

THEMANUMMER 21, VOORJAAR 2022 / WELBEVINDEN



360°



Visie
**VOOR VNO-NCW
EEN DYNAMISCH
EN BRUISEND
ONDERNEMERSHUIS**

Duurzaam
**WANNEER KUN
JE ZEGGEN DAT
JE CIRCULAIR
BOUWT?**

De cirkel rond
**AANDACHT VOOR
HET WELBEVINDEN
VAN MEDEWERKERS
IN GEBOUWEN**

WELBEVINDEN



De cliënt staat bij ons centraal. Herkent u deze slogan op de brochure in het rekje bij de receptie? Een interessante vraag is, vanuit welk perspectief de cliënt centraal staat. Vanuit de institutie met haar kaders en richtlijnen, of vanuit het individu met zijn of haar persoonlijke wensen en mogelijkheden. En hoever durf je te gaan met het geven van vrijheid en verantwoordelijkheid aan die cliënten. Aandacht, autonomie en zingeving zijn immers belangrijke voorwaarden voor het gevoel van welbevinden voor ieder mens, of het nu een oudere met een ondersteuningsbehoefte, een werkende of een leerling is. Ben je vanuit je leiderschap écht bereid deze mensgerichte benadering door te voeren in je bedrijfsvoering, zorgproces of leeromgeving?

In deze editie van ons magazine staat het thema welbevinden centraal. Dat gebouwen daarbij moeten voldoen aan een gezond binnenklimaat is welhaast een hygiënefactor. Natuurlijk leidt frisse lucht tot betere leerprestaties en goede akoestiek en ontmoetingsplekken tot betere werkprestaties.

Maar wanneer je bij de receptie binnenloopt voel je meteen intuïtief aan hoe het gesteld is met de oprechte aandacht voor de mensen in het gebouw.

Ewoud van der Sluis
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 Cüsters, Maartje Fleur, Dorine de Vos en HEVO

Fotografie

Roger Cremers, Philip Driessen, Pim Geerts, Chris van Koeverden en Kato Tan

Illustraties

Yvonne Kroese, Leendert Masselink en Zuiderlicht

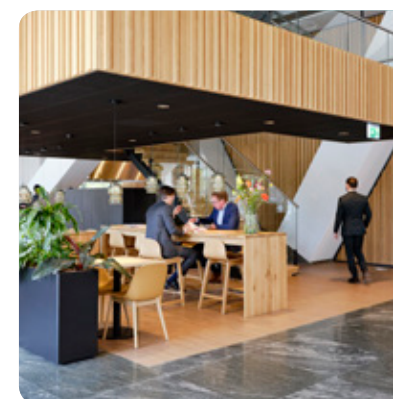
Drukwerk

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.

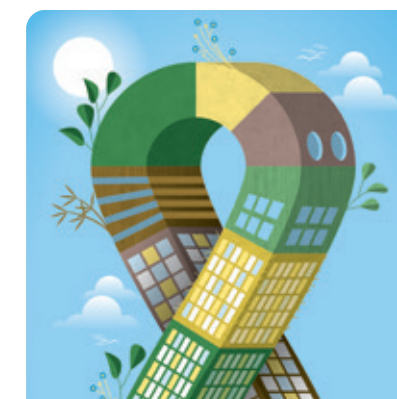


Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl
www.hevo.nl
twitter: @HEVO_actueel
facebook.com/HEVObv
nl.linkedin.com/company/hevo
nl.pinterest.com/HEVObv
youtube.com/user/HEVObv



VISIE / 4

VNO-NCW schakelde HEVO in voor de verbouwing van de Malietoren tot een dynamisch en bruisend ondernemershuis, waarin ontmoeten en samenwerken centraal staan.



UITDAGING / 10

Kindcentrum De Stappen in Wouw is hét startpunt van het Mijn School-concept van HEVO. Het is een vrijere en visuelere aanpak om te komen tot een nieuwe school.



DE CIRKEL ROND / 20

Het welbevinden en het bevorderen van de gezondheid van medewerkers in gebouwen krijgt veel aandacht. Is die aandacht terecht? En zijn de verwachtingen realistisch?



VANUIT HET NULPUNT / 27

Dorine de Vos, een van de initiatiefnemers van Hotel New York in Rotterdam en bekend van diverse andere opvallende horeca-interieurs, laat haar licht schijnen over welbevinden.

FEITEN EN CIJFERS / 8

Hoe wonen ouderen? De helft van de 65+'ers in Nederland woont ongeschikt voor zijn leeftijd. HEVO deed onderzoek in de regio Oost-Brabant naar hoe de groep senioren zich ontwikkelt.

EERSTE GRAADS / 13

Met SMART Engineering realiseren we sneller beter functionerende gebouwen tegen lagere kosten, dankzij de uitgebreide ervaring met uiteenlopende huisvestingsprojecten.

HEVOFAME / 14

HEVO's ambities voor 'wonen met zorg' krijgen extra kracht nu de FAME Groep onderdeel uit is gaan maken van HEVO.

MIJN PLEK / 18

In De Hofstee op Urk heeft Jacob Schraal een plek gevonden waar hij met heel veel plezier woont én gebruik kan maken van zorg. 'Hier kan ik wel 100 worden'.

HORIZON / 24

Korte berichten en nieuwe opdrachten.

In gesprek met Leo de Boer,
directeur VNO-NCW

Verbouw hoofdkantoor VNO-NCW

ANDERS WERKEN IN EEN BRUISEND ONDERNEMERS- HUIS

Een dynamisch en bruisend ondernemershuis, waarin ontmoeten en samenwerken centraal staan. Dat stond VNO-NCW voor ogen toen de vereniging HEVO inschakelde voor de verbouwing van haar verdiepingen in de Malietoren in Den Haag. Met goed resultaat, zegt directeur Leo de Boer van VNO-NCW. In de eerste acht weken dat het nieuwe bedrijfsrestaurant na de lockdown in gebruik was, waren er al meer mensen geweest dan in de vijf jaar ervoor in de kantine. Door de introductie van het Anders Werken kon het aantal verdiepingen dat VNO-NCW gebruikt bovendien terug van acht naar zes. Samen met de verbeterde mogelijkheden tot verhuur van het congrescentrum leidt dit tot een gunstigere exploitatie. HEVO realiseerde de verbouwing als risicodragend projectmanager.

LEO DE BOER is directeur van VNO-NCW. Dit is een vereniging waarvan een paar honderd grote bedrijven en brancheorganisaties lid zijn. In totaal vertegenwoordigt VNO-NCW zo'n 300.000 Nederlandse ondernemingen. In samenwerking met overheden en andere maatschappelijke partijen streeft VNO-NCW naar een goed ondernemersklimaat in een inclusief, welvarend en duurzaam Nederland. De vereniging, die zo'n 140 medewerkers heeft, werkt vanuit de Malietoren in Den Haag. VNO-NCW is hoofdhuurder van dit gebouw, waar de organisatie zes verdiepingen gebruikt (vóór de verbouwing acht): de begane grond, het congrescentrum op 6 en 7, de kantoorverdiepingen op 12, 13 en 14. Van de overige dertien verdiepingen zijn er vijf in gebruik als parkeergarage en worden er acht onderverhuurd aan zo'n 35 andere organisaties. Op de kantoorverdiepingen van VNO-NCW werken ook de medewerkers van MKB Nederland.



Moe en ouderwets

'Aanleiding voor de verbouwing was dat het gebouw aan alle kanten moe was; niet afgetrapt, maar ouderwets. Onze werkverdiepingen waren ingedeeld in kamers van 25 m², met weinig smaak ingericht, aan lange gangen. Als ik op mijn kamer zat, had ik alleen een idee van wie er direct om mij heen werkten. De zichtlijnen waren heel slecht. Daarbij was onze begane grond totaal niet bruisend. Als je naar binnen stapte, kwam je in een relatief lege, zakelijk en sober ingerichte hal. Er liepen weinig mensen omdat de hal daar niet voor was ingericht. Dan ben je de ondernemerskoepel van Nederland waar veel mensen komen, en die verdwijnen meteen via de lift naar de spelonken van het gebouw. Dat was niet de uitstraling die wij wilden.'

Faciliteren

'Wij zijn een vereniging waarin ontmoeten, gesprekken en lobby- en beleidswerk centraal staan. Er draaien bij ons zo'n tachtig commissies, met elk gemiddeld vijftien deelnemers. Die commissies komen allemaal in de Malietoren bijeen. Dan heb je een gebouw nodig dat dit goed faciliteert. Een bruisend en dynamisch ondernemershuis dat je meteen ervaart als je over de drempel stapt.'

Hoe is dat gerealiseerd?

'We hadden voorheen een bedrijfskantine die je ook wel in stripboeken ziet. Daar ging bijna niemand zitten. Die kantine is verdwenen; daarvoor in de plaats is er een bedrijfsrestaurant gekomen op de begane grond, met een entresol die het tot een aantrekkelijke en uitnodigende ruimte maakt. Hier kunnen onze medewerkers elkaar ontmoeten en gasten ontvangen. In de eerste acht weken dat het restaurant in gebruik is (dit interview vond plaats eind april, acht weken na het einde van de lockdown - red.), zijn er al meer mensen geweest dan in de vijf jaar ervoor in de kantine. Al moet het nog groeien; mensen moeten er aan wennen dat ze voor ontmoetingen nu het restaurant kunnen gebruiken.'



We hadden voorheen een bedrijfskantine die je ook wel in stripboeken ziet. Daar ging bijna niemand zitten.

Leo de Boer

Meer vergaderruimten

‘De drie kantoorverdiepingen zijn ingericht volgens de principes van het Anders Werken. Omdat er veel wordt overlegd bij VNO-NCW, zijn er op deze verdiepingen relatief veel kleine en enkele grotere vergaderruimten gekomen. Voorheen hadden we die alleen in het congrescentrum. Dat was heel inefficiënt. Medewerkers gingen, bij gebrek aan beter, met z’n tweeën vergaderen in een ruimte voor vijftien mensen. Omdat we de zalen in het congrescentrum ook verhuren, was dat exploitatietechnisch onhandig. Nu alle interne overleggen plaatsvinden op de kantoorverdiepingen zelf, kunnen we gaan werken aan een zakelijk ondernemende exploitatie van het congrescentrum. Het congrescentrum is eveneens vernieuwd, met veel glas, groen en hout. Door het Anders Werken worden de ruimten veel efficiënter benut. We konden daardoor het aantal kantoorverdiepingen van vijf naar drie terugbrengen. Dat levert een significante kostenbesparing op.’

Meer cockpits

‘Er zijn bij de verbouwing meer afgesloten ruimten gemaakt dan gebruikelijk bij Anders Werken. Dat komt door de hoofdtaak van onze werkorganisatie en dat is lobby- en beleidswerk. We hebben 45 beleidssecretarissen die samen jaarlijks bezig zijn met 150 tot 250 lobbydossiers. Om daaraan te werken en een gezamenlijk standpunt voor de vereniging te formuleren, is veel concentratie nodig. Vandaar de relatief grote hoeveelheid stilteplekken. Daarbij zijn deze ruimten wat groter om het mogelijk te maken één of twee gasten te ontvangen. Dat gebeurt overigens nog niet veel. Mensen gebruiken daarvoor toch meestal de vergader ruimten. Ook prima, als ze maar niet uitwijken naar het congrescentrum.’

Contact en samenwerking toegenomen

‘Het contact en de samenwerking tussen collega’s is sinds dag 1 toegenomen. Dat komt niet alleen door de open inrichting, maar ook door kleine dingen. We hebben op elke verdieping nog maar één pantry met een kopieerapparaat en een koffiemachine. Je bent dus verplicht daarvoor een groot deel van de verdieping door te lopen. Dan kom je vanzelf collega’s tegen en je ziet ze ook zitten achter het glas in de open ruimten.’



Fitness

‘Bij de verbouw is ook een fitnessruimte ingericht. We koppelen daar een vitaliteitsprogramma aan, waarmee we de gezondheid en het welbevinden van onze medewerkers willen verbeteren. Dat past ook in deze tijd waarin je je best moet doen nieuwe medewerkers aan te trekken. Als ik hier vóór de verbouwing sollicitanten rondleidde, vroegen ze: moet ik in die kamers gaan werken? Ja helaas, op de gang kan het niet. Na de verbouwing is ons kantoor een visitekaartje voor nieuwe medewerkers.’

Hergebruik

‘We hebben hier ook hoge duurzaamheidsambities gerealiseerd. We hebben het hoogste energielabel, mede door de toepassing van ledverlichting. Ook heeft de gebouweigenaar de klimaatsystemen verbeterd. Verder is er veel aandacht besteed aan hergebruik. De oude scheidingswanden en stalen kasten zijn teruggekomen en de stoelen in de grootste zaal van het congrescentrum zijn opnieuw gestoffeerd.’

Tevreden

‘Na de oplevering vonden de grootste sceptici van de verbouwing het meevallen. Dat staat voor ons gelijk aan een hoge mate van enthousiasme. Iedereen vindt de ingreep zeer goed gelukt. Van de drie verbouwingen die ik in mijn verschillende werkkringen heb meegeemaakt, is dit ook de eerste die na de oplevering lijkt op de *artist’s impression*. Ook van bezoekers horen we alleen maar goede geluiden. Bij de tevredenheid van medewerkers heeft corona overigens wel een rol gespeeld. Het heeft de acceptatie van het Anders Werken positief beïnvloed. Bovendien kwamen medewerkers na de lockdown weer terug van hun keukentafel naar een mooie werkruimte.’

“

Het stelde me gerust dat de partij die de voorbereiding deed ook het risico wilde lopen voor de uitvoering. Dat schiep veel vertrouwen in een goede afloop.

Leo de Boer



Waarom HEVO?

‘Ik was hiervoor werkzaam bij het Verbond van Verzekeraars en daar deden we een grote verbouwing in eerste instantie zelf. Dan merk je toch dat je daar de tijd en kennis niet voor hebt. Pas in een laat stadium hebben we daar HEVO bij betrokken. Dat is goed bevallen. Daarom heb ik HEVO ook hier ingeschakeld. Vergeet niet dat we als vereniging onder een glazen koepel werken. Er kijken 300.000 ondernemingen mee. Je moet elke euro boven je budget verantwoorden in de ledenvergadering. Het afbreukrisico van zo’n verbouwing is dus groot. Daarom hebben we HEVO ook gevraagd als risicodragend projectmanager te opereren.

Met onze specifieke wensen hielden we zo invloed op het ontwerp, terwijl we niet het financiële risico liepen. Het stelde me gerust dat de partij die de voorbereiding deed ook het risico wilde lopen voor de uitvoering. Dat schiep veel vertrouwen in een goede afloop. En die kwam er vervolgens ook. Ik kijk dan ook, vanuit de organisatiedoelen gezien, zeer tevreden terug op deze verbouwing.’



REACTIE HEVO

De ontwikkeling van een eigentijdse werk- en ontmoetingsomgeving

Het kantoor van VNO-NCW was gedateerd en miste een eigen identiteit. VNO-NCW wilde haar kantoor weer tot een aantrekkelijke en dynamische plek maken. Een echt uitnodigend en bruisend ondernemershuis. Een plek waar medewerkers op inspirerende wijze kunnen werken en elkaar en anderen kunnen ontmoeten. Maar wat is inspirerend? Hoe vertaal je dit in fysieke zin? Dit gaf stof tot nadenken. Want wat functioneel is voor de ene organisatie, is dat niet voor de andere.

Uitgedaagd en ondersteund door HEVO is met medewerkers van VNO-NCW een ontdekkingsreis gestart. We wilden namelijk een werk- en ontmoetingsomgeving maken die niet alleen mooi is, maar bovenal functioneel. En wie weet beter wat functioneel is, dan de gebruiker zelf.

Mede ‘geholpen’ door corona, was het voor medewerkers makkelijker om los te komen van het oude vertrouwde en het avontuur aan te gaan naar Anders Werken. Al snel kwam men erachter dat een persoonsgebonden werkplek niet meer noodzakelijk is. Kunnen kiezen uit een variëteit aan plekken, die je met elkaar deelt, is veel aantrekkelijker.

Een variëteit die overigens wel anders is dan dat je bij vele andere organisaties ziet. Door het karakteristieke lobbywerk van zo’n 1/3 van het aantal medewerkers van VNO-NCW, was er grote behoefte aan plekken waar men zich rustig terug kan trekken en in kleine groepjes overleg kan voeren. Hier blijkt eens te meer uit dat een werkomgeving altijd maatwerk is. *One size fits all* gaat niet op.



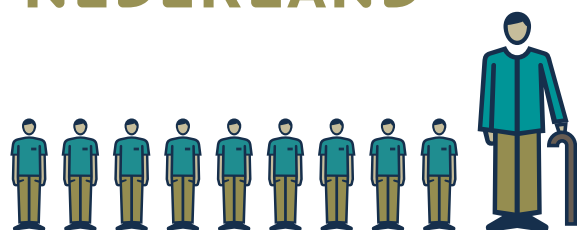
Meer weten?

Vraag Alexandra Meeuwisse
E alexandra.meeuwisse@hevo.nl
M +31 (0)6 22 26 79 15

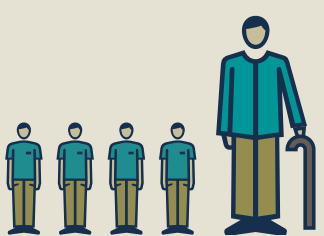
DE HELFT VAN DE 65+'ERS WOONT ONGESCHIKT

Dat de Nederlandse bevolking vergrijst mag geen verrassing meer zijn. In 1975 was slechts 1 op de 10 mensen 65+. In 2022 is dat al 1 op de 5, en in 2040 is dat naar verwachting maar liefst 1 op de 4. Ondanks dat de meeste senioren tegenwoordig veel langer fit en actief zijn, neemt de vergrijzing in rap tempo toe. Zelfstandigheid en zelfredzaamheid zijn voor deze groep belangrijk. HEVO deed onderzoek in de regio Oost-Brabant naar hoe de groep 65+ huishoudens zich ontwikkelt. Oost-Brabant is representatief voor een groot deel van Nederland als we de 44 grootste gemeenten (G44) daarbuiten laten. Hieronder de belangrijkste feiten en cijfers.

65+ NEDERLAND

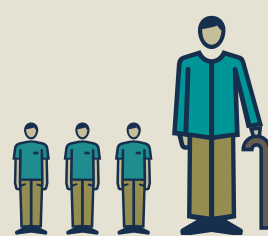


1975: 1 OP DE 10



2022: 1 OP DE 5

+ 40%



2040: 1 OP DE 4

GROEP 65+ HUISHOUDENS WORDT STEEDS GROTER

Tussen 2022 en 2040 groeit het aantal 65+'ers in Nederland met circa 40%. Voor Oost-Brabant zou dit een toename van ruim 55.500 huishoudens betekenen.

MEER DAN DE HELFT WOONT (TE) GROOT

In het 'landelijke' Oost-Brabant woont 51% van de 65+'ers in relatief grote woningen (> 120 m²). We zien een verschuiving naar kleinere woningen (< 90 m²) bij ouder wordende mensen. De wens om kleiner te wonen is er wel, maar het aanbod is er veelal niet.



6,4%

< 70 M²

13%

70 - 90 M²

29,6%

90 - 120 M²

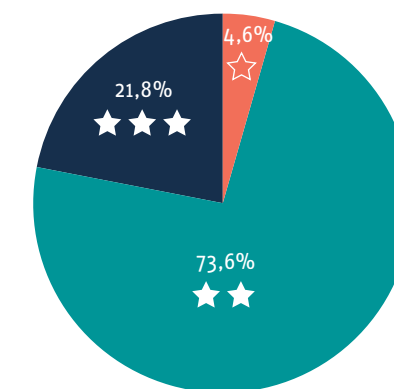
51%

> 120 M²

RUIM 95% VAN DE WONINGEN IS AANPASBAAR

Volgens de 'sterrenmethodiek' van TNO is ruim 95% van de woningen aanpasbaar. Woningen op de begane grond of met een lift krijgen 3 sterren, woningen die tegen aanvaardbare kosten (maximaal € 10.000,-) toegankelijker gemaakt kunnen worden krijgen 2 sterren. Woningen die drempelvrij gemaakt kunnen worden, voorzien kunnen worden van een (trap)lift en/of aangepast sanitair of hoog-laag keukens, krijgen 0 of 1 ster. In Oost-Brabant zijn er relatief grote grondgebonden woningen die goed aanpasbaar zijn aan de veranderende woonbehoeften van ouderen. De woningen staan echter niet altijd op de juiste plaats om zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Aanpasbaarheid woningvoorraad (kleine/middelgrote gemeenten)



Bron: Ministerie van VWS (2021), eigen bewerking HEVO (2021)

ZO LANG MOGELIJK ZELFSTANDIG WONEN

De meeste ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in de eigen wijk met zorg waar nodig. Het liefst in een levensloopbestendige woning (appartement, bungalow, patiowoning of aangepaste eengezinswoning).

DE HELFT WOONT IN EEN ONGESCHIKTE WOONOMGEVING

Naarmate mensen ouder worden neemt de mobiliteit af en de zorgvraag toe. Het wonen in een 'geschikte woonomgeving' wordt dan belangrijker. Volgens het CBS betekent dit dat er minimaal twee van vier essentiële voorzieningen (supermarkt, huisarts, apotheek, ov-halte) binnen 500 meter aanwezig moeten zijn.

In Nederland woont ruim 48% 65+'ers in een ongeschikte woonomgeving. In Oost-Brabant is dat ruim 52%.

52%



GEVARIEERD WONINGAANBOD IS NOODZAKELIJK VOOR EEN BETERE DOORSTROOM

Woonwensen en behoeften van ouderen veranderen. Het beeld dat deze groep niet bereid is te verhuizen naar kleinere, geschikte woningen klopt niet. Het grootste deel wil wel, maar het aanbod is te beperkt. Er is behoefte aan een meer gevarieerd woningaanbod in steden, dorpen en wijken. Ook moet er worden meegedacht over de financiële mogelijkheden om de verhuistap te maken. Deze beweging zal de reguliere doorstroom op de woningmarkt ten goede komen.



Meer weten?

Vraag René Lolkema
E rene.lolkema@hevo.nl
M +31 (0)6 22 43 19 67

Vraag Pim Bressers
E pim.bressers@hevo.nl
M +31 (0)6 55 71 29 13

VRIJ BAAN VOOR OPEN SCHOOL- CONCEPT

De uitdaging:
bouw een school
voor het onderwijs
van de toekomst



Van links naar rechts:
Rini Damen, Kees Mens en Arthur van Kempen



Vijf jaar geleden werd in Wouw gestart met de planvorming voor een nieuw kindcentrum in Wouw. Schooldirecteur Rini Damen en zijn team waren op zoek naar een ander type onderwijs, maar hadden tijd nodig om nieuwe ideeën uit te laten kristalliseren. Het ‘traditioneel gekaderde’ ontwerp- en bouwproces klopte echter al aan de deur. Daarom gingen HEVO en het schoolbestuur op zoek naar een alternatief proces waarin door de strikte bouwkaders los te laten ruimte ontstond voor de ontwikkeling van het onderwijs-concept én het schoolgebouw.



‘KPO Kindcentrum De Stappen in Wouw doet in niets denken aan een traditionele school. Geen gangen, geen lokalen, maar een grote, lichte open ruimte met veel speelse elementen, zoals een klimmuurtrap. Er zijn zitjes waar kinderen gezamenlijk les krijgen, rustige hoekjes waar ze zelf aan het werk kunnen en plekken om samen te werken. Directeur Rini Damen: ‘We wilden af van het klassikale schoolsysteem. Niet alle kinderen van dezelfde leeftijd hebben hetzelfde niveau en we willen graag ieder kind individueel aandacht geven. Hoe we die nieuwe onderwijs-visie precies moesten vormgeven, wisten we nog niet. Terwijl we begonnen met het bouwproces, ging het schuifje steeds meer naar rechts: van klassikaal lesgeven naar een systeem dat rekening houdt met de talenten van kinderen. Daarom wilden we ook graag ruimten die een flexibele manier van lesgeven mogelijk maken.’

Het Mijn School-concept

Vijf jaar geleden was de onderwijsvisie van De Stappen nog niet uitgekristalliseerd, maar moest wel al met het programma- en ontwerp-proces worden begonnen. Wouter Houët, senior adviseur, en Arthur van Kempen, senior project-manager, bedachten dat er in de ontwerpfase nog ruimte moest zijn om aanpassingen te doen en om het nieuwe onderwijsconcept verder te ontwikkelen. Arthur van Kempen: ‘Kindcentrum De Stappen was de inspiratie voor het Mijn School-concept van HEVO. In dit concept gaan we niet stapsgewijs van een Programma van Eisen naar de ontwerpfase en vervolgens naar de bouwphase, maar organiseren we een veel vormvrijer proces. In de ontwerpfase van De Stappen hebben we het schoolteam laten zien wat er mogelijk is. De teamleden zijn tekentechnisch meegenomen in de kansen en potentie, hebben referenties bezocht en we hebben inzicht gegeven met welke materialen en gebouwindingen gewerkt kan worden. Door zaken te verbeelden ontstaan nieuwe inzichten.’

‘Een nieuw schoolgebouw is hét moment voor onderwijsvernieuwing’, zegt Kees Mens, schoolbestuurder bij KPO. ‘Dat is ook nodig, omdat er te weinig personeel is en we kinderen graag individuele aandacht willen geven. Niet iedereen in het team van De Stappen was direct

enthousiast over de nieuwe visie op onderwijs die zou resulteren in een schoolgebouw zonder klaslokalen. We zijn gaan kijken bij jenaplan-school De Spaaihoeve in Eindhoven, een school die ook werkt met een open concept. Toen we zagen hoe daar werd lesgegeven, en we de enthousiaste verhalen van de leerkrachten hoorden, was iedereen voor de nieuwe onderwijsvorm en het werken in een open ruimte gewonnen.’

De kinderen floreren

KPO richtte een stichting op zodat ze naast regulier onderwijs ook kinderopvang kan aanbieden. Daardoor kunnen kinderen van nul tot twaalf jaar terecht bij De Stappen. Het voordeel is dat het onderwijzend personeel de kinderen van kleins af aan kan volgen. In het basisonderwijs wordt gewerkt in units. Kinderen van vier tot zes jaar zitten in een unit bij elkaar, hetzelfde geldt voor kinderen van zeven tot tien jaar en kinderen van elf en twaalf jaar. Een dag begint met een samenkomst van de stamgroep waarin het kind zit. Dan wordt besproken wat de kinderen die dag gaan doen en vervolgens legt de leerkracht de lesstof uit. Sommige kinderen gaan dan naar een andere groep in hun unit om instructie bij te wonen die bij hun niveau past. Daarna gaan de kinderen aan de slag: zelfstandig of samen met anderen.

Rini Damen: ‘Op het eerste gezicht lijkt het misschien chaotisch, maar het onderwijs is strakker georganiseerd dan wanneer er klassikaal wordt lesgegeven. We hebben de kinderen ook veel beter in beeld omdat we met alle leerkrachten van een unit naar een leerling kijken. Het unitteam bespreekt de kinderen en de lessen na elke werkdag een half uur. De leerkrachten zijn blij dat het eindelijk weer over onderwijs gaat en niet over administratie, groepsplannen en hoe druk het is. Ik verwacht dat deze manier van lesgeven op termijn de werkdruk gaat verminderen. Dat de kinderen floreren merken we nu al. Onlangs hadden we een ouderavond en van alle kanten hoorden we dat de kinderen heel enthousiast thuiskomen. Ze zijn vrolijker, vertellen meer en zijn gemotiveerder. Dat is fantastisch om te horen.’

“

Het onderwijswereldje is behoudend, maar hier wordt iedereen razend enthousiast!

Kees Mens

Een school van hout

Op het gebied van duurzaamheid is De Stappen ook heel innovatief. Gedurende het ontwerp-proces kreeg HEVO de ruimte voor meer ambitie. Arthur van Kempen: ‘Dit is duurzaamheid boven het maaiveld!’ Uitgangspunt was om een duurzaamheidsscore van GPR 7,5 te halen, uiteindelijk is een score van 8,2 bereikt door te focussen op duurzamer materiaal-gebruik. Zo is de hele school, met uitzondering van de stalen kolommen, van hout gemaakt. Kees Mens: ‘In het begin waren we wat huiverig voor zoveel hout. Wordt dat niet heel erg lawaaierig als driehonderd kinderen les krijgen? Daarom is er veel geïnvesteerd in de akoestiek, met een geweldig resultaat. Er heerst hier rust. De Stappen is qua bouwconcept en onderwijs-methode de innovatiefste school van KPO. We hebben 21 scholen, waarvan er 10 toe zijn aan een nieuw gebouw. Reken maar dat al die directeuren en schoolteams nieuwsgierig zijn naar dit concept en een kijkje komen nemen. Het onderwijswereldje is behoudend, maar als ze hier rondlopen en praten met de leerkrachten verbaast het me niets als ze razend enthousiast worden. De Stappen zal gaan werken als een vliegwiel.’



Meer weten?

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

Vraag Wouter Houët
E wouter.houet@hevo.nl
M +31 (0)6 51 54 73 40

BETER, SNELLER EN LAGERE KOSTEN MET SMART ENGINEERING



WINIFRED VAN DEN BOSCH

(directeur) is specialist op het gebied van projectmanagement van duurzame circulaire gebouwen en SMART Engineering. Het realiseren van goede gebouwen gaat niet alleen over techniek en kosten, maar gaat juist ook over visie, samenwerking en gebruik van kennis en ervaring. De ervaring resulteert in bewezen en haalbare concepten voor gebouwen: SMART Engineering.



Meer weten?

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

Werken aan de uitdagingen van de toekomst

U kent misschien dat gevoel wel, dat we met z'n allen elke keer het wiel opnieuw uitvinden. Of u beseft dat we vooral met de uitdagingen van nu of het verleden bezig zijn terwijl we veel beter kunnen werken aan het oplossen van de uitdagingen van de toekomst.

Unieke projecten

De huisvestingsprojecten die HEVO begeleidt zijn vaak uniek qua vorm, locatie en gebruik. Unieke gebouwen die op maat gemaakt zijn voor gebruikers en opdrachtgevers: geen standaard gebouwen die vanuit voorraad kunnen worden besteld. Dat neemt niet weg dat sommige onderdelen, deeloplossingen of concepten zó goed zijn dat ze in meer gebouwen toegepast kunnen worden. Daarom zijn we bij HEVO enkele jaren geleden gestart met de ontwikkeling van SMART Engineering. SMART Engineering passen we toe bij nieuwbouw en renovatie van gebouwen voor organisaties waar de gebruiker centraal staat. Met SMART Engineering realiseren we sneller beter functionerende gebouwen tegen lagere kosten.

Ervaring en inzicht

Dankzij de kennis en ervaring die we bij eerdere projecten hebben opgedaan, kunnen we voor opdrachtgevers snel en doeltreffend ontwikkelen met financieel haalbare en in de praktijk bewezen technieken. We leren doordat we ‘onze gebouwen’ monitoren en na enkele jaren gebruik met gebruikers en opdrachtgevers evalueren hoe het gebouw en de ontwerpkeuzes bevallen. Dat geeft ons belangrijke inzichten over ruimtegebruik (hoe bevallen de ruimten), afwerking (blijft het er mooi uitzien) en de installaties (het energieverbruik en de mate van onderhoud). Nieuwe projecten profiteren hiervan: keuzes kunnen sneller worden gemaakt, waardoor er binnen het ontwerpproces meer tijd en ruimte ontstaat om het gebouw nog beter af te stemmen op de gebruikersbehoeften. Bovendien draagt het bij aan lagere faalkosten en investeringen.

Slimme concepten

Binnen SMART Engineering vallen ook de concepten die HEVO heeft ontwikkeld voor een flexibele en betaalbare draagconstructie, beproefde ventilatie en warmte- en koude-afgifte én vloer- en wandafwerking die goed te onderhouden zijn. Deze concepten zijn universeel toepasbaar – onafhankelijk van fabrikant, uitvoerende partij, de gewenste architectuur of ruimtelijke opzet. SMART Engineering passen we toe binnen elke markt waarin we actief zijn: onderwijs, kantoren en bedrijfshuisvesting, wonen met zorg en gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed. SMART Engineering voorziet ook in opties voor projecten waar de nadruk nog meer ligt op circulariteit of het verbeteren van de exploitatie.

Mijn School bij primair onderwijs

SMART Engineering wordt ook toegepast in Mijn School, onze conceptuele aanpak van schoolgebouwen in het primair onderwijs. Deze conceptuele aanpak kenmerkt zich door een op maat gesneden proces gericht op de eindgebruiker. In dit op beleving en inspiratie gericht proces vertalen we het onderwijs-concept naar passende huisvestingsconcepten, die integraal worden vertaald in het gebouwontwerp. Zo ontstaat een passend schoolgebouw op maat, wat dankzij SMART Engineering gegarandeerd goed functioneert.



AMBITIE VOOR WONEN MET ZORG



HEVO staat al jaren voor het creëren van een gezonde, hoogwaardige omgeving voor leren, werken en wonen met zorg. Die belofte maken we waar. Niet alleen met strategisch advies en huisvestingsplannen, maar ook met de daadwerkelijke realisatie van voorzieningen op risicodragende basis. Bij alles wat HEVO doet, is aandacht voor het welzijn van de eindgebruiker een vast gegeven.

HEVO blijft de sterke partner bij de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed voor onderwijs, gemeenten, multifunctionele accommodaties, sport en cultuur. Ook voor kantoorhoudende organisaties en bedrijfshuisvesting nemen wij een toonaangevende positie in. Specifiek voor de markt wonen met zorg werken HEVO en FAME voortaan onder de naam HevoFame. FAME Groep is daartoe eind 2021 onderdeel geworden van HEVO. Met de samenvoeging onder het label 'HevoFame' beogen we de leidende positie van FAME als planontwikkelaar van woonconcepten voor kwetsbare mensen verder uit te bouwen. Samen werken we vanaf het eerste idee tot en met de turnkey realisatie aan toekomstgerichte huisvesting voor deze doelgroep.

“

Wij geloven dat kwetsbare mensen op hun eigen manier mee kunnen doen in de samenleving.

Henk Vonk

Multidisciplinair team

HevoFame is een slagvaardige, professionele ontwikkelpartner voor de enorme maatschappelijke opgave om samenhangende concepten voor wonen, ontmoeten, winkelen en zorg te realiseren. We beschikken in de woonzorgmarkt over een multidisciplinair team van ruim veertig experts: HevoFame ontwikkelt voor opdrachtgevers als zorgorganisaties, corporaties en beleggers. Omdat de opgaven doorgaans ingewikkeld zijn en veel ontwikkeltijd hebben, vragen onze klanten om toewijding en partnership. Visie, transparantie, vertrouwen en een vrije kennisoverdracht zijn belangrijke uitgangspunten. De organisatie van HevoFame is ingericht op de complexiteit en de aard van de projecten en processen die verband houden met woonconcepten voor mensen met een ondersteuningsvraag. Het multidisciplinaire team van HevoFame bestaat uit medewerkers vanuit conceptontwikkeling en strategie, planontwikkeling en realisatie, de studio en het HEVO Expertisecentrum, waar we onze kennis op het gebied van bouwkosten, duurzaamheid, financiering en wet- en regelgeving gebundeld hebben.

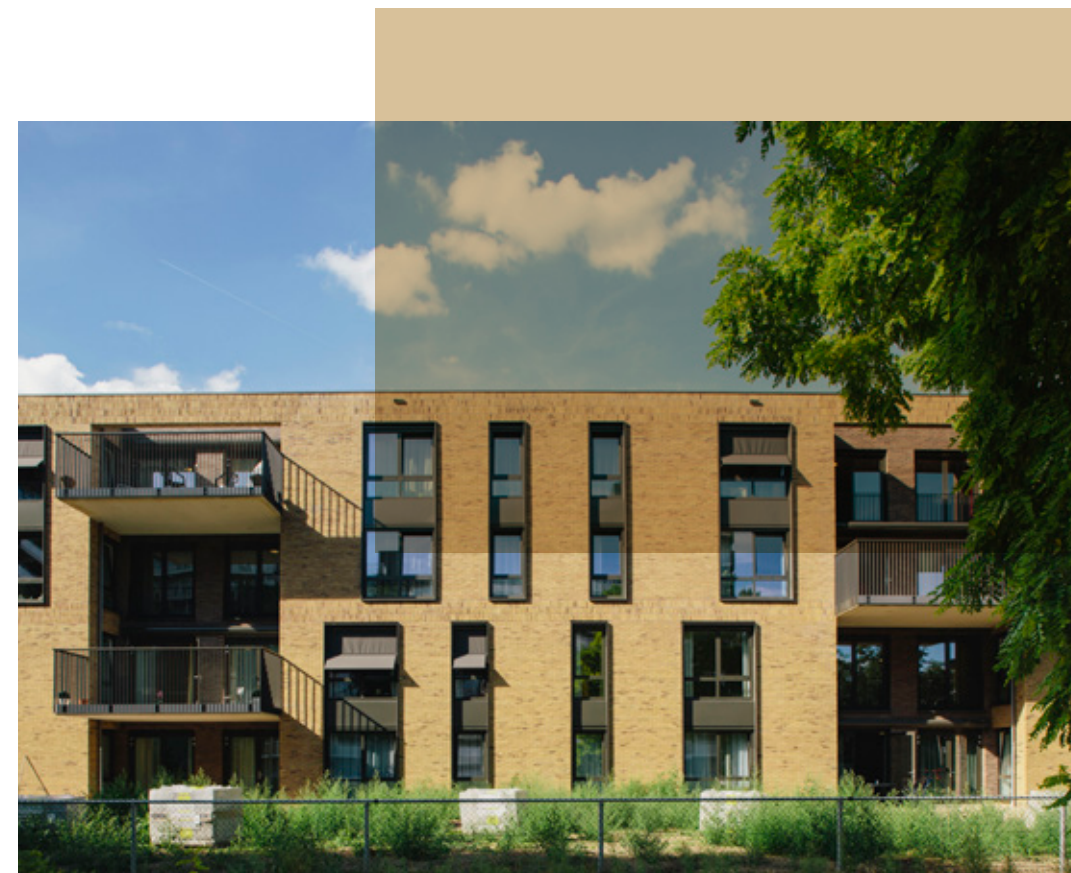
Maatschappelijk vastgoed

De nieuwe samenwerking onder de vlag van HevoFame past goed binnen de filosofie van HEVO. Niet alleen bij wonen met zorg, maar ook in andere sectoren werkt HEVO aan maatschappelijk vastgoed dat een bijdrage levert aan de inclusieve samenleving. Wij beschikken over veel expertise in het speciaal onderwijs en sociale ontwikkelbedrijven. De activiteiten van HEVO en HevoFame versterken elkaar bij de ontwikkeling van voorzieningen voor mensen met een psychische en/of lichamelijke ondersteuningsvraag.

Vitale wijken

Zorgorganisaties, woningcorporaties en beleggers leveren een belangrijke bijdrage aan de inclusieve samenleving. Inclusiviteit begint bij de persoonlijke leefwereld van mensen. In de visie van HevoFame is een transitie 'van verblijf naar wonen' nodig, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, ook als daarbij (intensieve) zorg en ondersteuning nodig is. Dit vraagt niet alleen om aanpassingen van het gebouw, maar ook om een andere manier van (samen)werken. Vitale wijken en dorpen maken het mogelijk dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag op een waardige manier mee kunnen blijven doen in de samenleving. Vanuit die visie biedt HevoFame alternatieven voor het traditionele verpleeg- en verzorgingshuis: Beschermde Wonen voor mensen waarbij 24 uur aanwezigheid van multidisciplinaire zorg noodzakelijk is en Wonen met een Plus voor mensen die behoefte hebben aan een samenhangend en gecoördineerd ondersteuningsarrangement. HevoFame helpt netwerken te bouwen van formele en informele partijen voor huisvesting, zorg en diensten.

Met onze kernwaarden 'innovatief' en 'waarmaken' zijn wij een sterke partner bij de ontwikkeling van waardevaste en toekomstgerichte huisvesting voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag.



**HEVO
FAME**



Meer weten?

Vraag René Lolkema
E rene.lolkema@hevo.nl
M +31 (0)6 22 43 19 67

Vraag Henk Vonk
E henk.vonk@hevo.nl
M +31 (0)6 53 81 20 50

WANNEER BOUW IK CIRCULAIR?

Circulair bouwen wordt steeds meer een begrip in de bouwsector. De afgelopen jaren zijn er inspirerende voorbeelden van circulaire gebouwen gerealiseerd en elk jaar worden het er meer. Dat is ook hard nodig want de bouwsector is een van de grootste lineair werkende sectoren in Nederland. HEVO is intrinsiek gemotiveerd en voelt een maatschappelijke verantwoordelijkheid om te bouwen zonder negatieve effecten voor toekomstige generaties, namelijk door circulair te bouwen. Maar wanneer ben je circulair aan het bouwen? Hoe definiëren en meten we dat? Dit artikel geeft in het kort antwoord op deze vragen. Waarbij we voorstellen dat er op dit moment, naar onze mening, nog geen volledig circulaire projecten bestaan.

Bronnen, milieu en bestaande waarde

Er zijn verschillende definities van circulair bouwen. Wat ze gemeen hebben is dat het in alle gevallen gaat om het ontwikkelen, bouwen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen op een manier die zorgt voor de bescherming van natuurlijke bronnen, milieu en de bestaande waarde. Bij het beschermen van de natuurlijke bronnen gaat het erom zoveel mogelijk gebruik te maken van duurzaam geproduceerde her-nieuwbare (onuitputtelijke) en algemeen beschikbare grondstoffen en materialen als hout, stro, hennep, vlas, wol, bamboe en leem. Denk hierbij aan houtskeletbouw, biobased verf en leem stucwerk. Bij het beschermen van het milieu worden strategieën ingezet om de milieu-impact zoveel mogelijk te reduceren. Het gaat hierbij zowel om de impact door de productie van materialen en de bouwactiviteiten zelf als om het gebruik van het gebouw. Naast het reduceren van de uitstoot van CO₂ en stikstof moet er ook worden gezorgd dat de afvalstromen worden verminderd en dat er keuzes worden gemaakt om de biodiversiteit in de omgeving te beschermen. Het beschermen van de bestaande waarde tot slot draait om het rekening houden met een langere levensduur van producten en gebouwen om zo te voorkomen dat nieuwe producten moeten worden gefabriceerd. Bij dit aspect van circulair bouwen passen voorbeelden als demontabel bouwen, *as a service leaseconcepten* en de transformatie van bestaande gebouwen.

Meten van circulariteit

'Meten is weten' is een belangrijk ingrediënt bij circulair ontwerpen en bouwen. Meten komt niet alleen van pas om haalbare doelen te stellen op weg naar 100% circulair bouwen; het zorgt er ook voor dat we kennis opbouwen waardoor we steeds betere circulaire ontwerpen en gebouwen kunnen maken. Er zijn diverse meetmethodieken te vinden in de markt, maar vanwege de complexiteit en de verstrengeling van de verschillende circulaire strategieën is er nog geen allesomvattende methodiek.

Vanuit de overheid wordt (alleen nog) gestuurd op de MPG-berekening van een woning of kantoorgebouw. Deze berekening geeft de milieubelasting van een gebouw weer aan de hand van de toegepaste materialen. Daarmee richt deze zich alleen op het aspect 'milieu-impact' en niet op het beschermen van 'natuurlijke bronnen' en 'bestaande waarde'. MPG staat voor Milieu Prestatie Gebouwen en is gericht op het bepalen van de schaduwkosten van alle materialen die worden toegepast in het gebouw, gedeeld door de levensduur van het gebouw. De schaduwkosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om de negatieve milieu-invloeden te compenseren. Hoe hoger de schaduwkosten van een materiaal, hoe slechter dat materiaal is voor het milieu. De MPG wordt uitgedrukt in euro's per m² per jaar. Op dit moment zijn in het Bouwbesluit alleen eisen opgenomen voor woningen (0,8) en kantoorgebouwen (1,0).

Wanneer bouw ik circulair?

Het antwoord op de vraag wanneer er sprake is van circulair bouwen is tegelijkertijd eenvoudig als lastig om te beantwoorden. Eenvoudig omdat als het gebouw voldoet aan op zijn minst een van de toegelichte doelen, het al circulaire bouwelementen bevat. Wanneer hiermee wordt voldaan aan de MPG-eis, dan zou je kunnen spreken van een circulair gebouw. Lastig is het echter omdat het voldoen aan een van de doelen en/of de MPG-eis niet automatisch betekent dat het gebouw écht circulair is. Zeker niet als dit wordt afgemeten aan de stip op de horizon om in 2030 50% te hebben gehaald van een volledig circulaire bouwconomie in 2050. Vooralsnog zijn we met zijn allen flink aan de weg aan het timmeren en luidt ons antwoord op de vraag 'wanneer bouw ik circulair?': 'Ga aan de slag, bepaal haalbare doelen, maak gebruik van de kennis in de markt zoals de leidraden en kenniswebsites, zorg ervoor dat er een gemotiveerde circulaire projectorganisatie staat en daag iedereen uit om het maximale eruit te halen. Dan ben je circulair aan het bouwen!'



MARK VAN DER VLIET

is als senior projectmanager een van de kartrekkers binnen HEVO van circulair bouwen en op dit moment verantwoordelijk voor meerdere projecten waar een circulaire ambitie is bepaald en wordt gerealiseerd.



Meer weten?

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



HEVO biedt een workshop én een inspirerend boekje aan over circulair bouwen. Kijk op pagina's 24 en 25 voor meer informatie.



HIER KAN IK MAKKELIJK 100 WORDEN

“

Ik hoef de dijk maar op te rijden en ik zie het IJsselmeer.

Jacob Schraal

De Hofstee bestaat uit 64 levensloopbestendige appartementen en beschikt over gemeenschappelijke huiskamers, ruimten voor dagbesteding, een restaurant, een atrium, een brasserie, een hospice, een kantoor voor de thuiszorg en ruimten voor ontspanning en welzijn, zoals fysiotherapie. De seniorenwoningen kunnen snel als zorgappartementen worden ingezet, als de bewoners daaraan toe zijn.

In februari 2022 werd De Hofstee geopend en kreeg Jacob Schraal hier zijn nieuwe thuis. ‘Het is allemaal gloednieuw en ik heb hier alle faciliteiten die een mens kan krijgen. Dat is super.’ Jacob Schraal had zich ruim 3 jaar geleden al ingeschreven, samen met zijn vrouw. Jacob Schraal: ‘Mijn gezondheid ging al een tijdje achteruit, maar ik werd altijd goed geholpen door mijn vrouw. Helaas is zij 3 jaar geleden overleden. Toen het plan voor De Hofstee er kwam hebben we ons samen ingeschreven. Ik vond het een grote stap om mijn oude woning te verlaten, je laat daar veel herinneringen en de emotionele waarde van wat je daar allemaal hebt meegemaakt achter.’

Op Urk, met zicht op het IJsselmeer, heeft HEVO een grote bijdrage geleverd bij de planontwikkeling voor senioren: De Hofstee. Het doel was om hier een prettige woonomgeving te creëren voor mensen op leeftijd die zelfstandig wonen en die nu of in de toekomst gebruik zullen maken van zorg.

De Hofstee is een groot succes. Er zijn wachtlijsten, zowel voor de seniorenappartementen als de zorgappartementen waar Jacob Schraal woont. Alle 64 appartementen zijn geschikt voor echtparen. Jacob Schraal: ‘Het ziet er van binnen en van buiten mooi uit; het is een beetje in de oude stijl van Urk gebouwd, het lijken net allemaal kleine huisjes. Ik ben baas in mijn eigen appartement. Ik huur hier en krijg er zorg bij. Mijn kleren worden gewassen, er wordt één keer per week schoongemaakt en de ramen worden gelapt. Ik voel me hier echt de koning te rijk. Alle faciliteiten die je begeert zijn hier en in het restaurant kan ik elke dag kiezen uit twee menu’s. Het zijn goede maaltijden met soep, een hoofdgerecht en een toetje na. Ik zeg elke dag dat het eten lekker was tegen de kok.’

‘Er zijn veel plekken waar ik graag ben, bijvoorbeeld waar we gezamenlijk thee- en koffiedrinken of een spelletje doen. In de grote hal zitten we vaak met een man of 10 à 12 te babbelen. Op Urk kennen de meeste mensen elkaar en dat geldt ook voor de bewoners van De Hofstee. Dat is een enorm pluspunt: de verhalen van vroeger komen naar boven, je hebt gauw een gesprek. We zitten meteen aan de dijk, er is constant frisse lucht. Ik hoef de dijk maar op te rijden en ik zie het IJsselmeer. Op deze plek, met deze verzorging, kan ik makkelijk 100 worden’.

“

Ik voel me hier echt de koning te rijk.

Jacob Schraal



Meer weten?

Vraag Arno Aarts

E arno.aarts@hevo.nl

M +31 (0)6 51 56 66 62

AANDACHT VOOR DE WELLBEING VAN WERKNEMERS IN GEBOUWEN



Het bevorderen van de gezondheid en het welbevinden van medewerkers in gebouwen (van kantoren tot zorggebouwen) krijgt in brede kring veel aandacht. De ervaringen met Frisse Scholen leren dat de leerprestaties van kinderen verbeteren als hun schoolgebouw een gezond binnenmilieu heeft. Laat dat zien dat het bevorderen van welzijn inderdaad noodzakelijk is? Of zijn de verwachtingen op dit gebied te hoog? Wat zouden organisaties concreet kunnen (of moeten) doen om het welbevinden of ‘werkgeluk’ van hun medewerkers te vergroten?

Maakbaarheid

De maakbaarheid van het welbevinden door organisaties wordt overschat. Het karakter van mensen en hun privéomstandigheden spelen een grote rol. Niet de organisaties, maar de medewerkers zelf zijn verantwoordelijk voor hun werkgeluk.

Bergsma: ‘Hoe gelukkig je je voelt op je werk, hangt inderdaad voor een belangrijk deel af van je privéomstandigheden. Omgekeerd kun je echter wel het geluk van je werknemers schaden door een ongezonde werkomgeving te bieden. Het is belangrijk omstandigheden te creëren waarin mensen tot hun recht komen, maar dat biedt geen garantie op geluk.’

Eichholtz: ‘Natuurlijk, iedereen is verantwoordelijk voor zijn eigen geluk. Maar het is ook niet het doel van de werkgever geluk te creëren voor werknemers. Het doel is hen zo productief mogelijk te laten werken. Uit onderzoek blijkt dat een beter binnenklimaat daaraan bijdraagt. En het verbeteren daarvan is heel maakbaar.’

Weijers: ‘Dit wordt helaas vaak gebruikt als alibi om niet te werken aan een gezond gebouw. Mensen in West-Europa zitten 90% van hun tijd binnen. Hun leef-, woon-, werk- en onderwijsomgeving heeft absoluut invloed op hun welbevinden en gezondheid. Door het af te schuiven op de persoonlijke levensstijl doe je een gebouw tekort.’

Bartels: ‘Uit alle onderzoeken blijkt dat er grote verschillen zijn in het geluksgevoel van mensen, en dat het genenpakket daar een rol in speelt. Maar dat ontslaat een werkgever niet van zijn medeverantwoordelijkheid om het welbevinden van werknemers te faciliteren. Zeker in deze tijd, waarin de grens tussen werk en privé enorm is vervaagd.’

“

Mensen in West-Europa zitten 90% van hun tijd binnen. Hun leef-, woon-, werk- en onderwijsomgeving heeft absoluut invloed op hun welbevinden en gezondheid.

Michel Weijers

Hype of noodzaak?

Het streven naar het welbevinden van medewerkers is een hype en eigenlijk ook te complex om te bekijken. Zodra de hype voorbij is, gaan organisaties terug naar business as usual.

Bartels: ‘Het lijkt een hype omdat er nu aandacht voor is. Maar het is altijd al belangrijk geweest; we hebben het alleen lange tijd genegeerd. Je medewerkers zijn je grootste goed. Als je daar niet goed voor zorgt, lopen ze weg naar de concurrent. Of je verliest mensen aan vormen van verzuim. Je zet jezelf als werkgever dus op achterstand als andere werkgevers hier wel aandacht voor hebben. Maar het is tegelijkertijd complex en je moet van kleine veranderingen geen enorme effecten verwachten.’

Bergsma: ‘Of medewerkers voor je blijven werken, of ze ziek worden en hoe productief ze zijn wordt sterk bepaald door de mate waarin ze zich op hun werk als mens gezien voelen. Als ze zich behandeld voelen als instrument, zullen ze sneller van baan wisselen en dat wil je in de huidige arbeidsmarkt niet hebben. Het is daarom ook niet complex. Mensen kunnen zelf bepalen wat goed voor hen is. Je hoeft daar alleen maar naar te vragen.’

Eichholtz: ‘Was het maar een hype. Ik zie bij ontwikkelaars, beleggers en vastgoedfinanciers nog maar weinig aandacht voor dit onderwerp. Door de relatief hoge kwaliteit van ons vastgoed denken we dat we slechte woon- en werkomstandigheden hebben opgelost. Er zijn echter nog te veel gebouwen met een slecht binnenklimaat en een slechte staat van onderhoud. Je moet daar in de huidige *war on talent* mee aan de slag. De nieuwe generatie talenten selecteert werkgevers onder meer op de mate waarin ze in een gezonde werkomgeving komen te werken.’

Weijers: ‘Ik sluit me hierbij aan. De coronacrisis heeft laten zien dat gebouwen een bijdrage leveren aan je gezondheid. Als je daar niets aan doet, gaat de verhuurbaarheid op termijn omlaag. Ik voorspel eenzelfde ontwikkeling als bij energie. De energieprestaties bepalen in hoge mate de verhuur- en verkoopbaarheid van je gebouw. Binnen 10-15 jaar geldt hetzelfde voor de gezondheid van de werkomgeving, maar ook voor woningen. Ik voorspel dat mensen dan bij een woningbezichtiging een sensor meenemen die de luchtkwaliteit meet.’

“

Was het maar een hype. Ik zie bij ontwikkelaars, beleggers en vastgoedfinanciers nog maar weinig aandacht voor dit onderwerp.

Piet Eichholtz



Effect werkomgeving

**We weten nog te weinig over de effecten van de fysieke werkomgeving op het werkge-
luk van medewerkers. Zijn die wel zo groot?
Zaken als werkdruk, ontwikkelingsmogelijk-
heden, beloning, werksfeer en de wijze van
leidinggeven in de organisatie zijn veel
bepalender.**

Eichholtz: ‘Al die dingen zijn inderdaad
belangrijk; daar hebben we ook onderzoek
naar gedaan. Maar de fysieke werkomgeving
is ook belangrijk, al weten we nog niet precies
hoe deze invloed zich verhoudt tot de andere
genoemde factoren. Een goed binnenklimaat
bevordert het welbevinden, verhoogt de
productiviteit en voorkomt symptomen van
het *sickbuildingsyndroom*. Het is dus niet of-of,
maar en-en.’

Weijers: ‘In het stadskantoor van Venlo hebben
we onderzoek gedaan naar de tevredenheid van
de gebruikers. Die was na de ingebruikname
enorm gestegen. De luchtkwaliteit was daarbij
de belangrijkste factor. Daarna volgden akoes-
tiek, licht en look and feel. Mensen die in oudere
gebouwen werkten, willen ook naar het nieuwe
gebouw. Zeker na de coronapandemie keren
medewerkers veel liever terug naar een gezond
gebouw.’

Bartels: ‘We weten inderdaad nog niet veel
over de effecten van een fysieke werkomgeving.
Vooral omdat onderzoeken uitgaan van een
one size fits all-benadering. Terwijl mensen juist
verschillen; de een werkt het liefst bij 18 graden,
de ander bij 21; de een houdt van stilte, de ander
van drukte. Toch moet je gewoon beginnen met
laaghangend fruit en dingen veranderen. Op die
manier werk je aan bewijsvoering, maar heb
dan ook de ballen ermee te stoppen als iets niet
werkt. Daar zijn we in Nederland niet goed in.’

Bergsma: ‘De invloed van de werkomgeving op
het welbevinden zal inderdaad niet erg groot
zijn. We hebben het eigenlijk best al goed
geregeld. Dat is anders als je bijvoorbeeld in
Bangladesh in de kledingindustrie werkt. Een
slechte werkomgeving in Nederland kan mensen
schaden, maar als deze al redelijk goed is, heeft
het relatief geen groot effect als je het steeds
beter maakt. Dat neemt niet weg dat je omgeving
invloed heeft op je gedrag en welbevinden.’

“

*De invloed van de werkomgeving
op het welbevinden zal niet
erg groot zijn. We hebben het
eigenlijk best al goed geregeld.
Dat is anders als je bijvoorbeeld
in Bangladesh in de
kledingindustrie werkt.*

Ad Bergsma

Hoe beginnen?

**Een goede manier om met het welbevinden
te beginnen, is het monitoren van gebouwen
op het binnenklimaat en daarover jaarlijks
te rapporteren. De overheid moet dit
verplicht stellen. Of zijn er andere, betere
manieren om ermee aan de slag te gaan?**

Weijers: ‘Opdrachtgevers doen er goed aan
om in het begin van het proces veel tijd en
energie te steken in het bepalen van de
ambities rond gezondheid en welbevinden
en de thema’s waarop ze zich daarbij richten.
Bij kantoren is het belangrijk inzicht te
krijgen in de invloed op de productiviteit
van werknemers. Welke investering is nodig
om bijvoorbeeld 1% productiviteitsstijging
te realiseren? Ambities zijn nodig omdat
de normstelling in het Bouwbesluit tekort-
schiet.’

Bartels: ‘Vraag eerst aan mensen waar
ze behoefte aan hebben. Iedereen is
verschillend en je kunt niet van bovenaf
voor iemand anders beslissen waar diegene
zich goed bij voelt. Begin dus met een
enquête onder medewerkers. Monitoring is
natuurlijk prima, maar omdat we nog niet
weten wat de optimale omstandigheden
zijn, levert meten niet veel op. Over het
certificeren van gebouwen heb ik zo mijn
twijfels. Dat berust sterk op algemene
wetmatigheden en *one size fits all*.’

Bergsma: ‘Vraag inderdaad eerst aan de
gebruikers wat ze willen. Het is niet aan
de deskundigen om dat te bepalen.
Tegelijkertijd heb je die deskundigheid wel
nodig om te meten welke factoren in een
gebouw schadelijk zijn. Je moet mensen wel
beschermen tegen de effecten van bijvoor-
beeld fijnstof, chroomverf of virusdeeltjes.
Want gebruikers kunnen op geen enkele
manier waarnemen dat die er zijn in een
gebouw.’

Eichholtz: ‘Ik geloof niet in door de overheid
verplichte monitoring. Dat zal ook niet nodig
zijn. De sensortechnologie zit in een stroom-
versnelling; de kastjes die CO₂, temperatuur,
luchtvochtigheid, geluid, licht en fijnstof
meten, worden steeds kleiner, goedkoper
en beter. Die kun je straks in elke ruimte
ophangen. Ook *brainscanners*, die meten
wat er met je gebeurt als je bijvoorbeeld in
slechte lucht werkt, worden steeds goed-
koper. De monitoring van het binnenklimaat
zal de komende jaren een enorme vlucht
nemen, en daarmee ook de aandacht voor
dit onderwerp. Dan wordt het alsnog de
hype die het nu nog onvoldoende is.’



Meike Bartels is hoogleraar Genetics and Wellbeing
aan de Vrije Universiteit in Amsterdam. Ze houdt
zich bezig met de vraag waarom de ene persoon
gelukkiger is dan de andere. Daarbij kijkt ze naar de
invloed op het ervaren van geluk van genetische
aanleg en omgevingsfactoren. Voor haar onderzoek
gebruikt ze onder andere data van het Nederlands
Tweelingen Register.



Piet Eichholtz is hoogleraar Vastgoedfinanciering
en -beleggingen aan de Universiteit Maastricht.
Hij is tevens medeoprichter van Finance Ideas, dat
zorginstellingen, woningcorporaties en institutionele
beleggers adviseert over het realiseren van meer
impact met hun maatschappelijk kapitaal. Aan de
universiteit doet Eichholtz veel onderzoek naar het
welbevinden van de gebruikers van gebouwen.



Ad Bergsma is zelfstandig psycholoog, schrijver en
geluksonderzoeker. Na zijn promotie in 2011 met
het proefschrift ‘Onvolmaakt geluk’ groeide hij uit tot
een van de pioniers van de positieve psychologie in
Nederland. Bergsma is als vrijwilliger verbonden aan
de World Database of Happiness, waarin duizenden
onderzoeken over geluk worden ontsloten.



Michel Weijers is directeur van C2C ExpoLAB. Dit
kenniscentrum en adviesbureau richt zich op het
gedachtegoed van C2C (cradle-to-cradle), dat beoogt
aan gebouw- en gebiedsontwikkelingen meerwaarde
toe te voegen. Weijers was projectleider bij de nieuw-
bouw van het op de C2C-gedachte geïnspireerde en in
2016 geopende stadskantoor van de gemeente Venlo.

Reactie HEVO

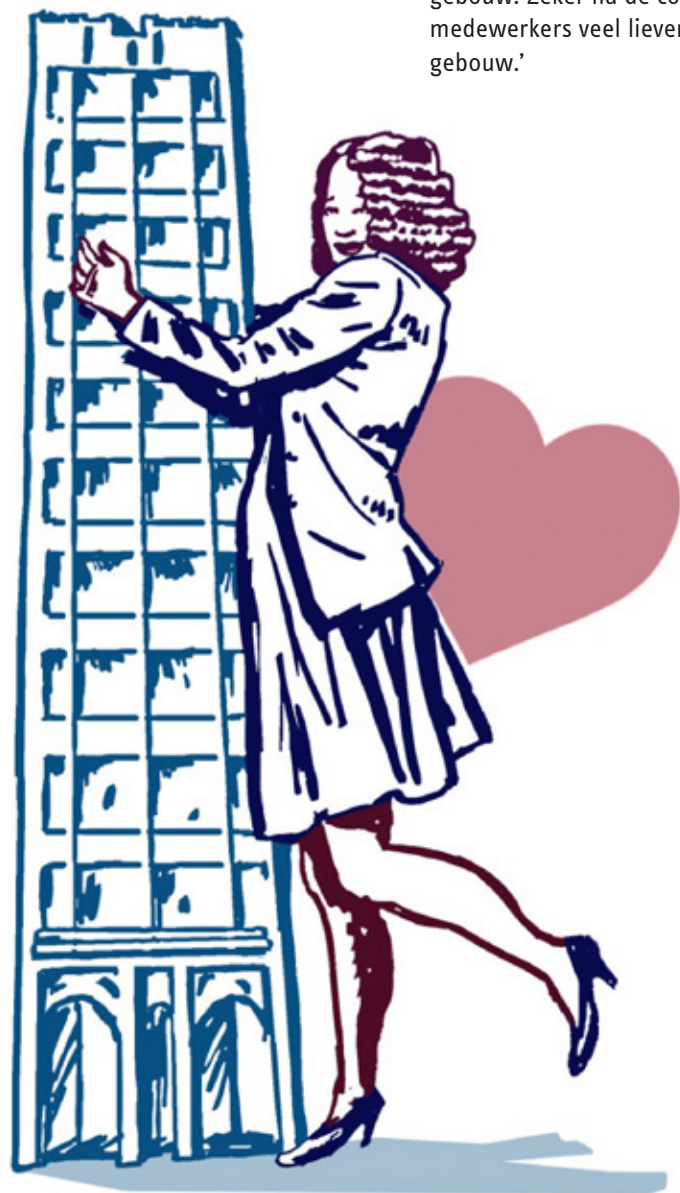
De toenemende aandacht voor *wellbeing* bij
gebruikers en opdrachtgevers van gebouwen
past in een grotere trend van het realiseren van
duurzame omstandigheden. Bij oude(re)
gebouwen is de kwaliteit van het binnenklimaat
vaak mede de aanleiding om een huisvestings-
project te beginnen. De klachten van gebruikers
en negatieve effecten op de gezondheid zijn
dan vrij duidelijk. Bij het realiseren van nieuwe
gebouwen is de verwachting meestal dat de
omstandigheden als vanzelfsprekend sterk
verbeteren.

De afweging tussen het ambitieniveau en de
benodigde investeringen is dan veel minder
gemakkelijk te maken, zeker in het grotere
plaatje van alle besluitvormingscriteria. Een
duidelijke ambitie, heldere kaders en een goed
ontworpen besluitvormingsproces creëren de
rust om te komen tot de optimale huisvesting.
Passend voor het concrete vraagstuk van de
organisatie en voorbij de hype!



Meer weten?

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



KORTE NIEUWSBERICHTEN

VAN HET GAS AF... VOOR BESTAAND VASTGOED

Het aardgasvrij maken van bestaande gebouwen is een van de maatregelen die in het klimaatakkoord staan. Ons stappenplan helpt om de juiste oplossing te kiezen.

Het stappenplan is via de website te downloaden of vraag het willem.adriaanssen@hevo.nl

PNIËLSCHOOL ROTTERDAM

Van krappe, donkere en ouderwetse leslokalen naar een open, gezonde en moderne leeromgeving. Deze visie van de Pniëlschool in Rotterdam is vertaald in het gebouw na een hoogwaardige renovatie en uitbreiding.

Meer weten? Vraag het eduard.bekke@hevo.nl



WONINGCORPORATIE EN ZORG- ORGANISATIE REALISEREN SAMEN ZORGVASTGOED IN RIDDERKERK

In Ridderkerk zijn 30 bewoners van Stichting De Overburen verhuisd naar hun nieuwe appartementen midden in de wijk. Woningcorporatie Wooncompas en zorgorganisatie Stichting De Overburen gingen hiervoor een samenwerking aan. Wooncompas heeft de huisvesting gerealiseerd en verhuurt deze aan De Overburen. De nieuwbouw is onderdeel van een herontwikkeling.

Meer weten? Vraag het rene.lolkema@hevo.nl



INSPIRATIEBOEK CIRCULAIRE PROJECTEN

Inspirerende circulaire c.q. duurzame projecten met innovatieve toepassingen en/of maatregelen op het gebied van technieken, materialen en concepten.

Meer weten? Vraag het johanna.scherer@hevo.nl en download het boek via de website



GROOTSCHALIGE RENOVATIE VOOR VONDELSCHOOL BUSSUM

Het bestaande karakteristieke monumentale schoolgebouw uit 1906 wordt grondig gerenoveerd, waarbij tevens extra ruimte wordt gecreëerd in verband met het groeiende leerlingenaantal. De renovatie is noodzakelijk om de school te kunnen moderniseren, kwalitatief op orde te brengen en te verduurzamen. HEVO voert de renovatie uit middels Risicodragend Projectmanagement.

Meer weten? Vraag het arthur.kempen@hevo.nl



WORKSHOP DUURZAAMHEID EN CIRCULARITEIT: VAN VISIE NAAR HELDERE DOELEN

De Nederlandse economie wil in 2050 een circulaire economie zijn zonder afval. Wij helpen u om uw doelen helder en concreet te formuleren door middel van onze workshop duurzaamheid en circulariteit.

Meer weten of aanmelden via johanna.scherer@hevo.nl

VERHUUR EN MEDEGEBRUIK VAN SCHOOLGEBOUWEN

Landelijk zien we een trend naar meer samenwerking en integratie van onderwijs en kinderopvang. Het faciliteren van (integrale) kindcentra in schoolgebouwen is al jaren in opkomst. De roep daarom vanuit zowel de kinderopvang als het onderwijs is eensgezind. Wanneer er verschillende soorten organisaties worden gehuisvest in een schoolgebouw, is het belangrijk om te weten welke regelgeving er geldt en welke onderlinge afspraken mogelijk zijn. Wij hebben een handreiking opgesteld om handvatten te bieden.

Meer weten? Vraag het wouter.houet@hevo.nl



MEER VARIATIE NODIG IN WOONVORMEN

Voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag is meer variatie nodig in woonvormen. Vaak gaat het om wonen en zorg voor ouderen, maar het betreft evengoed passend vastgoed voor andere zorgbehoevende groepen.

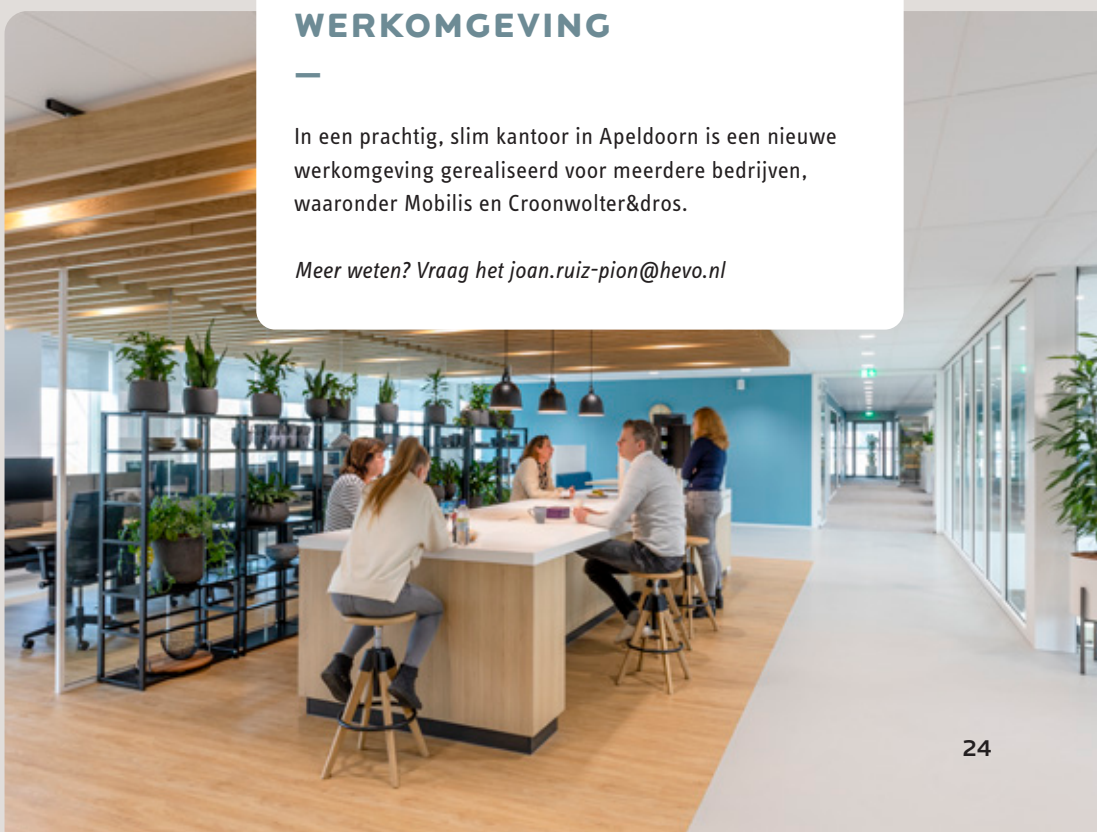
Meer weten? Lees het artikel op onze website of vraag het rene.lolkema@hevo.nl



HERHUISVESTING MEERDERE BEDRIJVEN MET FLEXIBELE WERKOMGEVING

In een prachtig, slim kantoor in Apeldoorn is een nieuwe werkomgeving gerealiseerd voor meerdere bedrijven, waaronder Mobilis en Croonwolter&dros.

Meer weten? Vraag het joan.ruiz-pion@hevo.nl



Den Haag Werkt

VAN SOCIALE WERKPLAATS TOT MODERN ARBEIDS- ONTWIKKELBEDRIJF

Samen met Den Haag Werkt is een strategisch huisvestingsplan opgesteld.

Meer weten? Vraag het mireille.uhlenbusch@hevo.nl

VMBO VEURS OPGELEVERD

Vmbo Veurs in Voorburg is onderdeel van de Stichting Scholengroep Spinoza. De nieuwbouw omvat theorie- en praktijklokalen, centrale ruimten en een gymzaal. HEVO verzorgde het kostenmanagement en het bouwmanagement.

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





NIEUWBOUW BEDRIJFSHAL EN KANTOOR VOORBIJ FUNDERINGSTECHNIEK (VFT) AMSTERDAM

De nieuwe bedrijfshal is gesitueerd tegen de Technische Dienst-hal van VFT, zodat het een en ander geïntegreerd kon worden wat betreft werkzaamheden. De nieuwe hal omvat 1.950 m² bvo en huisvest de werkplaats voor staal- en laswerk én een kantoor. Deze ontwikkeling bevordert de veiligheid doordat lange, zware, stalen damwanden, buizen of balken niet meer over het terrein getransporteerd hoeven te worden.

Meer weten? Vraag het joan.ruiz-pion@hevo.nl

GEMEENTEWERF MIJNSHEERENLAND

De verbouwing is afgerond en de werf is bijna energieneutraal (BENG) en gasloos met een prettig binnenklimaat en werkomgeving.

Meer weten? Vraag het malco.eijnde@hevo.nl

ENERGIELABEL C

Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Voldoet een kantoorgebouw dan niet aan de eisen, dan mag het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012.

*Wilt u weten hoe uw kantoor ervoor staat?
Vraag het willem.adriaanssen@hevo.nl*



SPECIAAL ONDERWIJS

Sinds een aantal jaren monitoren we de ontwikkeling van de leerlingen-aantallen binnen het (voortgezet) speciaal onderwijs. Naast een reflectie op de absolute leerlingenaantallen vertellen enkele bestuurders van (V)SO-scholen en stichtingen welke ontwikkelingen zij zien en met name ook wat zij daar in de dagelijkse praktijk van ondervinden.

*Lees het artikel 'De krappe jas van het speciaal onderwijs' op hevo.nl
of vraag het yvon.ketelaars@hevo.nl*



AANDACHT GEVEN IS DE SLEUTEL



Hoe een plek aanvoelt, is van grote betekenis. Dat geldt voor elke plek: of het nu een ziekenhuis is of een school, een bushokje, je eigen huis of een restaurant. De meeste publieke plekken zijn echter ongelooflijk onpersoonlijk. Daar écht iets goeds van maken, er een plek van maken waar mensen zich prettig voelen, vraagt om aandacht. En aandacht geven aan een plek mag op een persoonlijke en uitgesproken manier. Mensen mogen ervaren dat er op die plek iets gebeurt, dat het er bijzonder is.

DORINE DE VOS is illustrator en beeldend kunstenaar en betrokken als initiatiefnemer, eigenaar en/of interieurarchitect bij verschillende opvallende horecazaken als Hotel New York in Rotterdam, Villa Augustus in Dordrecht en het Haagse café Schlemmer. Ook ontwierp ze de inrichting van de cafés Zochers, Loos en Floor in Rotterdam en filmhuis en restaurant Lumière in Maastricht.

Als het gaat om welbevinden creëren, is er nog veel te doen. Het is iets waar ik altijd mee bezig ben en waar ik me graag mee bemoei. Neem de trein als voorbeeld. Nederland is misschien een te klein land, maar vergelijk de Nederlandse treinen met die in het buitenland. Als je kijkt naar de aandacht die er is voor inrichting en gebruik van materialen, ervaar je hoeveel meer de treinen in bijvoorbeeld Engeland en Frankrijk de sfeer van reizen uitstralen. Het verbeteren van het welbevinden in de trein, al is het maar op het traject Rotterdam-Amsterdam, en al moet een deel van de mensen staand reizen: het kan echt hoor! Maar we moeten het wel aandacht geven. Hoe kun je het welbevinden tijdens de reis verbeteren? Er worden zo weinig nieuwe dingen uitgeprobeerd!

Efficiency is de grootste vijand van welbevinden. In Nederland hechten we vaak te veel aan efficiency, waardoor de kans op persoonlijke, bijzondere, aandachtige plekken, die bijdragen aan het gevoel van welbevinden, miniem is. Kijk naar de voor Nederland kenmerkende verlaagde plafonds waarmee we veel prachtige gebouwen hebben verziekt. Terwijl de inrichting van een plek een organisatie vleugels kan geven. Als het goed gebeurt, brengt het inspiratie in alles wat je doet. In de bedrijfsvoering moet het daarom een belangrijke rol hebben.

Ik moet altijd denken aan de uitspraak *the eye has to travel* van Diana Vreeland, de legendarische modevrouw en hoofd-redacteur van de Amerikaanse Vogue. In mijn projecten moet altijd iets te zien zijn, al is het maar een kleur. Kijken is zo belangrijk. Met leren kijken moeten we op school al beginnen. De klaslokalen waarin kinderen worden opgevoed: die moeten toch bijzonder zijn! Toen ik lang geleden nog voor de klas stond hadden we een kleed in de hoek waar de kinderen zittend konden lezen als ze klaar waren. Dat was allesbehalve efficiënt, maar het scoorde geweldig als het gaat om welbevinden. Dat het allemaal met elkaar te maken heeft, zijn zaken die kinderen óók moeten leren: het kleed wassen, het met elkaar doen, praktisch bezig zijn. Het vraagt tijd en aandacht, maar het is nooit verloren tijd.

10 TIPS EN TRENDS DUURZAME GEMEENTEHUISVESTING

Hoe zien de gemeentekantoren van de toekomst eruit?

*Meer weten? Lees het artikel op hevo.nl of vraag het
willem.adriaanssen@hevo.nl*





**VERGEET NIET DAT WE ALS
VERENIGING ONDER EEN GLAZEN
KOEPEL WERKEN. ER KIJKEN
300.000 ONDERNEMINGEN MEE.
JE MOET ELKE EURO BOVEN JE
BUDGET KUNNEN VERANTWOORDEN.
DAAROM HEBBEN WE HEVO
GEVRAAGD ALS RISICODRAGEND
PROJECTMANAGER OP TETREDEN.**

Leo de Boer, directeur VNO-NCW

HEVO.NL