procenten.

HEVO heeft een jarenlange ervaring in het verzorgen van integraal risicodragend projectmanagement in complexe huisvestingsvraagstukken voor overheid, onderwijs- en zorginstellingen en bedrijven. In deze samenwerkingsvorm bieden wij onze opdrachtgevers een resultaatgarantie; een gebouw dat voldoet aan de vooraf gestelde kaders van kwaliteit, budget en planning. En ook niet onbelangrijk: geen slapeloze nachten tijdens het bouwproces.

Meer weten?

Vraag Mireille Uhlenbusch
E mireille.uhlenbusch
T +31 (0)73 6 409 474
M +31 (0)6 10 01 93 38

Meer weten?

Vraag Dick Bouman
E dick.bouman@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 480
M +31 (0)6 53 73 76 42

TOEKOMSTBESTENDIG EN GEBRUIKERSVRIENDELIJK

Multifunctionele accommodatie Krimpen aan de Lek

Aan het begin van het nieuwe schooljaar werd de nieuwe multifunctionele accommodatie Krimpen aan de Lek in gebruik genomen. Het frisse en lichte gebouw biedt ruimte aan twee basisscholen en een bso, en is ingericht voor de toekomst met mogelijkheden om zowel krimp als groei op te vangen.

Samenwerken

De voormalige huisvesting van de Prinses Ireneschool, basisschool De Wegwijzer en kinderopvang Kids & Ko liet te wensen over; de respectievelijke gebouwen waren oud en klein, en ook de gymzaal waar beide scholen gebruik van maakten begon op leeftijd te raken. Om een oplossing te bieden hieraan, werd besloten alle organisaties in één multifunctionele accommodatie te huisvesten. Beide scholen, een openbare en een christelijke basisschool, behouden daarbij hun eigen identiteit. Wel kan er beter worden samengewerkt, bijvoorbeeld door gezamenlijk gebruik te maken van het speeltoestel, de gemeenschapsruimte of spreekkamers.

Uitzonderlijke scores

In het ontwerp is veel aandacht besteed aan licht, akoestiek, vrije indeelbaarheid van het gebouw, en ventilatie-eisen conform klasse B van de Frisse Scholen. Dit resulteerde in uitzonderlijk goede milieu- en duurzaamheidscores: een 8,0 voor gezondheid, een 8,5 voor toekomstwaarde en een 9,1 voor gebruikskwaliteit. Deze scores zijn vastgesteld met behulp van de GPR-methodiek, een landelijke standaard-methodiek om de duurzaamheidsprestaties van gebouwen te beoordelen.

Tevreden gebruikers

De gebruikers zijn enthousiast: het comfort van de school maakt dat de kinderen zich direct thuis voelen, en de schooldirecteuren geven aan dat de kinderen rustig worden door de goede akoestiek en de kleurstelling van het interieur. Daarmee voldoet het gebouw aan de kreten die ieder in een hoek van het gebouw zijn gemetseld: uitdagend, geborgen, interactief, veilig en duurzaam.

Projectgegevens

Opdrachtgever
Gemeente Nederlek

Stichtingskosten exclusief btw
€ 5.440.000

Brutvloeroppervlak (bvo)
3.070 m²

Oplevering/ingebruikname
30 juni 2014 / 1 september 2014

Architect
Atelier PRO Den Haag

Constructeur
Advies- en Ingenieursbureau voor
bouwconstructies van de Laar
Eindhoven

Adviseur installaties
lv-Bouw Alblasserdam

Adviseur bouwfysica
moBius consult Delft

Bouwkundig aannemer
Giesbers Rotterdam

E-installeur
Van den Pol Elektrotechniek Montfoort

W-installeur
Radiair B.V. Lopik

Meer weten?

Mireille Uhlenbusch
E mireille.uhlenbusch@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 474
M +31 (0)6 10 01 93 38

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

HORIZON

WINNAARS, PRESTATIES, NIEUWE UITDAGINGEN

CO₂-PRESTATIES HEVO

In 2014 heeft HEVO haar CO₂-footprint met 51% gereduceerd ten opzichte van de score in 2009. Voor een groot deel komt dit door de focus op onze huisvesting. Waar wij onze opdrachtgevers over duurzame huisvesting adviseren, kunnen wij zelf natuurlijk niet achterblijven. Door over te gaan op Het Nieuwe Werken, een ander, duurzamer, pand te betrekken, groene stroom af te nemen en kritisch te kijken naar ons energieverbruik, zijn we er in geslaagd om de CO₂-uitstoot van onze huisvesting te reduceren tot slechts 1% van het niveau in 2009.

Meer weten?
Mail naar richard.fikse@hevo.nl

EFFECTIEF VERGADEREN

Een veelgehoorde klacht over vergaderen is dat vergaderingen niet effectief zijn en veel tijd vergen. In het whitepaper 'Effectief vergaderen; we doen het samen' zet Willem Adriaanssen uiteen hoe vergaderingen; effectief kunnen worden georganiseerd. Dit is niet alleen een belangrijke taak van de projectmanager, maar van alle betrokkenen. Het whitepaper bevat veel praktische tips die direct toe te passen zijn.

Meer weten?
www.hevo.nl/effectiefvergaderen



FRIS WINNAAR 1^E HEVO INNOVATIECHALLENGE

Op de PROVADA heeft Barbara Böhne van FRIS de HEVO Innovatiechallenge 2014 gewonnen met haar idee 'Maatschappelijk vastgoed verdient professioneel beheer'. Böhne was een van de drie genomineerden die hun idee voor maatschappelijk vastgoed mochten pitchten op het DGBC-plein. HEVO schreef de Innovatiechallenge uit omdat wij geloven in toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed, dat via co-creatie tot stand komt, en waarbij gebruikerstevredenheid, innovatiekracht en Total Cost of Ownership centraal staan. Uit een flink aantal kwalitatief goede inzendingen koos een jury de drie ideeën die tien minuten spreektijd tijdens de PROVADA verdienden: Eneco Vastgoed, Gastvrijheid & Meer en FRIS. Het publiek in de zaal koos vervolgens de winnaar: Barbara Böhne van FRIS. Zij ontving van Ewoud van der Sluis de prijs: het in co-creatie verder uitwerken van haar idee. Gezien de goede inzendingen en enthousiaste reacties wil HEVO de Innovatiechallenge tot een terugkerend event maken.

Meer weten?
Mail naar ron.bloois@hevo.nl



WILLEM ADRIAANSSEN EXPERT BIJ DUURZAAM GEBOUW

Willem Adriaanssen, partner bij HEVO, is toegetreten tot het expertpanel van Duurzaam Gebouwd. In deze rol zal hij regelmatig bijdragen leveren in de vorm van blogs en presentaties tijdens events. Duurzaam Gebouwd is hét kennisplatform over duurzaam bouwen. Het voorziet professionals van onafhankelijk nieuws over innovatieve duurzame producten, diensten en technieken. De missie van het platform is door kennis te delen de verduurzaming van de gebouwde omgeving een grote stap vooruit te helpen. Inzicht in de ontwikkelingen die zorgen voor zo'n verduurzaming is nodig om duurzaam presterende gebouwen te realiseren. Een missie die naadloos aansluit bij HEVO's motto 'Duurzaam presteren'.

Meer weten?
www.duurzaamgebouwd.nl

DRUKBEZOCHTE STUDIEDAG 'HOE BOUW IK EEN SCHOOL?'

Op 7 oktober organiseerde HEVO haar jaarlijkse studiedag 'Hoe bouw ik een school?'. Ook deze editie werd druk bezocht door schoolbesturen en onderwijsambtenaren met bouwplannen. De dag bood veel ruimte voor het doorlopen van een totaal ontwerp- en bouwtraject, en actuele thema's en prangende vragen zoals de keuze tussen nieuwbouw of renovatie.

Tijdens de studiedag passeerden tal van praktische adviezen de revue, variërend van de samenwerkingsvormen die mogelijk zijn bij een bouwproject tot de werking van een Europese aanbesteding en de procedures die daarbij komen kijken. De deelnemers kregen ook uitleg over de vertaling van een onderwijsvisie naar een Programma van Eisen, een verantwoorde gebouwexploitatie en de specifieke taal die hoort bij bouwen.

Meer weten?
Mail naar linda.krose@hevo.nl



LYCEUM SCHRAVENLANT WINNAAR AWARD DUURZAME ARCHITECTUUR 2014

Tijdens Green Buildings 2014 zijn voor de vierde keer de Awards Duurzame Architectuur uitgereikt. Lyceum Schravenlant, het eerste C2C-schoolgebouw in het voortgezet onderwijs én een HEVO-project, won de 1^e prijs. De jury vond het dit jaar een uitdaging om de nominaties voor de awards te bepalen omdat het niveau bijzonder hoog lag. Jurylid Hidde van der Kluit over Lyceum Schravenlant: 'Het klimaat moest voor leerlingen en leraren optimaal zijn en met de ambitie bij alle partijen is de A-klasse voor Frisse Scholen gerealiseerd. Een voorbeeld voor alle te renoveren en te bouwen scholen. De jury is ervan overtuigd dat leerlingen een stevige dosis kennis en bewustwording rond duurzaamheid opdoen. Betere ambassadeurs kun je op die leeftijd nauwelijks vinden'.

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



OPLEVERING PRAKTIJK- SCHOOL BREDA

Op 1 juli 2014 is de Praktijkschool Breda opgeleverd na een bouwtijd van iets minder dan een jaar. Het gebouw werd na de zomervakantie direct in gebruik genomen door de 300 leerlingen van de praktijkschool. HEVO vertaalde de ambities van het ROC naar een ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van Eisen voor de nieuwbouw. Het ROC heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Dit had als gevolg dat een reductie van 25% van het energieverbruik een belangrijke eis vormde aan het ontwerp. Gedurende het eerste jaar zal HEVO het energieverbruik monitoren en daarbij adviseren volgens de principes van het 'smart energiebeheer' om zo de reductie te bewerkstelligen.

Meer weten?
Mail naar bart.manders@hevo.nl

DBME-OPDRACHT NIEUW- BOUW MFC ATRIA

HEVO gaat de nieuwbouw begeleiden van het multifunctionele complex Atria te Leusden. Een ambitieus project, mede omdat het een Design, Build, Maintain, Energy (DBME)-project betreft, met een looptijd van 20 jaar na oplevering. Het multifunctionele complex zal ruimte bieden aan drie basisscholen, een gymzaal, kinderopvang en buitenschoolse opvang.

HEVO verzorgt het project- en contractmanagement, organiseert de architectenselectie en de aanbestedingen, en stelt de vraagspecificatie op met behulp van de HEVO Prestatiemanager. In dit project is gekozen voor een integrale opdracht omdat de opdrachtgever een kwalitatief hoogstaande duurzame huisvesting wenst en ontzorgd wil worden op de bouwprestaties en financiële lasten in de exploitatiefase. De bouw gaat in november 2015 van start.

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

HEVO VERZORGT HUIS- VESTING GEMEENTEHUIZEN KRIMPENERWAARD

Op 1 januari 2015 gaan de gemeenten Lekkerkerk, Bergambacht, Stolwijk, Schoonhoven en Ouderkerk verder als fusiegemeente. Een hele nieuwe organisatie die vraagt om een aanpassing van de bestaande huisvesting. HEVO voert het projectmanagement over de verbouwing, inrichting en verhuizing van vier van de vijf gemeentehuizen, en doet dat risicodragend.

Het huisvestingsplan dat HEVO schreef voor de nieuwe organisatie voorziet meteen in de wens van de fusiegemeente om Het Nieuwe Werken te implementeren. Deze implementatie moet voor 1 januari gestalte krijgen, net als de verbouwing van vier van de vijf gemeentehuizen, het inrichten en de verhuizing. Een strakke deadline met als extra uitdaging dat de ambtenaren tijdens de verbouwing gewoon hun werk kunnen blijven doen, zodat de burger zo min mogelijk overlast ervaart in de dienstverlening.

Meer weten?
Mail naar mark.vliet@hevo.nl



HEVO DEELNEMER GREEN DEAL CIRCULAIRE GEBOUWEN

Op 30 oktober ondertekende Ewoud van der Sluis namens HEVO de Green Deal Circulaire Gebouwen. Samen met meer dan veertig partijen en de Rijksoverheid gaat HEVO zich inzetten voor circulariteit in de gebouwde omgeving. De circulaire economie heeft als doel zo min mogelijk nieuwe grondstoffen te gebruiken. Er is een groot potentieel om vanuit gebouwen de milieu-impact en de afhankelijkheid van grondstoffen te verlagen. De Green Deal geeft daar invulling aan en zal concrete handvatten verschaffen om gebouwen aan de hand van prestatiegerichte kwaliteitscriteria meer circulair te maken.

Meer weten?
Mail naar ewoud.sluis@hevo.nl

UITDAGING

SCHOLA MEDICA: SCENARIO-ONDERWIJS VOOR MEDICI

De uitdaging: ontwerp en verbouw in tien maanden tijd twee verdiepingen van een kantoorgebouw zodat artsen in opleiding er praktijkonderwijs kunnen krijgen. Nodig zijn theorielokalen, vaardigheidslokalen en ruimtes voor scenario-onderwijs.





In Schola Medica in Utrecht wordt op een bijzondere manier lesgegeven. Huisartsen in opleiding krijgen er scenario-onderwijs. In groepjes van zes plus een docent/medisch specialist, buigen ze zich over bijna echte cases. Soms is dat een levensechte pop, maar meestal speelt een acteur dat hij een levensbedreigende aandoening heeft zoals een hartinfarct, een hersenbloeding of een ernstige ademhalingsstoornis. Zo leren de artsen hoe ze moeten handelen als er straks echt zo'n patiënt op hun behandeltafel ligt. Eén arts is 'behandelaar', de andere vijf observeren en geven commentaar. De les erop wisselen ze van rol. Deze onderwijsmethode is te vergelijken met piloten die les krijgen in een flight simulator. In het eerste, tweede en derde jaar komen de huisartsen in opleiding een paar dagen naar Utrecht voor deze bijzondere praktijklessen. Daarnaast krijgen ze in Schola Medica ook theorie. Kees Esser, directeur van Stichting Beroeps Opleiding Huisartsen (SBOH): "Lessen in spoedeisende hulp draaien om de kracht van herhaling. De huisartsen worden getraind in de ABCDE-methodiek: een protocol waardoor ze eerst de levensbedreigende letsels of aandoeningen behandelen, en daarna pas andere kwetsuren."

Verdubbeling aantal studenten

Twee jaar geleden werd duidelijk dat er een nieuw gebouw voor dit type onderwijs moest komen. In Bilthoven staat een onderwijsgebouw van SBOH, maar dit was niet groot genoeg voor het enorme aantal studenten dat werd verwacht. Het biedt ruimte aan 400 studenten, terwijl er de afgelopen jaren veel meer basisartsen waren toegelaten tot de opleiding tot huisarts: zo'n 750. Kees Esser: "Dat is bijna een verdubbeling. Je kunt wel een beetje schikken door cursussen op te schorten, maar dit was zo'n groot aantal, dat er iets moest gebeuren. Het beste leek ons om een nieuw gebouw te realiseren. Daarvoor zochten we een partner die de bouw kon begeleiden en verstand had van schoolgebouwen." Dick Bouman, partner bij HEVO, herinnert zich nog goed hoe het contact tussen HEVO en SBOH tot stand kwam. "De financial controller van SBOH heeft HEVO gevonden met Google. Hij was terechtgekomen op een internetpagina van HEVO waar we onze kwaliteitsrichtlijnen

uiteenzetten en beschrijven waaraan naar onze mening een goed schoolgebouw moet voldoen. Op een dinsdag ben ik naar SBOH gegaan om te vertellen waarvoor HEVO staat, en donderdag kon ik aan de slag. Twee weken later leverde ik al een eerste rapportage in."

Moordend tempo

Het plan om een nieuw onderwijsgebouw neer te zetten, stuitte op allerlei problemen. Toen ook het laatste voorstel was afgeketst, zocht Kees Esser in januari 2013 contact met de VvAA, een verzekeraar voor medici, met de vraag of de SBOH de leegstaande verdiepingen in hun kantoorgebouw mocht huren en verbouwen tot Schola Medica. De VvAA ging snel akkoord, maar inmiddels was de tijdsdruk zo opgelopen dat het ontwerp, de aanbesteding en de verbouwing in tien maanden moesten worden gerealiseerd. Een moordend tempo voor zo'n ingewikkeld project. Dick Bouman was verantwoordelijk voor de planning en aansturing van alle betrokkenen bij het project. "Cruciaal was de totale beheersing van het proces. Dat was vanaf dag één mijn missie. Ik wist dat het alleen ging lukken als we strakke afspraken met elkaar maakten en iedereen zich daaraan zou houden. Daarom heb ik meteen gezegd: 'Iedere maandag vergaderen we.' Vaak had ik 's ochtends een vergadering met de werkgroep, daarna een bouwvergadering of een overleg met het ontwerpteam en zag ik Kees 's middags. Dan kon ik hem exact vertellen wat de stand van zaken was waardoor hij beslissingen kon nemen. Dat hij dat zo vlot deed, is allesbepalend geweest voor de snelle realisatie van dit project."

Flexibele lesruimtes

De lokalen voor het scenario-onderwijs moesten worden ingericht met de allerbeste faciliteiten, maar ook aan de theorielokalen werden hoge eisen gesteld. Daarnaast moesten deze ruimtes bijzonder flexibel zijn, omdat er in Schola Medica soms tweehonderd artsen tegelijk worden ontvangen, en soms vier groepen van vijftig of veertien groepen van acht. Alle groepsgroottes moesten mogelijk zijn. Dick Bouman: "Die wisselende bezettingen stelden hoge eisen aan het ontwerp. De architect van Versseput Architecten

en ik hebben daar soms stevige discussies over gevoerd. Maar omdat hij een pietje-precies was, en ik ook, vonden we elkaar uiteindelijk altijd weer." In januari 2014 werden de eerste lessen in Schola Medica gegeven, en inmiddels is het schoolgebouw in vol bedrijf. Dat hier zoveel artsen een opleiding zouden volgen, had Dick Bouman niet verwacht. Hij was bezorgd dat het gebouw 30 weken van het jaar maar half in gebruik zou zijn. Kees Esser heeft er geen moment twijfels over gehad: "We hebben verbouwd met het oog op de toekomst. Daarnaast wil je van zo'n mooie school ook veel gebruikmaken. Niet alleen huisartsen in opleiding krijgen hier scenario-onderwijs: er worden ook cursussen gegeven voor specialisten ouderenzorg en artsen voor verstandelijk gehandicapten. Inmiddels zijn we zelfs aan een nieuwe interne verbouwing begonnen. We gaan kantoorruimte realiseren voor personeel dat het onderwijs organiseert en er komen ruimtes voor de artsen en specialisten die hier lesgeven. Ook komt er een leslokaal en een collegezaal bij."

Neusje van de zalm

Dick Bouman is er trots op dat er in korte tijd zo'n goed functionerend onderwijsgebouw is gerealiseerd. "HEVO begeleidt bouwprocessen van basisscholen, voortgezet onderwijs, middelbaar en hoger beroepsonderwijs en universiteiten, maar Schola Medica is wel het neusje van de zalm. In het hele onderwijs zie je de tendens om in de leslokalen de praktijk zo veel mogelijk na te bootsen. In Schola Medica is dat geweldig goed geslaagd. Ik heb de neiging om tegen de hele onderwijswereld te zeggen: 'Kom eens kijken wat er in Utrecht is gerealiseerd!' En dan ook nog eens in zo'n duizelingwekkend tempo. Dat dat is gelukt, is in de eerste plaats toe te schrijven aan de besluitvaardigheid van Kees." Kees Esser: "Ik kon snel beslissingen nemen omdat ik vertrouwen heb in Dick en in zijn expertise. Daarnaast hadden we een klik. Om die reden heb ik hem ook gevraagd voor een ander project van SBOH in Eindhoven. Daar speelt hij de rol die ik had bij de verbouwing van Schola Medica. Zoiets stel je alleen voor als je het volste vertrouwen in iemand hebt."

Meer weten?

Vraag Dick Bouman
E dick.bouman@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 480
M +31 (0)6 53 73 76 42



VANUIT HET NULPUNT

TOT HET UITERSTE

Elke gast in de watten leggen, dat is ons werk. Of het nu gaat om een belangrijk staatsbanquet of een meerdaags familieverblijf. Gasten moeten bij ons kunnen ontspannen en genieten. Dat is waar wij voor staan. Al 35 jaar lang. Wij verplaatsen ons in onze gasten en handelen daarnaar. We streven naar totale ontzorging. Dat begint al bij het eerste contact. Je moet goed luisteren, gastvrij zijn, oprecht contact maken en natuurlijk kwaliteit leveren.

Neem het Koninklijk Dejeuner tijdens de Eurotop in 1991. We doopten Château Neercanne voor een dag om tot Paleis Neercanne, omdat het koningshuis er een eigen signatuur aan wilde geven. Ondanks strenge protocollen lieten we gasten informeel genieten van hun aperitief in onze mergelgrotten. Dat is aangenaam na zo'n zware vergadering. Je moet creatief en inventief zijn. Dat dat op prijs wordt gesteld, blijkt uit de in steen geplaatste handtekeningen van de aanwezigen.

Het recente verblijf van The Rolling Stones is ook zo'n voorbeeld. Je probeert aan alle wensen tegemoet te komen door grensverleggend te zijn op het gebied van service. Zodat het gasten aan niets ontbreekt. Keith Richards zei letterlijk: "Ik ga nog niet mee, ik vind het heerlijk hier en wil tot op de laatste minuut genieten." Dan kun je volgens mij met recht zeggen dat je iemand volledig ontzorgd hebt.

Ontzorgen vraagt het uiterste van jezelf en van je personeel. Onze kernwaarden zijn dan ook richtinggevend. Bijvoorbeeld inlevingsvermogen. Je moet goed aanvoelen welke verwachtingen iemand heeft, en die proberen te overtreffen. Dat betekent dat je actief en ondernemend moet zijn. Ook hechten we veel waarde aan fatsoen: collegiaal, hulpvaardig, netjes, transparant en vriendelijk zijn. Tot slot is positiviteit erg belangrijk. Een oprechte glimlach tonen en je gastheerschap met passie vervullen.

Maar met medewerkers die deze waarden uitdragen ben je er nog niet. We besteden veel aandacht aan de inrichting en aankleding van de werkomgeving. Binnen en buiten. Een mooi en inspirerend gebouw waar het aangenaam verblijven is inspireert niet alleen gasten, maar ook medewerkers. Het moet leuk zijn om samen te werken en elke dag weer alles te geven. Dat leidt tot de beste resultaten.

Wie is Camille Oostwegel

Camille Oostwegel is een bekende hotelier in Zuid-Limburg. Daarnaast is hij Franse consul. Zijn luxe hotels en restaurants zijn gevestigd in gerestoreerde historische kastelen, hoeves en kloosters. Bij Château Neercanne, hotel Winselerhof, Château St. Gerlach en het Kruissherenhotel Maastricht werken zo'n 400 medewerkers. Ontzorgen is voor hen dagelijkse praktijk.

360°

