



360°



Visie

**RENOVATIE EN
TRANSFORMATIE
KANTOREN GGD
HART VOOR BRABANT**

Uitdaging

**EEN GEBOUW VOOR
LEERLINGEN MET
VERSCHILLENDE
BEHOEFTE**

De cirkel rond

**WAT IS DE GROOTSTE
BOTTLENECK
VOOR CIRCULAIR
BOUWEN?**

VOORWAARTS...



‘Onze visie op huisvesting is door corona radicaal veranderd’, zo valt veel te beluisteren. We hebben in het afgelopen jaar immers geleerd dat online leren en werken tot enorme efficiëntie kan leiden. Voor sommige organisaties was de pandemie het laatste zetje om op de langere termijn toch na te denken over activiteitgerelateerd werken in combinatie met thuiswerken. Toch zien we dat de verandering in de meeste gevallen al gaande was en corona tot een versnelling heeft geleid.

Naast alle voordelen van de digitale ontwikkeling worden ook de nieuwe uitdagingen steeds meer zichtbaar, zoals hogere werkbelasting, vereenzaming en gemis van het ‘clubgevoel’. Bovendien hebben we voor innovatie en kennisuitwisseling, naast de zegeningen van *Teams*, *MURAL* en *Poll Everywhere*, nog steeds behoefte aan het inzetten van ons neurale netwerk, ofwel fysieke interactie met al onze zintuigen.

De werk- en leeromgeving van de toekomst weet nu juist een balans te vinden in de online mogelijkheden en behoefte aan fysieke interactie, ook wel aangeduid met de term ‘hybride’ werken en leren. In de rubriek Eerste graads laat Willem Adriaanssen zien hoe ver je kunt gaan en welke voordelen het biedt in *the war on talent*.

Dat we tegelijkertijd ook nog duurzaamheidsdoelstellingen moeten halen is niet meer dan vanzelfsprekend. En dan gaat het niet alleen om energie, maar ook om functionaliteit en gezondheid van de gebouwen, zo valt te lezen in de rubriek Duurzaam van Michel Drenth.

Met het einde van de pandemie in zicht en met alle verworven nieuwe inzichten zijn we goed voorbereid om gezamenlijk een grote stap voorwaarts te maken in duurzame huisvesting met een menselijk gezicht!

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 Custers, Maartje Fleur, Gijs Scholten van Aschat en HEVO

Fotografie

Roger Cremers, Philip Driessen, BDG architecten, Roos Ros, De Zwarte Hond Rotterdam en Jeppe van Pruissen

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
www.rpmbyhevo.nl
twitter: @HEVO_actueel
facebook.com/HEVObv
nl.linkedin.com/company/hevo
nl.pinterest.com/HEVObv
youtube.com/user/HEVObv

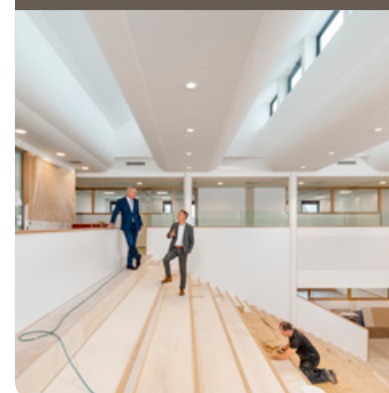


VISIE / 4

GGD Hart voor Brabant vernieuwde de huisvesting van haar organisatie en voerde activiteitgerelateerd werken in. Daarmee realiseert de GGD een passend werkconcept en een efficiënt ingerichte huisvesting.

UITDAGING / 10

Realiseer een gebouw dat drie scholen en een kinderdagcentrum huisvest voor kinderen die intensieve zorg of gespecialiseerd onderwijs nodig hebben.



DUURZAAM / 16

HEVO's tools voor verduurzaming in het onderwijs helpen gemeenten en schoolbesturen bij het nemen van beslissingen. Leer meer over de Quickscan, de Duurzaamheidsscan en het CO₂MPAS.



DE CIRKEL ROND / 20

In 2050 moet de gebouwde omgeving in Nederland volledig circulair zijn. Is deze hoge ambitie wel realistisch en zo ja, wat is ervoor nodig?

VANUIT HET NULPUNT / 27

Gijs Scholten van Aschat houdt een pleidooi voor het publieke domein. De ruimte tussen de huizen, het pleintje, de strook groen, het park!



FEITEN EN CIJFERS / 8

Onze schoolgebouwen zijn ‘het vastgoed van de toekomst’. Door corona werd weer eens pijnlijk duidelijk hoe slecht het gesteld is met dat vastgoed. Tijd voor wat feiten en cijfers.

EERSTE GRAADS / 13

In veel organisaties blijkt hybride werken goed te werken, maar er is nog een weg te gaan.

UNIEK / 14

Een bijzondere samenwerking in Leeuwarden tussen zorgorganisatie Noorderbreedte, Apollo Healthcare Property Fund en HEVO, die adviseerde bij deze sale & leaseback.

MIJN PLEK / 18

Student Puck Janssen en opleidingsmanager Bob Daniëls over hun plek bij het VISTA college in Sittard. ‘Het gebouw en de practicumruimten zitten heel slim in elkaar’.

HORIZON / 24

Korte berichten en nieuwe opdrachten.

In gesprek met
Femke van den Oetelaar,
projectleider Huisvesting
bij GGD Hart voor Brabant

Renovatie en transformatie bestaande kantoorpanden

NIEUWE HUISVESTING BRENGT GGD HART VOOR BRABANT DICHTER BIJ DE KLANT

Nieuwe huisvesting waarin de inwoners van het werkgebied van de GGD Hart voor Brabant zich welkom voelen en goed kunnen worden bediend. En die samenwerking bevordert tussen medewerkers onderling en met de gemeenten en (zorg)partners. Met deze doelen vernieuwde de GGD Hart voor Brabant de huisvesting van zijn organisatie en daarmee van zijn publieksdiensten. Door ook activiteitgerelateerd werken in te voeren, realiseert de GGD bovendien een passend werkconcept en een efficiënt ingerichte huisvesting. De organisatie schakelde HEVO in voor de begeleiding van de renovatie en transformatie van de kantoorpanden. Projectleider Huisvesting Femke van den Oetelaar kon de hulp in het hectische coronajaar bijzonder goed gebruiken.

Nieuwe visie

'In 2016 stelde de GGD Hart voor Brabant een nieuwe beleidsvisie op. Daarin staan drie kernwaarden centraal: vernieuwen, verbinden en klantgericht werken. Deze waarden zijn vertaald in een Huisvestingsvisie. Het bestuur van de GGD, dat wordt gevormd door de 24 gemeenten, koos voor een model met 5 regionale vestigingen in Tilburg, 's-Hertogenbosch, Waalwijk, Oss en Uden. Hiermee brengen we onze dienstverlening dichterbij de klant: de inwoners van de 24 gemeenten uit Midden- en Noord-Brabant. In elke vestiging bieden we drie publieksdiensten aan: jeugdgezondheidszorg, reizigersadvies en seksuele gezondheid. In Tilburg huisvesten we daarnaast het team Tuberculosebestrijding.'

Ontmoeten en samenwerken

'In onze nieuwe huisvesting willen we ook de verbinding tussen onze medewerkers en de samenwerking met onze ketenpartners versterken. Voorheen werkten de medewerkers grotendeels in vaste teams op een vaste locatie. Straks werken ze verspreid over de vijf locaties, waartussen zij ook steeds wisselen. Dat bevordert de onderlinge verbinding en samenwerking. Daarnaast willen we onze panden ook inrichten als ontmoetings- en ontvangstplek voor onze partnerorganisaties in de publieke gezondheid.'

Activiteitgerelateerd werken

'In alle kantoren voeren we het activiteit-gerelateerd werken in. Met deze manier van werken kiezen medewerkers bewust een werkplek die past bij de activiteit die ze op dat moment doen. Daarom bieden we werkplekken die passend zijn bij verschillende werkzaamheden. Zo zijn er belcellen voor als je een telefoon- of videogesprek wilt voeren. Er zijn concentratiecellen om geconcentreerd te werken, kleinere en grotere samenwerk- en overlegruimten en reguliere flexibele werkplekken. Helemaal enthousiast zijn wij over de realisatie van de Plaza & Creatie. Dit is een ontmoetings- en ontvangstruimte waar medewerkers lunchen en ook kunnen werken, overleggen en elkaar ontmoeten. De Plaza & Creatie is tevens de plek waar we onze partners ontvangen. Straks heeft elke regionale vestiging drie gedeeltes. Vanuit het gezondheidsplein kunnen de cliënten naar de behandelkamers. Het plein ligt zoveel mogelijk op de begane grond om het zo toegankelijk mogelijk te houden voor onze cliënten. De andere twee delen zijn Plaza & Creatie en het werkgebied voor de kantoorfuncties.'

Afstemming op de behoeften van alle gebruikers

‘Het concept van het activiteitgerelateerd werken is in 2017 vertaald in een functioneel Programma van Eisen. Aan de basis lagen enerzijds gegevens over het gebruik van de werkplekken in de oude locaties, en anderzijds een klanten- en inwonersanalyse en afstemming met gemeenten. Ook heeft de projectgroep Huisvesting, die zich richt op het ontwerp en de inrichting van de locaties, medewerkers vanaf het begin in het proces meegenomen en bevestigd. Tijdens klankbordgroepen en workshops is in beeld gebracht uit welke concrete activiteiten je werk bestaat en welke ruimte je daar als medewerker voor nodig hebt. Op basis van deze informatie hebben gebruikers aangegeven aan welke eisen werkplekken moeten voldoen. Zo hebben we voor elk type medewerker bepaald welke huisvesting nodig is. Samen met het activiteitgerelateerd werken bereikten we zo een besparing op het aantal benodigde vierkante meters. Dit geldt dan met name voor de kantoorfuncties, want op de behandelruimten kun je nu eenmaal minder besparen. Daarbij zaten we in 's-Hertogenbosch en Tilburg ook in huurpanden met veel vierkante meters. In 's-Hertogenbosch, Tilburg en Waalwijk zitten we straks in nieuwe panden, met een goede ligging en bereikbaarheid en voldoende parkeerterrein voor alle inwoners in ons werkgebied. En met alles opgeteld minder vierkante meters.’

Gevolgen corona

‘Corona heeft de invoering van het activiteitgerelateerd werken wel doorkruist. Terwijl het de bedoeling is dat je door de dag heen steeds van werkplek wisselt, afhankelijk van je activiteit, worden we nu geacht juist zo min mogelijk van plek te wisselen en zoveel mogelijk vanuit huis te werken. Een half jaar na het begin van de coronacrisis is getoetst of de uitgangspunten in onze huisvestingsvisie nog overeind stonden, of dat er aanpassingen nodig waren. Het antwoord was gelukkig nee. Met onze nieuwe huisvesting liepen en lopen we feitelijk vooruit op de situatie tijdens en waarschijnlijk ook na corona. Ook straks werken medewerkers vaker vanuit huis en komen ze naar een werklocatie om elkaar te ontmoeten. Daar zijn onze gebouwen uitstekend geschikt voor.’

Tijdelijke locatie

‘Vanwege corona is onze vestiging in 's-Hertogenbosch nu in gebruik als standplaats voor onze corona-organisatie. Vóór corona hadden wij zo'n 800 medewerkers. Dat zijn er nu ruim twee keer zoveel. Toen vorig jaar voor de zomer bleek dat het coronavirus voorlopig zou blijven, is daarvoor een aparte tijdelijke organisatie opgetuigd op onze locatie in 's-Hertogenbosch. Zowel het programma-management als het bron- en contactonderzoek vindt nu plaats vanuit deze locatie. We concludeerden al snel dat onze huisvestingsvisie mooi aansluit bij de wensen over samenwerken en ontmoeten vanuit het programma corona.’

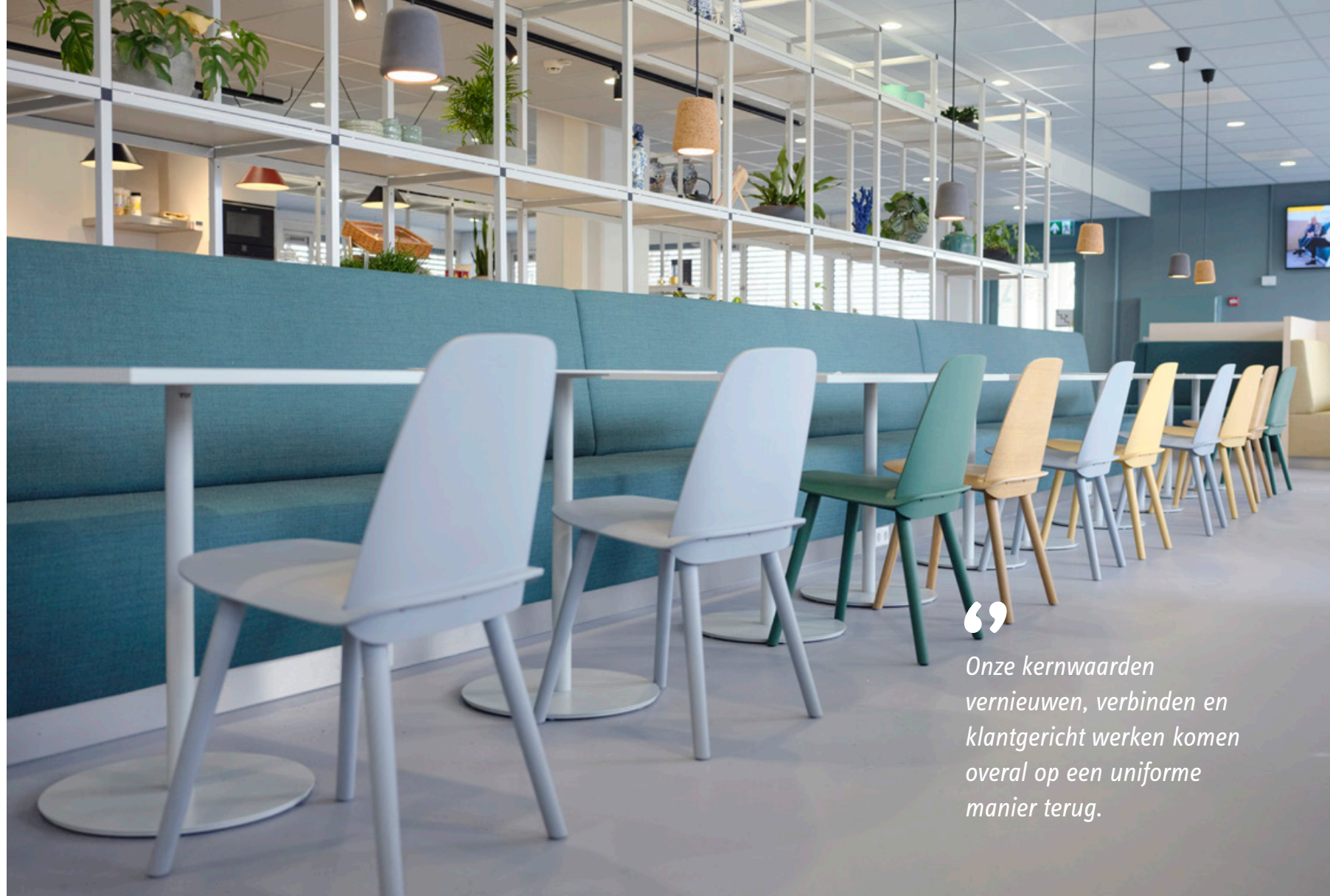
Met HEVO bouwkundige kennis in huis halen

‘HEVO heeft ons functioneel Programma van Eisen voor de nieuwe huisvesting vertaald in een strategisch huisvestingsplan en de uitvoering daarvan begeleid en ondersteund. Binnen de GGD Hart voor Brabant is onvoldoende bouwkundige kennis in huis om zo'n grootschalige operatie zelf te kunnen uitvoeren. Daarbij was het in coronatijd bijzonder prettig te weten dat een deskundige partij steeds bovenop het project zat. HEVO heeft veel ervaring met bouwmanagement en daarom het hele verdere traject voorbereid en begeleid. Zo nam HEVO het uitwerken van het Programma van Eisen in een Definitief Ontwerp, de aanbesteding en selectie van architect, adviseurs en aannemers, het toezicht op de uitvoering en de budgetbewaking over. HEVO heeft ook geholpen bij het vinden van locaties voor de vestigingen. En HEVO onderhoudt altijd goed contact met de projectgroep Huisvesting en de gebruikersgroepen die per locatie zijn georganiseerd. Door steeds snel te schakelen met de eindgebruikers van het gebouw, kunnen er op basis van de feedback van ervaringsdeskundigen snel aanpassingen worden gemaakt.’

“

Door de langdurige betrokkenheid van HEVO kunnen we bij ieder project leren van lessen uit het vorige project.

Femke van den Oetelaar



“

Onze kernwaarden vernieuwen, verbinden en klantgericht werken komen overal op een uniforme manier terug.

Tevreden

‘Over de samenwerking met HEVO ben ik erg tevreden. De adviseur is altijd snel en makkelijk te bereiken. En de langdurige betrokkenheid van het bureau zorgt ervoor dat we bij ieder project kunnen leren van de lessen uit het vorige project. Zo wordt de geluidsisolatie van met name de behandelruimten nu veel structureler vanaf het begin in de aanpak meegenomen en zijn de huurcontracten met onze verhuurders beter geworden, met veel scherpere afspraken over wie nu precies voor welke zaken in het gebouw verantwoordelijk is.’

Uniforme uitstraling

‘Onze GGD heeft er bewust voor gekozen om in alle vijf vestigingen dezelfde stijl en uitstraling te creëren. Wij vinden de beleving van onze gebouwen door onze cliënten, medewerkers en bezoekers erg belangrijk. Zij moeten zich er welkom en verbonden met anderen voelen. De gebouwen sluiten aan op een visie op een duurzame en gezonde leefomgeving door onder meer veel groen te bieden in de vorm van kantoorplanten. Zo komen onze kernwaarden vernieuwen, verbinden en klantgericht werken overal op een uniforme manier, maar met nuanceverschillen, terug.’



Meer weten?

Vraag Joris van den Berg
E joris.berg@hevo.nl
M +31 (0)6 22 12 39 76

REACTIE HEVO

De huisvesting van de GGD Hart voor Brabant

De nieuwe huisvesting van de GGD Hart voor Brabant bestaat uit vijf regionale vestigingen. De eerste in 's-Hertogenbosch (1.500 m²) werd opgeleverd in december 2019, de tweede in Tilburg (3.500 m²) in november 2020. De kleinere vestigingen in Waalwijk, Oss en Uden (elk 500 m²) volgen later. De oplevering van de hernieuwde locaties Waalwijk en Oss staat gepland in 2021, de oplevering van de locatie Uden mogelijk in 2022. Van de vijf vestigingen zijn die in 's-Hertogenbosch en Tilburg kleiner dan voorheen, niet alleen vanwege de beoogde ruimte- en kostenbesparing, maar ook om meer plekken mogelijk te maken in de drie kleinere locaties. Naast de vijf regionale vestigingen heeft de GGD zo'n zestig consultatiebureaus, verspreid over de gemeenten. Deze zijn bij de herhuisvestingsoperatie buiten beschouwing gebleven.



KWALITEIT SCHOOLGEBOUWEN VEREIST EEN INTEGRALE VISIE

Elke dag geven zo'n 257.000 docenten en ondersteunende medewerkers met passie en plezier onderwijs aan bijna 2,5 miljoen leerlingen (4-18 jaar). Hoe mooi zou het zijn als schoolgebouwen dat onderwijs optimaal faciliteren? Want als er één type vastgoed is dat met recht 'het vastgoed van de toekomst' mag worden genoemd, dan zijn het onze schoolgebouwen. Het is dé plek waarin de generaties van morgen leren, spelen, groeien en zich ontwikkelen. Door corona werd weer eens pijnlijk duidelijk hoe slecht het gesteld is met dat vastgoed. Een integrale visie op vervanging van schoolgebouwen (in plaats van het oplappen ervan) is noodzakelijk. Tijd voor wat feiten en cijfers.

53,5% ZWAAR VEROUDERD

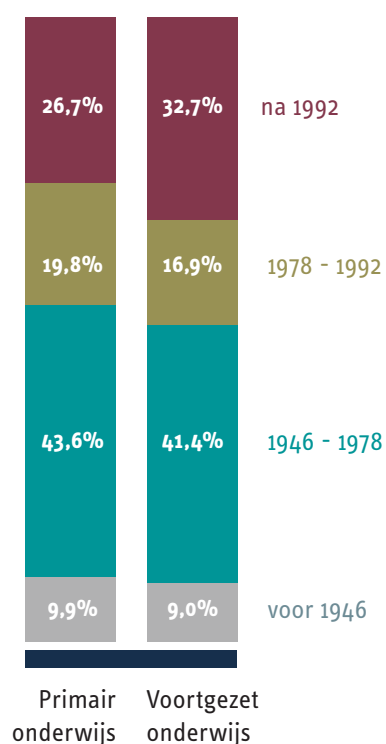
Nederland heeft circa 9.300 schoolgebouwen. Meer dan de helft (53,5%) van de primair onderwijs (PO)-gebouwen dateert van vóór 1978. In het voortgezet onderwijs (VO) is dat percentage 50,4%. Ondanks dat zowel de economische als technische levensduur van deze gebouwen eigenlijk al verstreken is (gebouwen zijn ouder dan 40 jaar), worden ze gemiddeld genomen pas na 69 jaar vervangen.

9.300

schoolgebouwen

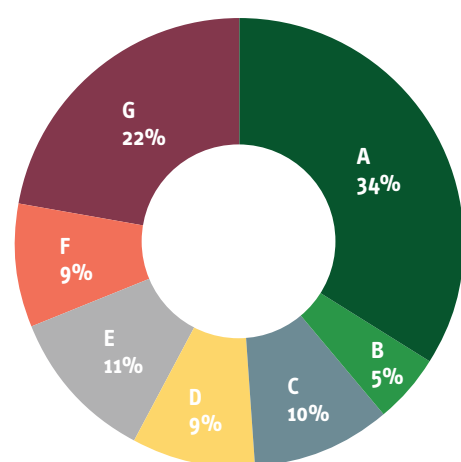


Verdeling schoolgebouwen
naar bouwperiode

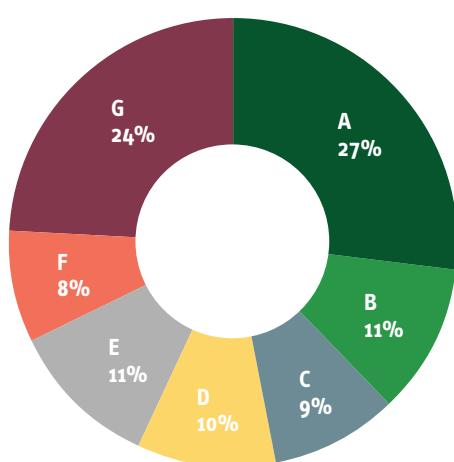


52% ENERGIELABEL C OF SLECHTER

Primair onderwijs



Voortgezet onderwijs



In 2020 heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in haar rapport 'Verkenning Onderwijsvastgoed' de energielabels van schoolgebouwen inzichtelijk gemaakt. Minimaal de helft van de scholen heeft momenteel een label dat slechter is dan energielabel C (PO 51%, VO 53%). Er zijn zelfs 2.150 gebouwen met energielabel G (in het PO: 1.800, in het VO: 350).

€ 21 MILJARD

EXTRA NODIG VOOR VERSNELLING KLIMAATDOELSTELLINGEN

De PO-Raad, de VO-Raad en de VNG hebben hun routekaarten voor het behalen van de klimaatdoelstellingen gepubliceerd. Duidelijk is dat een aanzienlijke versnelling in de vervangingsopgave nodig is om de doelstellingen te behalen én de benodigde kwalitatieve verbetering te realiseren. Het vernieuwingstempo moet flink omhoog: van 124 naar minimaal 198 nieuwe schoolgebouwen per jaar, en van 23 naar minimaal 66 renovaties per jaar. Voor die versnelling is circa 42 miljard euro nodig tussen 2030-2050. Dat is 21 miljard euro meer dan met het huidige tempo.



124 > 198

nieuwe schoolgebouwen per jaar

23 > 66

renovaties per jaar

€ 98 MILJOEN -REGELING LEIDT FOCUS OP HET ECHE PROBLEEM AF

Het rijk riep onlangs de Specifieke uitkering ventilatie in scholen (SUVIS)-regeling in het leven. Zo'n € 98 miljoen is vrijgemaakt om het binnenklimaat van schoolgebouwen te verbeteren. Alleen liggen voor veel gebouwen de minimeisen lager dan het Bouwbesluit nu voorschrijft. Dat maakt het echte probleem alleen maar groter, terwijl TNO-onderzoek al in 2008 bewees dat een goed binnenklimaat nodig is om virusverspreiding tegen te gaan, en daarmee ziekteverzuim te verlagen. Misschien belangrijker nog:

GOEDE VENTILATIE KAN PRESTATIES VAN LEERLINGEN TOT 25% VERBETEREN!

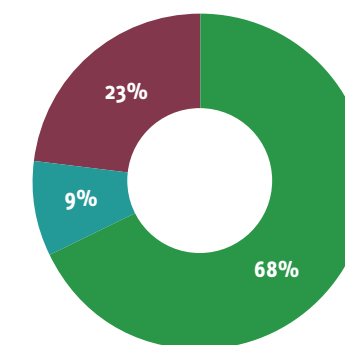


Bronnen

HEVO 'Check je schoolgebouw', 2021 / CBS, 2021
EIB 'Verkenning Onderwijsvastgoed', 2020 / LCVS, 2020
Shendeel, 2004 / TNO, 2008

IN ZO'N 3.000 GEBOUWEN IS LUCHTVERVERSING NIET OP ORDE

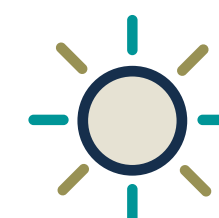
'Continu blijven ventileren met ramen en eventueel ook deuren open' luidde het corona-advies. Een gemiddeld ministerie wordt voor minder redenen verbouwd. Uit onderzoek van het Landelijk Coördinatieteam Ventilatie op Scholen (LCVS) blijkt dat maar 68% van de scholen voldoet aan de minimeisen voor luchtverversing. Bijna een kwart (23%) voldoet niet, van 9% is het twijfelachtig. Omgerekend zijn er dus 3.000 schoolgebouwen die niet voldoen aan de minimale luchtverversingseisen of waarvan twijfelachtig is of ze daaraan voldoen.



■ Voldoet aan minimeisen luchtverversing
■ Voldoet maar twijfels over wintermaanden
■ Voldoet niet aan minimeisen luchtverversing

KLAAR VOOR DE TOEKOMST?

Bijna 5.000 schoolgebouwen zijn meer dan 40 jaar oud. Er zit weinig tot geen flexibiliteit in de oude 'gangscholen', terwijl de huidige onderwijsinhoud en -concepten door de impact van digitalisering en veranderingen daar nu juist om vragen. Dus meer dan de helft van de schoolgebouwen is verre van klaar voor de toekomst! De SUVIS-regeling is prettig, maar enkel een lapmiddel voor het binnenklimaat. Willen we de onderwijskundige functionaliteit optimaal faciliteren en zorgen voor goede en duurzame schoolgebouwen voor de generaties van morgen, dan zijn een integrale visie en aanpak noodzakelijk. HEVO helpt daar graag bij.



Meer weten?

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

SAMEN SPECIAAL

De uitdaging: realiseer een gebouw voor kinderen die intensieve zorg of gespecialiseerd onderwijs nodig hebben; in het gebouw worden drie scholen en een kinderdagcentrum gehuisvest. Krijg daarvoor de eisen en wensen van drie opdrachtgevers - twee schoolbesturen en een zorginstelling - op één lijn. Lever het gebouw op tijd op, én blijf binnen het budget.

Van links naar rechts:
Luc van Heeren, bestuursvoorzitter van scholenkoepel Hoeksche School
en Peter Huys, senior projectmanager HEVO

Wanneer je Kenniscentrum Het Mozaïek in Oud-Beijerland binnenloopt, valt je oog meteen op de brede bamboe trap. Die kan als tribune worden gebruikt, bijvoorbeeld als ouders komen kijken naar de musical van groep acht. In het gebouw is veel massief bamboe, glas en een groene accentkleur verwerkt. Dat geeft een chique, rustige en lichte uitstraling. Elk klaslokaal heeft een aparte prikkelarme ruimte om een kind extra begeleiding te geven, waar het rustig kan werken of waar het tot rust kan komen. Verder zijn in het gebouw een aantal kleinere ruimten gerealiseerd waar kinderen bijvoorbeeld ergotherapie, logopedie of fysiotherapie kunnen krijgen. Uit de hele Hoeksche Waard zullen leerlingen die in het regulier onderwijs niet op hun plek zijn naar Het Mozaïek komen voor een passend onderwijsaanbod. Zo zijn er aparte leerwegen voor (hoog) begaafde kinderen, kinderen die een prikkelarme omgeving nodig hebben, kinderen met (ernstige) leerproblemen en kinderen met sterke behoefte aan een duidelijke structuur. In het kinderdagcentrum zijn kinderen met een verstandelijke of een meervoudige beperking welkom.

‘Het is uniek in Nederland dat je in één gebouw een veelvoud aan leerwegen vindt, voor heel verschillende kinderen met zo sterk uiteenlopende behoeften. Daarom hebben we ook voor de naam Mozaïek gekozen’, zegt Luc van Heeren, bestuursvoorzitter van scholenkoepel Hoeksche School. ‘Al die unieke kinderen vormen hier samen één geheel.’

Samen sterker

Ruim tien jaar geleden stond op deze plek een verouderde school van Christelijke Scholengroep De Waard. Bestuursvoorzitter Bert Tuk wilde daar graag een gebouw neerzetten voor twee speciaal onderwijs scholen en een kinderdagcentrum van zorginstelling Gemiva. ‘Toen ik hoorde dat mijn collega daarover met de gemeente aan het overleggen was, heb ik contact met hem opgenomen’, vertelt Luc van Heeren. ‘Het leek me een goed idee om alle speciale leerwegen die we in de Hoeksche Waard hebben in één gebouw onder te brengen zodat ze gebruik kunnen maken van elkaars expertise. Daarnaast moeten speciale scholen elkaar niet beconcurreren. Het heeft bijvoorbeeld geen zin om allebei onderwijs aan te bieden aan hoogbegaafde kinderen, dat gaat om zulke kleine aantallen. Voor ouders is één gebouw ook duidelijk: heb je een kind met een leerbehoefte die een gewone basisschool niet aanbiedt, dan ga je naar Het Mozaïek. Dat daar twee besturen en drie scholen aan verbonden zijn, is voor deze ouders niet zo belangrijk. Die willen vooral dat hun kind passend onderwijs krijgt.’

“

Het is uniek in Nederland dat je in één gebouw een veelvoud aan leerwegen vindt, voor heel verschillende kinderen met zo sterk uiteenlopende behoeften.

Luc van Heeren

Veel kwaliteit, weinig budget

De schoolbesturen CSG De Waard en De Hoeksche School gingen samen met zorginstelling Gemiva om de tafel zitten. HEVO werd gevraagd om te inventariseren wat de verschillende behoeften zijn, en wat ieders expertise is, zodat ze elkaar kunnen versterken. Toen er een budget, een Programma van Eisen en een planning lagen, werd Peter Huys, senior projectmanager bij HEVO, bij het project betrokken om dit middels Risicodragend Projectmanagement (RPM) te begeleiden. Peter Huys: ‘Het bestemmingsplan moest worden aangepast omdat de school die er stond minder oppervlakte (footprint) had dan het gebouw dat wij wilden realiseren. Wij hebben met de opdrachtgevers en de architect uitgebreid aandacht besteed aan het – middels informatieavonden – vroegtijdig informeren van de omwonenden. We vertelden hen dat het gebouw goed zou worden ingepast in de

omgeving, niet te hoog zou worden en mooie kleuren en materialen zou krijgen die ook goed passen in de bestaande woonwijk. De bewoners waren enthousiast over het ontwerp en dat heeft dan ook niet tot vertraging geleid. Een andere uitdaging was dat we met weinig budget veel kwaliteit moesten realiseren.’ Luc van Heeren: ‘Doordat HEVO van tevoren alle wensen en belangen in kaart had gebracht en wij als besturen een duidelijke kostenverdeling hadden gemaakt, verliep het proces daarna soepel. Een voordeel was dat wij als schoolbesturen in de Hoeksche Waard vaak met elkaar samenwerken en zodoende weten wat we aan elkaar hebben.’

Meerwaarde

Het bundelen van de expertise en deskundigheid van drie scholen, een zorginstelling én voortgezet speciaal onderwijs vindt in dit gebouw voor het eerst plaats in Nederland. De ondersteunende specialisten (zoals fysiotherapeut, logopedist, orthopedagoog en spelagoog) krijgen een zichtbare plek in het gebouw. Hun aanwezigheid in het gebouw scheelt extra reistijd en georganiseer voor ouders en kinderen. De samenwerking tussen de scholen is een pre. Lokalen zijn uitwisselbaar en ruimten van specialisten worden beter benut. Dat voorkomt (kostbare) leegstand en er kan beter en gemakkelijker gestuurd worden op de inzet van personeel.

Spannend moment

Het Mozaïek is medio mei 2021 opgeleverd. Er zijn een aantal weken voor de inrichting uitgetrokken en dan zijn de kinderen welkom.

Projectgegevens

Opdrachtgever

Stichting De Hoeksche School,
CSG De Waard en Gemiva-SVG Groep

Architect

Valtos Architecten

Bouwkundig aannemer

Middelwateringbouw

Installateurs

Van Dijnzen (E) en Verstappen
van Amelsvoort (W)



Meer weten?

Vraag Peter Huys
E peter.huys@hevo.nl
M +31 (0)6 20 30 07 60

HET NIEUWE HYBRIDE WERKEN

Als er iets duidelijk is geworden de afgelopen tijd, is het wel dat hybride werken in veel organisaties goed mogelijk is én vaak zelfs verrassende voordelen oplevert. We krijgen met elkaar veel meer gedaan door online (samen) werken dan menigeen vooraf voor mogelijk had gehouden. Ook in termen van productiviteit, werkgeuk en duurzaamheid. Dat hybride werken in de toekomst een grote rol zal blijven spelen is zeker. Maar willen we echt hybride werken, dan is er nog een weg te gaan.

Wanneer we het hebben over hybride werken en smart offices is dat nu vooral in de context van corona. De verandering naar een meer hybride werkomgeving was al gaande, het coronavirus heeft deze ontwikkeling in een stroomversnelling gebracht. Organisaties zien dat de rol van het kantoor en het (samen)werken drastisch verandert. Om aan de verwachtingen van werknemers te blijven voldoen, alsook de voordelen van werken op afstand te blijven benutten, moet het juiste werkmodel met een gebalanceerde hybride aanpak worden gevonden. Tijd om stil te staan bij de vraag: ‘welke manier van (hybride) werken wensen wij nu eigenlijk voor onze organisatie?’. Bij het bepalen van dat gewenste beeld hoort het onderzoeken van de huidige situatie en een inventarisatie van toekomstige behoeften en ambities. In het werkconcept komen naast mobiliteit en de bezettingsgraad van het kantoor ook de verschillende typen werkplekken aan bod. Is de visie eenmaal bepaald, dan volgt het uitwerken van het concept naar huisvesting en digitale omgeving.

Huisvesting

Werknemers geven massaal aan dat ze een paar dagen per week thuis willen werken en dat ze naar kantoor gaan om collega's te ontmoeten, voor creatieve sessies of om het clubgevoel te ervaren. Sluit uw huisvesting daar nog bij aan? Komen uw werknemers er met plezier? En kunt u toe met minder m²? Beschikt u over werkplekken om activiteiten als videobellen, geconcentreerd werken, spontane ontmoeting en inspirerende sessies als ‘het nieuwe vergaderen’ te faciliteren? In toekomstige kantoren zal ook het gezondheidsaspect zwaarder gaan wegen. Een slecht eventileerde werkplek, die hoofdpijn veroorzaakt, is niet meer acceptabel. De werkplek op kantoor moet zowel in termen van welbevinden als in functionaliteit hoog scoren.

Digitale omgeving

Hybride werken vraagt om passende digitale faciliteiten, zowel thuis als op kantoor en zowel wat betreft hardware als software. Smart offices bieden de integratie van huisvesting met digitale techniek. Voor een gezonde, effectieve werkomgeving en het welbevinden van werknemers kunnen middels sensortechniek aspecten zoals de kwaliteit van het binnenklimaat en akoestiek op kantoor inzichtelijk gemaakt worden voor alle gebruikers. Om ervoor te zorgen dat werknemers de gewenste collega's kunnen ontmoeten, zijn er digitale tools nodig die inzichtelijk maken welke collega's er wanneer zijn, zodat er gemakkelijk een afspraak gepland kan worden. Daar hoort ook bij dat inzichtelijk is welke (typen) werkplekken en ruimten beschikbaar zijn die met andere (video) faciliteiten gemakkelijk gereserveerd kunnen worden. De beschikbaarheid van een parkeerplek checken of het advies ontvangen dat een treinreis handiger is op een specifiek moment wordt de volgende stap in het digitaal werken. De technologische mogelijkheden helpen ons bij nieuwe mobiliteitsvraagstukken maar grijpen ook in in onze organisatieprocessen en -cultuur, bijvoorbeeld in het afscheid nemen van ‘papier workflows’ en het transparanter maken van agenda's.

Arbeidsmarkt

Om een inspirerende werkgever te zijn is er meer nodig dan passende huisvesting en data die ons vertellen hoe de organisatie functioneert. Hoe leiding en werknemers zich in de werkomgeving voelen en gedragen bepaalt uiteindelijk of het werkt. Om aantrekkelijk te zijn en blijven voor nieuw talent – dat gebruik maken van technologische ontwikkelingen vaak als een vanzelfsprekendheid ziet – is nu wel meer dan ooit het moment gekomen om hybride werken serieus te nemen en de visie op werken van de organisatie opnieuw te bepalen.

Met hybride werken is het mogelijk het beste van twee werelden te combineren: thuis en op kantoor.



Meer weten?

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



IN JABIKSHOF IS ELKE DAG WAARDEVOL

In de wijk Goutum-Zuid in Leeuwarden bouwt zorgorganisatie Noorderbreedte Jabikshof, een woonzorgcentrum met een huiselijk karakter voor ouderen met dementie. Investeerder Apollo Healthcare Property Fund koopt dit gebouw om het vervolgens te verhuren aan Noorderbreedte. HEVO adviseerde bij deze sale & leaseback en verzorgde het Risicodragend Projectmanagement.

*Van links naar rechts:
René Lolkema, ontwikkelaar
en adviseur Zorg en Wonen bij
HEVO, Michel van Oostvoorn,
directeur Apollo en Hans de
Bruin, manager bedrijfsvoering
bij Noorderbreedte*

“

*Het bouwen van een
woonzorggebouw is een
aparte categorie en alle
partijen moeten genoeg
kennis en expertise hebben
om dat tot een succesvol
einde te brengen.*

Michel van Oostvoorn

Zinvolle dagbesteding

Kwetsbare ouderen wonen nog vaak in grote verpleeghuizen, waar ze hun kamer soms moeten delen. Michel van Oostvoorn, director investments bij Apollo Healthcare Property Fund: 'Inmiddels weten we dat mensen met dementie zich prettiger voelen in woonruimte die zoveel mogelijk doet denken aan een normaal woonhuis. Daarom zijn we ook zo enthousiast over dit project van Noorderbreedte. Overdag zijn de bewoners beneden in de woonkamer, boven heeft iedere bewoner een eigen studio. Daar is genoeg ruimte voor persoonlijke spullen en bewoners kunnen er privé bezoek ontvangen. De bewoners doen activiteiten die ze altijd al deden, zoals aard-appels schillen, tuinieren of helpen met de was. Deze taken kunnen ze vaak uitstekend uitvoeren omdat ze verankerd zijn in het geheugen. Het woonzorgcentrum ligt vlakbij winkels, waardoor bewoners met begeleiding of een familielid ook een boodschap kunnen doen. Alles is erop gericht om de bewoners een waardevolle dag te geven. Zorgmedewerkers werken ook graag voor een organisatie waar veel aandacht is voor een zinvolle dagbesteding van de bewoners. Niet onbelangrijk, omdat personeel moeilijk te vinden is.'

Sale & leaseback

Deze nieuwe manier van zorg verlenen vraagt om passende huisvesting. Noorderbreedte had geen vastgoed dat hier eenvoudig geschikt voor kon worden gemaakt. 'Daarom was het een logische keuze om een nieuwe woonzorglocatie te ontwikkelen die aansluit bij onze visie op de zorg', zegt Hans de Bruin. 'Noorderbreedte heeft al haar vastgoed in eigendom. Vanwege risicospreiding wilden we graag de nieuwbouw door een belegger laten financieren en daarna huren. Een belangrijke voorwaarde was dat we de regie hadden over het ontwerp en het bouwproces zodat we onze kennis over het bouwen voor deze specifieke doelgroep maximaal konden inbrengen.'

Noorderbreedte vroeg HEVO om een Informatie Memorandum op te stellen om investeerders te zoeken die geïnteresseerd waren in sale & leaseback. Op die lijst kwamen tien investeerders te staan. René Lolkema, adviseur en risicodragend ontwikkelaar bij HEVO: 'Van die lijst hebben wij er na een eerste schriftelijke consultatie drie geselecteerd waarvan wij dachten dat ze inhoudelijk bij Noorderbreedte zouden passen. We zijn met elkaar in gesprek gegaan en uiteindelijk hebben wij geadviseerd om met Apollo in zee te gaan omdat Apollo het meest passende aanbod voor Noorderbreedte presenteerde.'

'Toevallig hadden we eerder geïnvesteerd in een vergelijkbaar woonzorggebouw voor kwetsbare ouderen', vertelt Michel van Oostvoorn. 'Apollo belegt namens pensioenfondsen in zorgvastgoed. Niet alleen een stabiel rendement vinden we belangrijk, maar we willen ook investeren in vastgoed met een maatschappelijke impact. Er komen steeds meer ouderen met een zware zorgbehoefte, en het is belangrijk dat die laatste levensfase zo persoonlijk en prettig mogelijk is. Daarom past dit project uitstekend bij ons.'

Expertises die elkaar versterken

Noorderbreedte, Apollo en HEVO gingen om de tafel zitten om overeenkomsten te sluiten over de planning, de opleverdatum, de manier van samenwerken en het koop-/leasecontract. Noorderbreedte heeft HEVO toen ook gevraagd om het Risicodragend Projectmanagement op zich te nemen.

Michel van Oostvoorn: 'Het bouwen van een woonzorggebouw is een aparte categorie en alle partijen moeten genoeg kennis en expertise hebben om dat tot een succesvol einde te brengen. Tijdens de gesprekken merkten we al snel dat we elkaar konden versterken.' 'Natuurlijk is er wel eens discussie geweest', zegt Hans de Bruin. 'HEVO wil genoeg financiële ruimte om het project te maken, wij willen voor een scherpe prijs een bepaalde kwaliteit. Maar die discussies verliepen altijd respectvol.' Op 17 september 2021 wordt Jabikshof opgeleverd. Vanaf dat moment is Apollo eigenaar en gaat de huurovereenkomst in. Noorderbreedte heeft dan nog een maand of twee nodig om de woongroepen te stofferen en in te richten. Voor de kerst kunnen de eerste bewoners erin. Noorderbreedte overweegt om het huidige plan met een tweede fase uit te breiden. 'Dat doen we dan graag met dezelfde partners', vertelt Hans de Bruin. 'We zijn zeer tevreden over dit project en de samenwerking.'



Meer weten?

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



Jabikshof ziet er aan de buitenkant uit als een rij gewone woonhuizen. Elke woongroep heeft zijn eigen huis, te herkennen aan de kleurstelling, het dak en de voordeur. Loop je naar binnen, dan kom je terecht in een ruime woonkamer – die bij iedere woongroep verschillend is ingericht – een open keuken en een grote serre die uitkijkt op een gemeenschappelijke tuin. Op de eerste en tweede verdieping hebben de bewoners hun eigen studio met badkamer. In Jabikshof komen 96 kwetsbare ouderen te wonen met verschillende vormen van dementie. 'Dat de bewoner een waardevolle dag heeft, staat centraal', vertelt Hans de Bruin, manager bedrijfsvoering bij Noorderbreedte. 'Elke bewoner heeft een eigen zorgleefplan dat samen met hem of haar en de familie is opgesteld. Daarin staat bijvoorbeeld hoe laat de bewoner het liefst opstaat, of hij/zij houdt van koken, graag in de tuin werkt of spelletjes doet. Dat is het uitgangspunt voor de dagelijkse zorg.'

VERDUURZAMEN IN HET ONDERWIJS

Integrale Huisvestingsplannen (IHP's) worden routekaarten; dat wil zeggen dat gemeenten en schoolbesturen in IHP's aan dienen te tonen hoe de klimaatdoelstellingen worden behaald. De hier gepresenteerde tools vormen hiervoor gezamenlijk het fundament. De quickscan geeft inzicht in de vervangingstermijnen van gebouwen. Dit is een belangrijke onderlegger voor een IHP dat uiteindelijk aangeeft welke gebouwen worden voorzien van nieuwbouw/renovatie in de periode tot 2050. Er resteert vervolgens een bestaande voorraad die niet vóór 2050 in aanmerking komt voor renovatie of nieuwbouw. Voor deze voorraad kan de duurzaamheids-scan worden ingezet om de verduurzamingsmaatregelen in beeld te brengen, gericht op de vervangingstermijn van het object. Beide inzichten kunnen worden gecombineerd in het CO₂MPAS om te toetsen of de voorgenomen nieuwbouw, renovaties en verduurzamingen leiden tot de verplichte CO₂-reductie. De tools bieden zodoende gezamenlijk de noodzakelijke managementinformatie voor bestuurders van gemeenten en schoolbesturen om beslissingen te nemen en te koersen op het halen van de klimaatdoelstellingen. Daarbij is het van belang dat informatie in het CO₂MPAS na realisatie van nieuwbouw, renovaties en verduurzamingen wordt geactualiseerd. Zo blijft het IHP als routekaart een levend document.

“

De tools bieden gezamenlijk de noodzakelijke management-informatie voor bestuurders van gemeenten en schoolbesturen om beslissingen te nemen en te koersen op het halen van de klimaatdoelstellingen.



QUICKSCAN

Deze tool brengt de vervangingstermijn van een schoolgebouw in beeld. Er worden zes onderdelen beoordeeld: uitstraling, bouwkundige staat, exploitatie, veiligheid, binnenmilieu en onderwijskundige functionaliteit. De tool is erop gericht de zorgplicht van de gemeente voor nieuwbouw (en straks renovatie) en de verantwoordelijkheid van schoolbesturen op elkaar af te stemmen. De quickscan geeft op portefeuilleniveau een prioritering van objecten.



DUURZAAMHEIDSSCAN

Deze tool brengt de duurzaamheidsprestatie van een schoolgebouw in beeld. Er worden vier aspecten gemeten: energetische kwaliteit, technische kwaliteit, functionaliteit en gezondheid. De tool is erop gericht de duurzaamheidsprestatie én potentie van een schoolgebouw genormeerd in beeld te brengen en maatregelen voor verbetering te benoemen. Bewust breder kijkend dan alleen maar energetische maatregelen. De duurzaamheidsscan geeft op objectniveau een prioritering van maatregelen.



CO₂MPAS

Deze tool brengt de CO₂-reductie van alle maatregelen (nieuwbouw, renovatie, verduurzaming) op portefeuilleniveau voor alle schoolgebouwen in beeld. De tool is erop gericht om te toetsen of de klimaatdoelstellingen (50% reductie CO₂ in 2030 en 95% reductie in 2050) worden behaald en om bij te sturen indien nodig. HEVO heeft de kennis die zij heeft opgedaan bij de ondersteuning van de landelijke routekaarten PO, VO en mbo/HO vertaald naar een praktische tool met de meest effectieve en efficiënte route naar verduurzaming.



MICHEL DRENTH is adviseur en innovatiemanager bij HEVO en werkt overwegend op strategisch niveau in de zorg en in het onderwijs. Hij combineert duurzaamheid met innovatie om te komen tot praktische oplossingen voor complexe vastgoedvraagstukken.



Meer weten?

Vraag Michel Drenth
E michel.drenth@hevo.nl
M +31 (0)6 10 26 60 49

VISTA college is een onderwijsorganisatie voor middelbaar beroepsonderwijs en volwasseneneducatie in Zuid-Limburg. De instelling heeft zo'n 15.000 studenten en hoofdlocaties in Heerlen, Maastricht en Sittard. De locatie Arendstraat in Sittard is de afgelopen twee jaar gerenoveerd, verbouwd en een deel nieuw gebouwd. De oplevering van het geheel wordt deze zomer verwacht. Een van de opleidingen op deze locatie is Laboratoriumtechniek, waar Puck Janssen student is en Bob Daniëls opleidingsmanager.

69

Het lijkt alsof de studenten in hun manier van werken als het ware worden opgetild door de huisvesting.

Bob Daniëls

Puck zit in het tweede jaar en heeft gekozen voor de richting 'biologisch medisch'. Puck: 'Toen ik hoorde over deze opleiding wist ik meteen dat het iets voor mij zou zijn. Je moet wel een beetje precies zijn voor het laborantenwerk, bijvoorbeeld bij het aflezen van volumes. Maar dat ligt mij wel. Het biolab is mijn favoriete laboratorium. Daar ben ik het vaakst. Het gebouw en de practicumruimten zitten heel slim in elkaar. Alles wat we tijdens de practica nodig hebben is meteen beschikbaar: het staat op tafels en is niet weggestopt in kasten. Heel compact. Maar het voelt ook heel ruimtelijk en door de glazen wanden is het heel licht.'

Bob: 'We hebben ervoor gekozen om de labs open te maken: labtafels met bovenliggers waar alle techniek in zit en die plaats bieden voor apparaten. Waar je ook kijkt zie je glaswerk; ideaal voor de technisch onderwijsassistent die zo goed overzicht heeft. Maar de open indeling is ook prettig voor het onderlinge contact tussen leerlingen.'

Op deze VISTA-locatie worden naast de opleiding Laboratoriumtechniek ook de opleidingen Maintenance, Procestechneek en Media & Sign gehuisvest. HEVO is bij het geheel van deze verbouwing en revitalisering betrokken met proces- en projectmanagement.

Bob: 'We hadden periodiek overleg met de gebruikers van de gebouwen maar ook met andere betrokken partijen zoals de installateur en de architect. HEVO stelde zich op als een echte verbinder in het proces. Het is prettig om in een proces met meerdere stakeholders zo'n neutrale partij erbij te hebben die het voor iedereen goed wil doen en die ervoor zorgt dat de juiste afwegingen worden gemaakt.'

Het mooie van de nieuwe ruimte is dat het niet meer voelt als een onderwijslocatie maar dat het echte werkveld hier al naar binnen komt. Het gebouw is een 1.000% upgrade geworden en lijkt veel meer op wat studenten in hun werkende leven ook zullen tegenkomen. Het klopt met de werkelijkheid. De entree bij de hoofdingang is heel open en heeft een grootse knipoog richting industriële transparantie. De rust van het gebouw werkt door in de beleving en houding van de student: in hen zie je de professionaliteit groeien. Het lijkt alsof ze in hun manier van werken als het ware worden opgetild door de huisvesting.'

69

Het gebouw en de practicumruimten zitten heel slim in elkaar. Wat we tijdens practica nodig hebben is meteen beschikbaar.

Puck Janssen

JE MOET WEL EEN PIETJE PRECIES ZIJN



Meer weten?

Vraag Mark Peters

E mark.peters@hevo.nl

M +31 (0)6 22 47 42 20

CIRCULAIR BOUWEN: HOE BRENGEN WE HET OP GANG?

Volgens de Transitieagenda Circulaire Bouweconomie moet de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 volledig circulair zijn. Gebouwen en infrastructuur worden dan zodanig ontwikkeld dat de materialen en grondstoffen herbruikbaar zijn en er geen fossiele energiebronnen worden gebruikt. Een hoge ambitie als je bedenkt dat momenteel hooguit 5% van de bouw circulair is. Is de ambitie uit de Transitieagenda wel realistisch en zo ja, wat is ervoor nodig? We legden vier stellingen voor aan vier experts en vroegen hen om een kort antwoord op de vraag: wat is de grootste bottleneck voor circulair bouwen en wat moet daar op korte termijn aan gebeuren?



Haalbaarheid

100% circulair bouwen is onhaalbaar.

Bosschaert: 'In het verleden heeft de mens alleen de laatste honderd jaar niet circulair gebouwd, daarvoor altijd wel. Het kan dus. Circulariteit wordt nu wel te veel als doel geformuleerd, in plaats van als middel. Het is een van de onderdelen van een duurzame samenleving. Zaken als de ontwikkeling van systemische veerkracht, sociale harmonie en gezondheid zijn minstens zo belangrijk. Het kan dus best prima zijn als bepaalde ketens niet 100% circulair zijn.'

Cramer: '100% lukt misschien niet, maar laten we dan streven naar 95% of meer. Vanwege de klimaatverandering, schaarste aan grondstoffen en overconsumptie kunnen we het ons niet veroorloven dat niet te doen. Hoe beter en meer circulair we nu ontwerpen, hoe minder problemen we hebben over 50 of 75 jaar.'

Geldermans: 'Circulariteit is per definitie een dynamisch gegeven. Het zal door de tijd heen worden gemeten en dan is 100% moeilijk te halen. Het is ook niet de juiste stip op de horizon. Ik pleit eerder voor een transitie naar een gebouwde omgeving die regeneratief is, inclusief, gezond en inspirerend. Circulair bouwen speelt daarin een belangrijke rol, maar als onderdeel van een integrale benadering.'

Ririassa: '100% circulair is ambitieus, maar wel haalbaar. Vijftien jaar geleden geloofde ook niemand dat we energieneutraal of zelfs energieleverend zouden kunnen bouwen. Dat is nu normaal. Ik zie ook het urgentiegevoel toenemen, mede omdat bepaalde grondstoffen schaars beginnen te worden. Circulair bouwen is verder een belangrijk puzzelstuk uit het Klimaatakkoord.'

“

Vijftien jaar geleden geloofde ook niemand dat we energieneutraal zouden kunnen bouwen. Dat is nu normaal.

Crystal Ririassa

Rol (rijks)overheid

De (rijks)overheid moet circulair bouwen 'afdwingen' met wet- en regelgeving.

Cramer: 'Het is goed om doelstellingen in wetgeving vast te leggen, maar gedetailleerde normen over hoe die moeten worden behaald, werken in de praktijk belemmerend omdat ze alleen de achterhoede reguleren. Je moet dus zoeken naar instrumenten die innovatie stimuleren. In aanbestedingen kunnen opdrachtgevers de markt uitdagen zo circulair mogelijk te bouwen, maar dat moeten dan wel alle opdrachtgevers doen. Je kunt ook denken aan het stimuleren van fysieke marktplaatsen van bouwmaterialen, het liefst op regionaal niveau.'

Geldermans: 'De rijksoverheid moet afdwingen én stimuleren, met de inzet van precisie-instrumenten. Het verplicht stellen van een materialenpaspoort kan daarbij helpen. Het moet echter wel duidelijk zijn welke data daarin cruciaal zijn en wie daar toegang toe krijgt. Het rijk kan een leidende rol spelen in de harmonisering van de dataverzameling en -uitwisseling in paspoorten. Het kan ook aansluiten bij initiatieven om de Universele Waarden van Materialen te formuleren, analoog aan de mensenrechten. Als je materialen of de natuur rechten toedicht, wordt het lastiger ze kapot te maken. Dat kan een omslag in denken veroorzaken.'



“

Als je materialen of de natuur rechten toedicht, wordt het lastiger ze kapot te maken.

Bob Geldermans

“

Goedkope leningen verstrekken aan investeerders die gaan voor minimaal 70% circulariteit is slimmer dan de meerkosten van circulair bouwen door te berekenen aan de eindgebruiker.

Tom Bosschaert

Prikkels

Zonder fiscale of andere financiële prikkels zal het nooit lukken.

Geldermans: ‘Aan een belasting op niet-duurzame productie van materialen ontkom je niet. Wel oppassen dat er niet een elite ontstaat die nog wel met bepaalde materialen kan werken. Verder moeten opdrachtgevers, en hun boekhouders, beter gaan begrijpen dat een gebouw bij einde gebruik een restwaarde heeft. Afschrijven naar nul is dus onzinnig.’

Ririassa: ‘Financiële prikkels zijn zeker nodig om circulair bouwen vooruit te helpen. Maar het is niet alleen de rijksoverheid die financiële middelen moet inzetten. Het gaat er vooral om anders te kijken naar de waarde van gebouwen en hun omgeving, zoals de restwaarde en maatschappelijke meerwaarde, en de invloed die dat heeft op businesscases.’

Bosschaert: ‘In elke systemische oplossing spelen alle aspecten van de samenleving een rol, dus ook financiële prikkels. Het is zaak die slim in te zetten. De overheid kan goedkope gegarandeerde leningen verstrekken aan investeerders die gaan voor bijvoorbeeld minimaal 70% circulariteit. Dat is slimmer dan de meerkosten van circulair bouwen door te berekenen aan de eindgebruiker, want dan gaan de huizenprijzen omhoog.’

Cramer: ‘De bouw is een omvangrijke sector waarin sprake is van vele materialen, processen en ontwerpen. Het is zaak goed te kijken op welk niveau je waarmee gaat sturen. Fiscale en financiële instrumenten zullen altijd helpen, al moet je die precies inzetten. Kostenverlaging, door bijvoorbeeld lagere grondprijzen of leges voor vergunningen, kan ook middelen vrijmaken voor meer circulair bouwen. Maar vraag dat circulair bouwen dan wel nadrukkelijk uit; anders gaan bouwbedrijven alleen maar goedkoper bouwen.’

Organisatie bouwkolom

De hele bouwkolom zal totaal anders moeten worden georganiseerd wil het circulair bouwen kunnen slagen, met fundamenteel andere businessmodellen.

Ririassa: ‘Totaal anders gaat mij te ver. Maar er zal wel anders moeten worden samengewerkt. Bij bepaalde projecten, bijvoorbeeld met remontabel bouwen, betrekken wij partijen eerder via bijvoorbeeld een marktconsultatie. Zo kun je hun expertise al vroeg in de planvorming inroepen om de opgave te verhelderen. En je zult bij het inkoopbeleid nadrukkelijker moeten kijken buiten de gebruikelijke oplossingen en naar nieuwe en innovatieve bedrijven die al veel aandacht besteden aan circulair bouwen. Daar zijn we bij het Rijksvastgoedbedrijf al volop mee bezig.’

Bosschaert: ‘Een andere organisatie is niet nodig. De bestaande rollen, van investeerders tot en met architecten, blijven allemaal noodzakelijk en relevant. Er komen wel nieuwe spelers bij. Andere businessmodellen die de keten gesloten kunnen houden, of die de waardebepaling anders organiseren, zijn wel nodig, en worden ook steeds meer toegepast.’

Cramer: ‘De bouw moet slimmer en meer adaptief en modulair gaan ontwerpen en bouwen. Circulair bouwen vraagt om een industrialisatie van het bouwproces die de sector nu nog niet gewend is. Het bouwproces is ook te versnipperd, waarbij de een de hamer en verantwoordelijkheid doorgeeft aan de ander. Niemand is hoofdverantwoordelijk. Dat moet anders en slimmer.’

Geldermans: ‘Radicale veranderingen zijn moeilijk. Als je die oplegt, gaan de hakken in het zand en schiet je je doel voorbij. Formuleer een roadmap met stepping stones en werk binnen de huidige organisatie aan geleidelijke veranderingen, die in dienst staan van de grote transitie die je wilt bereiken. Zo neem je mensen mee in de noodzakelijke omslag in cultuur en gedrag.’

Hoe te beginnen

Wat is momenteel de grootste bottleneck bij circulair bouwen en wat moet daar op korte termijn aan gebeuren?

Bosschaert: ‘Het gebrek aan systeeminzicht en -interventie door de overheid en grote bouwpartners. Zet een gedegen systeem-analyse op van de belangrijkste grondstoffenstromen in de Nederlandse bouw. Doe je dat niet, dan is het alsof je een bedrijf winstgevend wilt maken zonder de boekhouding te kunnen inzien.’

Cramer: ‘De cultuur in de bouw is behoudend. Zonder collectieve veranderprocessen komt circulair bouwen niet verder dan een aantal koplopers. Anders aanbesteden is een manier om de gewenste grootschalige verandering op gang te brengen.’

Geldermans: ‘Het echte urgentiegevoel ontbreekt nog. Dus kijkt iedereen naar anderen, naar het collectief, om maatregelen te nemen. Maar we zijn zelf het collectief en moeten dus ook zelf in actie komen. Maak het verhaal rond circulair bouwen daarom persoonlijk.’

Ririassa: ‘Het anders moeten (samen) werken. Dat vraagt om een gedragsverandering die alleen kan ontstaan door gewoon aan het werk te gaan, ervaringen op te doen en van elkaar te leren.’

“

Het bouwproces is te versnipperd en de een geeft de hamer en verantwoordelijkheid door aan de ander. Niemand is hoofdverantwoordelijk. Dat moet slimmer.

Jacqueline Cramer



Jacqueline Cramer is al 45 jaar professioneel actief op milieuterrein en bekleedde vele advies-, bestuurs- en andere functies. Zo was ze onder meer minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2007-2010). Tegenwoordig is Cramer hoogle-raar duurzaam innoveren aan de Universiteit Utrecht. Ze is tevens regisseur ‘Circulaire Economie’ van de Economic Board Amsterdam en voorzitter van het Betonakkoord in uitvoering.



Crystal Ririassa is programmamanager Koers Circulair bij het Rijksvastgoedbedrijf. Dit programma loopt door tot in 2023 en heeft betrekking op alle vastgoedactiviteiten van de organisatie, van nieuwbouw tot renovatie en circulair beheer. Koers Circulair is bedoeld om te ontdekken wat circulair bouwen precies inhoudt, wat ervoor nodig is en hoe je dat kunt bereiken samen met de sector.



Bob Geldermans is assistent-professor Klimaatontwerp en Duurzaamheid aan de Faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Hij doet al vijftien jaar onderzoek naar circulaire materialenstromen in de gebouwde omgeving. Hij is tevens adviseur Circulariteit bij de afdeling Vastgoed van de TU Delft. Deze universiteit wil zich ontwikkelen tot een volledig circulaire campus.



Tom Bosschaert is directeur van Except Integrated Sustainability. Dit bureau bestaat 22 jaar en begeleidt, van idee tot en met uitvoering, vooruitstrevende duurzame projecten in de gebouwde omgeving. Except is actief in de hele ontwikkelketen en helpt bedrijven ook bij het met businessmodellen overtuigen van investeerders. De meeste projecten spelen zich af in het buitenland.

Reactie HEVO

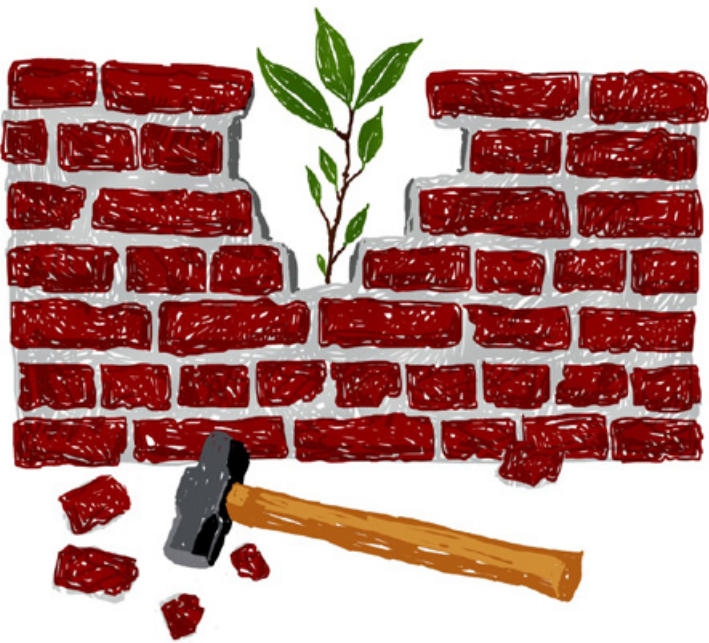
HEVO ziet de transitie naar een circulaire economie en circulair bouwen als een prachtige kans om te innoveren. Elke dag willen we een beetje beter worden en leren van de nieuwe ervaringen. Circulair bouwen is een ontwikkelingsproces dat inmiddels al stevig op gang is gekomen en waar steeds meer opdrachtgevers, gebruikers en marktpartijen mee aan de slag (willen) gaan. En dat kan in iedere fase van het proces, vanaf de initiatieffase met de businesscase tot en met de gebruiks- en demontagefase van huisvesting. HEVO ziet al hele mooie voorbeelden van het benutten van kansen in ontwerpprocessen, zoals bij Weener XL in 's-Hertogenbosch. Maar ook bij de aanbestedingen van de bouwphase zien we veel meerwaarde door partijen uit te dagen om de prestaties op dit onderdeel te verhogen, zoals bij Aeres Hogeschool Almere.

Onze visie op circulair bouwen
Alles wat we nu bouwen moet klaar zijn voor de toekomst. We zijn intrinsiek gemotiveerd en voelen een maatschappelijke verantwoordelijkheid om de omgeving beter achter te laten dan wij deze hebben aangetroffen. We laten ons niet afremmen door beperkingen, maar denken in mogelijkheden. Dat begint altijd met de vraag: wat kan wel binnen de kaders? Vanuit deze positieve visie werken we aan creatieve oplossingen met een duurzame mindset om tot het ultieme doel te komen: gelukkige gebruikers in toekomstbestendige circulaire gebouwen.



Meer weten?

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





NIEUWBOUW VOOR HET ELEMENT AMERSFOORT

Het Element is een vmbo-school met twee leerwegen (basisberoepsgericht en kaderberoepsgericht) en heeft circa 900 leerlingen. Naast Het Element krijgt het Taalcentrum een plek in de nieuwe huisvesting. Het Taalcentrum verzorgt het eerste opvangonderwijs voor anderstalige kinderen tussen de 12 en 17 jaar. De nieuwe school zal rond februari 2023 opgeleverd worden.

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

RISICODRAGEND PROJECT-MANAGEMENT VOOR NIEUWBOUW EIJKHAGEN COLLEGE LANDGRAAF

Het Eijkhagen College is een voortgezet onderwijs-school met meer dan 1.400 leerlingen in Landgraaf met afdelingen voor tweetalig vwo, vwo, havo en vmbo-tl. Het gebouw van het Eijkhagen College dateert uit de jaren zeventig en is technisch sterk verouderd. De flexibele en toekomstbestendige nieuwbouw zal in 2024 in gebruik genomen worden. Met Risicodragend Projectmanagement ontstaat zekerheid op prijs, planning én kwaliteit inclusief invloed op het proces.

Meer weten? Vraag het gerhard.jacobs@hevo.nl

WHITEPAPER 'HET FINANCIEREN VAN VERDUURZAMEN, VERBETEREN EN VERNIEUWEN VAN SCHOOLGEBOUWEN'

Betere leeromgevingen, energiezuinige en Frisse Scholen met een gezond binnenklimaat. Steeds meer gemeenten en onderwijsinstellingen slaan de handen ineen en maken afspraken over duurzame IHP's, het vormgeven en borgen van de besluitvorming en financiering. Vraag de whitepaper 'Het financieren van verduurzamen, verbeteren en vernieuwen van schoolgebouwen' gratis aan via hevo.nl

Meer weten? Vraag het gerhard.jacobs@hevo.nl



ERGON EINDHOVEN

Ergon is de centrale balie voor werk in de regio Eindhoven. Ergon helpt mensen die in de bijstand zitten of die een arbeidsbeperking hebben. De visie van Ergon op haar functioneren is door HEVO omgezet naar een strategisch huisvestingsplan, waarin scenario's zoals renovatie, nieuwbouw en nieuwbouw worden onderzocht.

Meer weten? Vraag het willem.adriaanssen@hevo.nl



WONINGCORPORATIE WOONWAARTS (REGIO NIJMEGEN)

Een van de strategische doelstellingen van Woonwaarts is voldoende variatie aan sociale huurwoningen voor haar primaire doelgroepen realiseren. Om nog beter te kunnen sturen op de nieuwbouwopgave heeft Woonwaarts een standaard ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen (PvE) laten opstellen door HEVO voor haar verschillende woningtypen.

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



SLIM PLAN VAN AANPAK OM GEMEENTELIJK VASTGOED TE VERDUURZAMEN

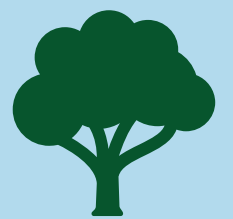
De overheid ambieert energieneutraal gemeentelijk vastgoed. Ook de verduurzaming van eigen en maatschappelijk vastgoed moet haalbaar, betaalbaar en financieerbaar zijn.

Meer weten? Vraag het kim.vermeulen@hevo.nl

HEVO SCHONK 50 BOMEN AAN DE GEMEENTE 'S-HERTOGENBOSCH

Ter ere van ons 50-jarig jubileum in 2020 hebben wij 50 lindebomen geschonken aan de gemeente 's-Hertogenbosch. HEVO-medewerkers hebben deze bomen samen met de gemeente geplant in sportpark Maliskamp. Met deze bijdrage willen we ons streven naar duurzaamheid en circulariteit benadrukken en de gemeente een stukje groener maken.

Meer weten? Vraag het michiel.otto@hevo.nl



ONDERWIJS- EN SPORTCAMPUS IN ÉÉN GEBOUW

In de gemeente 's-Hertogenbosch worden meerdere VO-gebouwen van Vereniging Ons Middelbaar Onderwijs vernieuwd om ruimte te geven aan onderwijsvernieuwing en te zorgen voor gezondere, energiezuinige huisvesting.

De nieuwbouw van het Rodenborch-College omvat in totaal 17.500 m². Dit is inclusief twee sporthallen die door het Rodenborch-College en de gemeente 's-Hertogenbosch zullen worden gebruikt. In het nieuwe gebouw zal het onderwijsaanbod bestaan uit vmbo, havo en vwo. Deze gezonde en toekomstgerichte school zal medio 2022 in gebruik genomen worden.

Meer weten? Vraag het winifred.bosch@hevo.nl





INCLUSIEVE GEBIEDSONTWIKKELING; EEN STEVIG FUNDAMENT ONDER EEN GEZONDE EN PRETTIGE LEEFOMGEVING

Een toekomstbestendige en succesvolle gebiedsontwikkeling start met het zo vroeg mogelijk nadenken over de meerwaarde die het gebied kan hebben voor gebruikers, omwonenden en bezoekers. De levensduur en de toekomstwaarde van een gebied zijn niet slechts onderdelen, maar juist de uitgangspunten voor planvorming. We zien gebiedsontwikkeling als een duurzaam proces waarin rekening wordt gehouden met de bestemming op de korte termijn, maar ook met de bestemming en het gebruik op de lange termijn.

Meer weten? Vraag het michiel.otto@hevo.nl



WAT IS 'MIJN SCHOOL'?

'Mijn School' is een slim proces om samen met teamleden en leerlingen van de school de onderwijsvisie te vertalen naar een schoolgebouw op maat, een schoolgebouw dat volledig past bij de identiteit van de school en de kinderen. Een proces gericht op inspiratie en beleving. Zo wordt de school een plek waar kinderen zich thuis voelen, zich onbelemmerd kunnen ontwikkelen op didactisch en sociaal-emotioneel gebied en hierdoor nog beter tot bloei komen.

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



MIJN SCHOOL
EEN SCHOOL BOUWEN IS LEUK EN LEERZAAM



HET NIEUWE HYBRIDE WERKEN

Hybride werken door plaats- én tijdonafhankelijk te werken en bewust te kiezen tussen digitaal en fysiek (samen)werken; afhankelijk van de activiteiten die op het programma staan. Het kantoor; een plek voor ontmoeting en een plek om hybride te kunnen werken. Vraag de whitepaper gratis aan via hevo.nl

Meer weten? Vraag het kim.vermeulen@hevo.nl

WHITEPAPER 'STAPPENPLAN BENG'

Welke consequenties hebben de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG) en hoe wordt een bijna energieneutraal gebouw ook comfortabel voor de eindgebruikers? Dat de onderhoudskosten te dragen zijn? Waar begin je en hoe pak je dat aan? Vraag de whitepaper gratis aan via hevo.nl

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



HET PUBLIEKE DOMEIN

Voorwaarts en niet getreuzeld. 'Opzij opzij, we hebben een ongelofelijke haast. We moeten Bouwen Bouwen Bouwen en weer doorgaan.' Vrij naar Herman van Veen.

Niet achteromkijken maar vooruitdenken! Betaalbare huizen voor jonge starters zijn schaars, zo niet afwezig. De woningmarkt is op hol geslagen. De huizen worden gekocht door beleggers die tegen 1% kunnen lenen en rendementen hebben van minstens 15%. In de Financial Times stond twee jaar geleden dat het een van de beste investeringen was. Huizen in Holland. Onze prins was al ingestapt. Hoe we uit deze verziekte markt moeten komen is vooralsnog een raadsel. Ondanks de klimaatdoelstellingen moet er dus gebouwd worden.

Maar hoe zit het nou met het publieke domein, de ontmoetingsplaats van de gemeenschap? De ruimte tussen de huizen, de ruimte om niet. Eigenlijk wat vroeger een markt was. De markt ontstond in de oudheid als centrale ruimte, als ontmoetingsplaats, waar gepraat, gediscussieerd en geruild kon worden. Soms overdekt om ons tegen zon en regen te beschermen. De markt was van en voor iedereen.

Is het zo dat de hedendaagse markt losgezongen is van het algemeen belang of zoals dat ooit zo mooi heette, de gemeenschapszin? Je kunt moeilijk volhouden dat de markt het publieke domein een warm hart toedraagt. Het allergrootste publieke domein is eigenlijk de natuur, het land, het water en de lucht. In de stadsontwikkeling zien we de laatste jaren een terugkerend fenomeen. Gebieden en terreinen die buiten de stads-kern liggen (verlaten fabrieksterreinen, lege kantoren etc.) en onaantrekkelijk gevonden worden door gemeente en ontwikkelaars worden meestal als eerste ontdekt door avonturiers, kunstenaars, studenten en jonge start-ups.

Ze kraken of huren tegen lage prijzen, leggen een basisinfrastructuur aan, organiseren feesten, er komen kleine festivals, kunstenaars hebben er atelier- of repetitieruimten. Er komt leven in de brouwerij. Langzaam wordt het terrein ontdekt, eerst door studenten en later volgen de jonge hipsters en in no time is het de 'place to be'.

De gemeente wordt wakker, slaat de handen ineen met ontwikkelaars, de grondprijs stijgt en de oorspronkelijke ontwikkelaars worden vriendelijk verzocht hun biezen te pakken, of geconfronteerd met absurd hoge huren en de gemeente en de projectontwikkelaars kunnen hun gang gaan.

Juist nu we zoveel moeten gaan bouwen omdat er te weinig betaalbare huizen zijn, zou ik daarom willen zeggen: vergeet de publieke ruimte niet! De ruimte tussen de huizen, het pleintje, de strook groen, het park! Daar waar we even niets hoeven, waar we kunnen flaneren, mijmeren en ontmoeten.

Ont-moeten!



**WE LOPEN NU VOORUIT OP
DE SITUATIE NA CORONA,
ALS ONZE MEDEWERKERS
VAKER VANUIT HUIS
WERKEN EN NAAR EEN
WERKLOCATIE KOMEN OM
ELKAAR TE ONTMOETEN.
DAAR ZIJN ONZE GEBOUWEN
UITSTEKEND GESCHIKT
VOOR.**

Femke van den Oetelaar