

THEMANUMMER 18, NAJAAR 2020 / EEN ANDER PERSPECTIEF

HEVO

360°



Visie

**HISTORIE EN
EMOTIE IN CIRCU-
LAIRE NIEUWBOUW
IN VEENENDAAL**

Uitdaging

**TWEE EIGENAREN
EN VIJF GEBRUI-
KERS OP ÉÉN LIJN
KRIJGEN**

De cirkel rond

**KLIMAATAKKOORD
EN MAATSCHAPPE-
LIJK VASTGOED.
IS 2050 HAALBAAR?**

VERANDERD PERSPECTIEF, EN NU?



Als de coronacrisis ons één ding heeft geleerd dan is het wel dat bestaande conventies makkelijker overboord kunnen worden gezet dan vooraf voor mogelijk werd gehouden. De mogelijkheden van online werken en leren blijken nog veel groter te zijn, met als afgeleide effecten geen files en minder behoefte aan gebouwen. Bovendien wordt ook nog een flinke bijdrage geleverd aan het realiseren van de klimaatdoelstellingen.

Dit veranderd perspectief geeft gelukkig een duwtje in de rug van de klimaatopgave, maar neemt niet weg dat er nog veel onzeker is in de energietransitie, dat er een grote diversiteit aan gebouwen en mogelijke maatregelen is, dat gemeenten en andere stakeholders nog kennis en ervaring moeten opdoen en dat de omschakeling naar een aardgasvrije wijk en vergaande verduurzaming van de gebouwen voor veel mensen geen prioriteit heeft of niet goed past in deze tijd.

Dit geldt voor de woningsector, maar evengoed voor kantoren, onderwijs- en zorggebouwen. De meeste sectoren hebben inmiddels een landelijke Routekaart Duurzaamheid en we zien steeds meer Strategische Vastgoedplannen op regionaal niveau. Vervolgens blijkt het lastig deze plannen te concretiseren. Waar begin je mee? Hoe organiseer je het? En hoe ga je om met een context die voortdurend in beweging is? Het perspectief is nu dan wel anders, maar één ding is zeker: nieuwe perspectieven zullen elkaar in hoog tempo blijven opvolgen.

Dit is geen reden om plannen te bevriezen. We zien goede voorbeelden van plannen die het onbekende juist incorporeren. Scenariodenken is daarbij een krachtig instrument, vooral wanneer je gebruik maakt van een cockpit waarmee je iedere verandering kun vertalen naar een aangepaste koers richting het einddoel. De door HEVO ontwikkelde duurzaamheidsroutekaarten voor vrijwel alle domeinen in het maatschappelijk vastgoed voorzien daarin.

Echter, je kunt je instrumenten nog zo goed op orde hebben, alles staat of valt met een besluitvormingsproces waarin goed is nagedacht over belangen en betrokkenheid van de stakeholders. Zo valt te lezen in de bijdrage van Mireille Uhlenbusch.

Ten slotte is het verheugend te zien dat steeds meer bestuurders, net als de medewerkers van HEVO, een sterke intrinsieke wil hebben om het maximale te halen uit het hergebruik van materialen, een zo laag mogelijk CO₂-verbruik en een plezierige leefomgeving, ongeacht vanuit welk perspectief je ook kiest.

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 en HEVO

Fotografie

Roger Cremers, Philip Driessen, Ector Hoogstad Architecten, Ineke van Kester, NOAHH, cepezed, Bulkens, Peters & Lammerink en archief CLV

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



VISIE / 4

Als we circulair bouwen belangrijk vinden, moeten we de mogelijkheden daarvan ook laten zien aan de volwassenen van de toekomst. Dat gebeurde bij het Christelijk Lyceum Veenendaal.

UITDAGING / 10

MindLabs in Tilburg. Hoe krijg je de wensen en eisen van twee eigenaren en vijf gebruikers op één lijn?



DUURZAAM / 14

De verduurzamingsopgave in de gebouwde omgeving is weerbarstig en complex. Zeker in de zorgsector. Over haalbaarheid en het belang van randvoorwaarden.

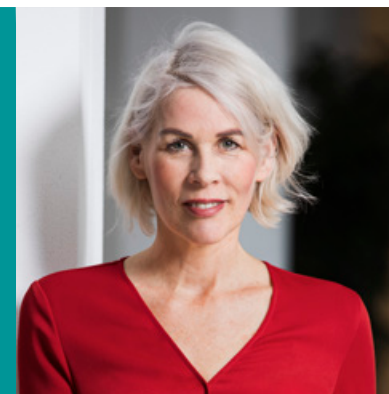


DE CIRKEL ROND / 18

Volgens het Klimaatakkoord moet ook het maatschappelijk vastgoed bijdragen aan een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050. Is dat haalbaar?

VANUIT HET NULPUNT / 27

Wat kunnen we leren van vakgebieden als psychotherapie, waar een crisis vaak een nieuw begin betekent?



FEITEN EN CIJFERS / 8

Vanaf half maart werd massaal thuisgewerkt en werd de digitale technologie snel omarmd. Wat is de impact van al dat thuiswerken?

EERSTE GRAADS / 13

Gemeentelijke, onderwijs- en zorgorganisaties moeten nadenken over de toekomst van hun huisvesting. Hoe krijg je grip op zo'n belangrijk proces?

MIJN PLEK / 16

Programmaregisseur Joost de Vries over het nieuwe kantoor van Intermaris: 'Het is magnifiek! Ik heb nog nooit in zo'n mooi kantoor gewerkt'.

ONDERZOEK / 22

HEVO voerde in opdracht twee onderzoeken uit om zicht te bieden op de transformatie van Jeugdzorg^{Plus}.

HORIZON / 23

Korte berichten en nieuwe opdrachten.

Circulaire nieuwbouw hoofdgebouw Christelijk Lyceum Veenendaal

HERGEBRUIK VOEGT WAARDE TOE

In gesprek met rector-bestuurder
Willem de Vos



Een gebouw is meer dan een opeenstapeling van materialen. Het vertegenwoordigt ook emotie en historie. Vanuit die gedachte liet rector-bestuurder Willem de Vos onderzoeken of bij de nieuwbouw van het Christelijk Lyceum Veenendaal (delen van) de bestaande constructie kon(den) worden hergebruikt. Het antwoord was ja en dat leidde tot een modern, fris, efficiënt en bijna energieneutraal schoolgebouw, waarin vele sporen van het verleden zijn te ontdekken. Veel van wat niet kon worden hergebruikt vond elders een nieuwe bestemming. Een geslaagd voorbeeld van circulair bouwen van een school.



WILLEM DE VOS is sinds 2015 rector-bestuurder van het Christelijk Lyceum Veenendaal. Deze school voor middelbaar onderwijs (mavo, havo, vwo) is gevestigd op een campus van 2,4 hectare groot en heeft zo'n 2.100 leerlingen. Het oorspronkelijke gebouw uit 1968 bestond uit vier delen en is vanaf 2019 getransformeerd in een nieuw gebouw van drie bouwlagen dat één geheel vormt. Hierdoor is het energieverlies kleiner dan in het oude gebouw. Samen met isolatiemaatregelen en de zonnepanelen op het dak zorgt dit voor een (bijna) energieneutraal gebouw. Het nieuwe gebouw is door de grote verbetering van het binnenklimaat bovendien een Frisse School. HEVO organiseerde de ontwikkeling op basis van Risicodragend Projectmanagement (RPM).

Aanleiding

'Onze school bestaat uit drie gebouwen (gebouwd in 1968, 1998 en 2002) en twee gymaccommodaties (1968). Het oudste gebouw had vier delen: een vleugel van twee bouwlagen, een vleugel van vier bouwlagen, een middendeel van één laag en twee gymzalen. De onderhoudskosten waren hoog en de indeling was inefficiënt, met lange gangen en klassen aan één kant. De gangen waren flessenhalzen. Als je daar een tafeltje neerzette waaraan leerlingen aan opdrachten konden werken, ontstonden er meteen opstoppen. Verder was de overblijfsruimte in het middendeel bedompt. Als geheel was het gebouw feitelijk versleten.'

Van volledige naar circulaire nieuwbouw

'Toen ik hier aantrad in 2015 had de gemeente in het Integraal Huisvestingsplan opgenomen dat het oorspronkelijke gebouw van het lyceum zou worden vervangen door nieuwbouw. Dat moest op dezelfde plek. Het bureau Mevrouw Meijer heeft toen aangegeven dat schoolgebouwen uit de periode tussen 1950 en 1980 een monumentale waarde vertegenwoordigen. Dat was voor mij aanleiding drie bureaus een studie te laten doen naar de mogelijkheden om met gebruikmaking van de bestaande constructie een nieuw gebouw neer te zetten. Conclusie was dat bij volledig hergebruik de doelstelling van BENG (een bijna energieneutraal gebouw) niet haalbaar was. Gedeeltelijk hergebruik was wel mogelijk en, zo was de oorspronkelijke gedachte, ook iets goedkoper dan volledige nieuwbouw. Op basis daarvan is het project vervolgens aanbesteed en ontworpen door NOAHH uit Amsterdam.'

Van drie delen naar één geheel

'Bij de circulaire nieuwbouw is bijna de helft van de oude constructie hergebruikt; de andere helft is nieuw. Van de twee vleugels zijn delen gesloopt om ze even lang te maken. Van de hoogste vleugel is een verdieping afgehaald. De laagste heeft er één bijgekregen. Alles heeft nu drie bouwlagen, waardoor het gebouw één geheel is geworden. In het middendeel is een groot atrium gekomen en bij de overgangen tussen wat vroeger de oude vleugels en het middendeel was, hebben we leerpleinen gemaakt, met zitjes en langere tafels waar leerlingen alleen of samen aan opdrachten kunnen werken. Zo hebben we hetzelfde aantal vierkante meters als vroeger, maar wordt de ruimte veel efficiënter gebruikt. En het is allemaal opengegooid. Eenmaal in het gebouw kun je zien wat er overal gebeurt.'

Bewuste keuze voor hergebruik

'Als we circulair bouwen belangrijk vinden, moeten we de voordelen en mogelijkheden daarvan ook laten zien aan de volwassenen van de toekomst. Dat is hier in optima forma gebeurd. De architect heeft het ritme van de gevel versterkt door een deel van de ramen te vervangen door panelen. In de zijgevels gebeurt dat in een strak ritme, in de voorgevel met een meer willekeurig patroon. Een kunstwerk van een plaatselijke kunstenaar hebben we teruggeplaatst in de bezoekersentree van het gebouw. Met dit soort ingrepen hebben we de waarde van het oorspronkelijke gebouw teruggebracht en misschien wel versterkt. Dat vind ik belangrijk. Een gebouw is meer dan opeengestapelde en in elkaar gezette materialen. Het vertegenwoordigt ook historie en voegt emotie toe.'



Historie blootleggen

‘In het gebouw zijn allerlei details bewaard gebleven of toegevoegd die de historie blootleggen. Zo hebben we één oorspronkelijke betonnen draagkolom bewust niet laten stuken. Het sheddak boven het atrium verwijst naar de zaagtanddaken van de vroegere industrieën in Veenendaal, waar ooit 25 wol- en sigaren-fabrieken stonden. Verder hebben we voor veel zaken die niet in het gebouw konden worden hergebruikt een nieuwe bestemming gevonden. De gesloopte betonnen delen zijn vergruisd. Een groot deel daarvan dient nu als ondergrond van het parkeerterrein. De vouwwanden uit de oude aula worden gebruikt in een dorpshuis. Op de voorgevel zaten graffitiplaten met afbeeldingen die verwezen naar de geschiedenis van Veenendaal. Daar heeft een sociale werkplaats wijnkistjes van gemaakt die medewerkers van de school cadeau krijgen op hun verjaardag.’

Samenwerking bevorderen

‘Voor de start van de bouw hebben we met alle geledingen van de school gepraat over welk onderwijs wij in de toekomst willen geven. Deze visie is omgezet in een Programma van Eisen waarmee we hebben bepaald welke ruimten we nodig hebben, wie bij wie in de buurt moet zitten en hoe we de verkeersstromen inrichten. Ons belangrijkste doel was om vakken die iets met elkaar te maken hebben, ook zoveel mogelijk bij elkaar te situeren. Dat gebeurt in leergebieden zoals *science* en moderne vreemde talen. De lokalen voor de havo en het vwo zijn

bij elkaar geplaatst met daarop aansluitend de leerpleinen. Het gymnasium, een aantal vakken van de mavo en de brugklassers blijven eigen plekken houden. Het idee achter het samenvoegen is dat docenten elkaar dan makkelijker kunnen vinden. Dat moet de samenwerking bevorderen, waarbij docenten bijvoorbeeld gebruik maken van elkaars programma's.’

Logistiek

‘Er is gesloopt en gebouwd op het terrein terwijl het onderwijs doorging. Qua veiligheid heeft dat geen problemen opgeleverd, maar de logistiek was een uitdaging. We hadden tijdelijk minder buitenruimte. Waar moesten al die duizenden fietsen naartoe? Daar hebben we een groenstrook voor geplaveid. Zo'n veertig klassen hebben we tijdelijk elders moeten onderbrengen, deels in noodlokalen op het terrein zelf, deels elders. Als we het nieuwe gebouw na de kerstvakantie 2020 in gebruik nemen, zijn alle leerlingen weer terug op de campus. Daar kijken we wel naar uit.’

“

We kunnen ons niet veroorloven met zo'n project financieel onderuit te gaan.

Willem de Vos



Omgeving en leerlingen

‘Onze burens hebben we steeds goed op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rond de nieuwbouw. De meldingen van overlast zijn mede daardoor beperkt gebleven. Een buurt-huis hebben we na de sloop laten schoonmaken door een professioneel bedrijf. Ook de leerlingen hebben we bij het project betrokken. Via opdrachten konden ze ideeën indienen over bijvoorbeeld de rol van kleuren en licht in het ontwerp. Zo vonden leerlingen bijvoorbeeld uit, wetenschappelijk onderbouwd, dat sommige kleuren het goed leren bevorderen en andere juist niet. Dat gaven we dan mee aan de architect. Dit heeft de bewustwording onder leerlingen over wat het bouwen van zo'n gebouw met zich meebrengt zeker vergroot.’

Waarom HEVO?

‘Ik heb weinig ervaring met het bouwen van een school en we kunnen ons niet veroorloven om met zo'n project financieel onderuit te gaan. Het is heel prettig om het dan over te kunnen dragen aan een deskundige partij als HEVO. En door tegen een premie ook het risico over te dragen zijn we daadwerkelijk volledig ontzorgd en hoefde ik me niet de hele dag met de bouw bezig te houden.

Daarbij adviseerde Winifred van den Bosch mij, nog voordat HEVO opdracht had gekregen, om het flora- en fauna-onderzoek tijdig op te starten. Dat schiep veel vertrouwen, vooral toen bleek dat in het gebouw veel dwergvleermuizen zaten. Daar hebben we nu op tijd voldoende voorzieningen voor kunnen treffen.’

Tevreden

‘Ik ben zeer tevreden over het project. Er was maar één tegenvaller, toen op een onverwachte plek asbest werd aangetroffen. Dat heeft enige maanden vertraging en extra kosten opgeleverd, anders was het project binnen tijd en budget gereedgekomen. Het nieuwe gebouw voldoet aan onze onderwijsdoelen en heeft een uitstekende akoestiek. Er zijn tijdens de bouw geen ongelukken gebeurd en de omgeving heeft geen schades gemeld. Een geslaagd project dus. Ik kan de formule van het Risicodragend Projectmanagement dan ook aan iedereen aanbevelen.’

REACTIE HEVO

Circulair bouwen of circulair slopen?

In het kader van circulair bouwen komen soms de meest bijzondere innovaties voorbij. Een eenvoudige maar doeltreffende manier van circulair bouwen is echter ook: ‘weinig weggooien en vooral hergebruiken’. Bij het hoofdgebouw van het Christelijk Lyceum Veenendaal zijn bestaande kwaliteit en materialen ingepast én is verspilling bij de sloop voorkomen. HEVO heeft de bouw maar ook de sloop georganiseerd en hierbij zijn fantastische resultaten geboekt door een betrokken en pragmatische opdrachtgever en sloopaannemer:

- Het kunstwerk op de gevel is verwerkt tot cadeaustukjes, onderzetters en bureaubakjes.
- De warmteboiler is naar een houtdrogerij gegaan.
- Brandhaspels, volkern panelen, houten balken, deuren en planken worden hergebruikt.
- Dakrandbeveiliging is gekeurd en hergebruikt.
- Stalen balken zijn hergebruikt bij een verbouwing en bij een zonnepanelenpark.
- De panelenwand is hergebruikt in een dorpshuis.
- Lampen zijn gered en krijgen een tweede leven bij iemand thuis.
- Van gordijnen zijn een hangmat en tasjes gemaakt.
- Elektrische schuifdeuren en airco's zijn herbestemd.
- Met granulaat van beton en steen wordt het terrein opgehoogd.
- Goede bestrating is hergebruikt.
- Het mozaïek kunstwerk is gered en bij de nieuwe ingang geplaatst.



Meer weten over deze school of werken met Risicodragend Projectmanagement?

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



DE THUISWERKFACTOR

Na de persconferentie van premier Rutte op 12 maart 2020 moest werkend Nederland van de ene op de andere dag zoveel mogelijk vanuit huis verder. Het leeuwendeel deed dat ook trouw. Al dan niet in combinatie met de zorg voor kinderen. Nog nooit werd digitale technologie zo snel omarmd. In de afgelopen maanden werd de impact van het thuiswerken onderzocht. De bevindingen delen we graag.

WERKENDE MENSEN



■ Totaal aantal werkende mensen
 ■ Werkt wel eens vanuit huis
 ■ Werkt regelmatig vanuit huis*
 ■ Werkt volledig vanuit huis

*Over 2013 t/m 2017 kennen we de verdeling van de cijfers niet

TWEEDE KWARTAAL 2020



VAN 2013 TOT 2019 WERKTE 1 OP DE 3 WEL EENS VANUIT HUIS



In 2013 werkten zo'n 2,8 miljoen mensen met betaald werk wel eens vanuit huis. Dat aantal steeg met zo'n 100.000 per jaar tot 3,5 miljoen in 2019. Vanaf 2018 kennen we de cijfers precies: 1,3 miljoen mensen werkten regelmatig thuis, de rest (in 2018 zo'n 2 miljoen en in 2019 zo'n 2,2 miljoen) deed dit wel eens. Overigens was 87% van die regelmatige thuiswerkers overheidsbestuurder, manager ICT, manager onderwijs, docent hoger onderwijs, hoogleraar of beleidsadviseur.

± 6,1 miljoen mensen werkten soms of meer vanuit huis

In het tweede kwartaal van 2020 telde Nederland in totaal zo'n 8,9 miljoen werkende mensen. Van de 7,4 miljoen mensen in loondienst zijn 6,5 miljoen mensen daadwerkelijk aan het werk. De rest werkte niet in verband met vakantie, ziekte of omdat dat niet mogelijk was door coronamaatregelen. Bijna een kwart van alle werkende mensen werkte volledig vanuit huis.

± 2 MILJOEN
VOLLEDIG VANUIT HUIS

THUISWERKEN

APRIL



48%

werkte volledig thuis

MEI



43%

werkte volledig thuis

JULI



54%

werkte weer volledig op de oude werkplek

Aan het begin van de zomer van 2020 nam het aantal thuiswerkers weer gestaag af. De lockdown van oktober 2020 zal de cijfers ongetwijfeld terugbrengen richting het niveau van het tweede kwartaal van 2020.

GOED EN MINDER GOED

HEVO onderzocht wat er goed en minder goed gaat bij het thuiswerken. Twee derde reageert positief: 'productief en efficiënt werken gaat verrassend goed'. De flexibiliteit en besparing van reistijd ervaart men als voordelen. Maar in elk onderzoek komt ook het gemis van de interactie met collega's sterk naar voren. Men mist informatie en de onderlinge betrokkenheid ontbreekt. Bovendien blijkt de 'koffieautomaatpraat' zeer waardevol te zijn. Bij de koffieautomaat ontstaan vaak de leukste en innovatiefste ideeën. In de eerste maand dat personeel naar huis werd gestuurd geeft 57% van de hoger opgeleiden aan hun collega's te missen. Bij lager opgeleiden is dat slechts 27%. Deze percentages blijven de daaropvolgende thuiswerkmaanden nagenoeg gelijk.

HOGER
OPGELEIDEN



57%

mist collega's

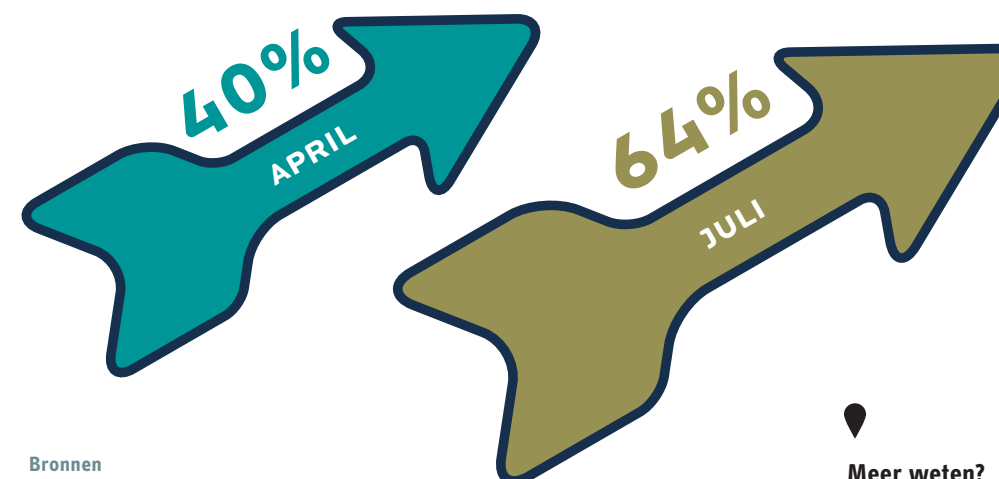
LAGER
OPGELEIDEN



27%

mist collega's

THUISWERKEN IS EEN BLIJVERTJE



Bronnen

- CBS
- Thuiswerken en de coronacrisis, Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM)
- Het coronawerkgeversonderzoek, Proof & Motivation
- HEVO corona-onderzoek



Meer weten?

Vraag Marijn Bax
 E marijn.bax@hevo.nl
 M +31 (0)6 12 46 85 99

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

In een voormalige onderhoudshal van de NS in Tilburg wordt MindLabs gerealiseerd, een centrum voor onderwijs, onderzoek en ondernemerschap op het gebied van media. De uitdaging: krijg de wensen en eisen van de twee eigenaren en vijf gebruikers op één lijn.

Michel van der Zanden,
projectleider Fontys en Rudger
de Jong, projectleider HEVO

STROOMLIJN EEN WERVELWIND AAN EISEN



“

Dit gebouw heeft met elk niveau van de samenleving raakvlakken.

Michel van der Zanden

MindLabs is nog een bouwput, maar eind 2021 moet hier een prachtig complex staan van ruim 12.000 m² met industriële elementen uit de oude NS-onderhoudshal. De opleiding Journalistiek van Fontys Hogescholen, Tilburg University, ROC Tilburg, de Persgroep Nederland en Uitgeverij Zwijsen worden hier gehuisvest. Daarnaast moet het complex ruimte bieden aan evenementen zodat het een bruisend hart wordt. Michel van der Zanden, projectleider van Fontys, noemt het een uitdagend project. ‘Er zijn veel verschillende belangen. MindLabs heeft twee eigenaren: de gemeente Tilburg en Fontys, en dan zijn er nog een heel aantal stakeholders. Daarnaast subsidieert de provincie Noord-Brabant het bruisende hart en heeft zij ook een belangrijke stem.’

Procesmanager en projectleider

In 2018 begon Fontys samen met een belegger plannen te maken voor MindLabs. Tijdens de Voorlopig Ontwerp-fase haakte de belegger af en werd de gemeente Tilburg samen met Fontys eigenaar. Fontys en de gemeente hadden behoefte aan een externe procesmanager en een projectleider voor de uitwerking van het Fontys-deel. Deze rollen werden ingevuld door Dick Bouman en Rudger de Jong van HEVO. ‘De eerste uitdaging was technisch’, zegt Rudger de Jong. ‘Je kon merken dat de Voorlopig Ontwerp-fase meer een scenariostudie voor de belegger was geweest dan een integrale ontwerpfase. Het ontwerp voldeed nog niet goed aan de wettelijke kaders en gestelde eisen. De plafonds waren bijvoorbeeld niet hoog genoeg en sommige ruimten kregen niet genoeg daglicht.’

Ontwerp steeds aangepast

Om tot een Definitief Ontwerp te komen, moest er worden nagedacht over de bedrijfsvoering en de samenwerking tussen de partijen. Zaken als beveiliging, IT, de schoonmaak en de horeca drukken immers een groot stempel op het ont-

werp. Om input te verzamelen werden twee werkgroepen in het leven geroepen. Eén groep praatte over ruimtelijke en functionele zaken zoals lockers, koffiemachines en kopieerapparaten, de andere over technische thema's zoals camerasystemen, serverruimten en de toegangscontrole. ‘Wat het extra lastig maakte’, vertelt Rudger de Jong, ‘was dat het programma zich dynamisch ontwikkelde en zelfs halverwege nog een nieuwe partij aanhaakte, waardoor het ontwerp aangepast moest worden. Daardoor moest iedereen weer bij elkaar worden geroepen om bijvoorbeeld over de IT te praten.’ Michel van der Zanden: ‘Dit gebouw gaan we delen, dus consensus moest er komen. Uiteindelijk lukte dat ook door te polderen.’ ‘Toch ligt nog niet alles vast’, vertelt Rudger de Jong. ‘De ingebruikname van het gebouw is nog zo ver weg dat stakeholders over sommige zaken nog willen nadenken. Over de horeca wordt bijvoorbeeld later pas een besluit genomen en daarom is in het ontwerp de nodige flexibiliteit ingebouwd.’

Raakvlakken met de hele samenleving

Ook de locatie van MindLabs vormde een grote uitdaging: het ligt aan de rand van het centrum en vlak bij het spoor. Er moesten afspraken worden gemaakt met de Commissie Openbare Ruimte over de weg die voor het complex loopt, met de Monumentencommissie over hergebruik van de bestaande gevels, met de ernaast gelegen bibliotheek over afvalstromen en vluchtwegen en zelfs met de achtergelegen massagesalon over de bereikbaarheid tijdens de bouw. ‘Dit gebouw heeft met elk niveau van de samenleving raakvlakken’, zegt Michel van der Zanden, ‘en dan hebben we het nog niet eens gehad over de Tilburgse kermis. De hele binnenstad is dan drie weken lang zo goed als onbereikbaar waardoor de bouw stil zou komen te liggen. Vanwege de coronacrisis is dat uiteindelijk niet gebeurd.’

Chroom-6

Tijdens het ontwerpproces kwam Chroom-6 in het nieuws, een verf die veel werd gebruikt voor treinen en legervoertuigen omdat het zo'n lange levensduur heeft. De onderhoudshal van de NS bleek er ook mee te zijn geleverd. Michel van der Zanden: ‘Toen dat bekend werd, heeft Fontys aan de gemeente meegegeven dat zij MindLabs graag op deze locatie wilde ontwikkelen, maar alleen als alle Chroom-6 was verwijderd. We willen studenten in een fysieke en sociaal veilige omgeving onderwijs geven.’ Dit betekende dat de oude spanten van de onderhoudshal volledig moesten worden schoon gestraald.

Samenwerking met HEVO

‘De aanpak van HEVO was praktisch en pragmatisch. Door de ervaring en kennis die werd ingebracht en de helikopterview vanuit belangen maar ook technische eisen, is het proces snel en vlot doorlopen. Daarnaast is het belangrijk dat mensen met verstand van zaken tijdens zo'n ingewikkeld proces met je meedenken. Ik ben zeer tevreden over de samenwerking met HEVO’, aldus Michel van der Zanden.



Meer weten?

Vraag Rudger de Jong
E rudger.jong@hevo.nl
M +31 (0)6 53 34 48 98

GRIP OP BESTUURLIJKE PROCESSEN

Bestuurders, directeurs en managers kennen het klappen van de zweep en hebben soms behoefte aan een inhoudelijk deskundige en ervaren sparringpartner. De wereld verandert continu en dat geldt zeker voor de sectoren waarin wij als HEVO actief zijn, zoals gemeenten, onderwijs en zorg. Voor organisaties in deze sectoren geldt dat zij geregeld worden gedwongen om na te denken over de toekomst van hun huisvesting. Waar willen zij zijn over 15 jaar? Met en voor wie? Welke strategische keuzes moeten zij maken? Om de ingewikkelde processen vorm te geven, zijn overzicht, inzicht én eigen regie belangrijk. Maar hoe krijg je grip op zo'n belangrijk proces?



MIREILLE UHLENBUSCH is als partner bij HEVO voornamelijk bezig met strategisch huisvestingsadvies voor (fusie)gemeenten, integrale huisvestingsplannen en bijzondere samenwerkingen. Haar kracht zit in het bij elkaar brengen van belangen. Het verbinden van mensen is altijd maatwerk. Toch zorgt zij ervoor dat partijen altijd een gemeenschappelijk uitgangspunt weten te vinden.

1. Bestaande situatie inzichtelijk maken

Eerst brengen we in kaart hoe de bestaande vastgoedportefeuille eruit ziet: welk vastgoed is er op dit moment en wat zijn de kenmerken en functionaliteiten ervan. Met deze vaststelling creëren we het vertrekpunt.

2. Ambities en toekomstplannen

Vervolgens stellen we vast welke trends en ontwikkelingen er zijn en hoe de organisatie daar mee om wil gaan. Wat zijn haar doelgroepen, diensten en ambities? Wat zijn de maatschappelijke behoeften? Welke middelen zijn er beschikbaar? In deze fase doen we ook veel onderzoek. Zo hebben we in de coronatijd al 1.500 enquêtes afgenomen onder ambtenaren, om te onderzoeken hoe het thuiswerken bevalt. Dit laat zien wat dit betekent voor het toekomstige werkplekkenbestand.

3. Koers richting de toekomst

Als de huidige situatie en de ambities duidelijk zijn, kunnen we daarop een koers uitzetten voor de toekomst. Met bestuurders bespreken we verschillende scenario's, we maken berekeningen, brengen de kansen en risico's in kaart, klankborden en sturen tussentijds bij. Zo komen we tot een adviesrapportage waarin alle afwegingen en betrokkenen zijn meegenomen. De organisatie weet precies wat de uitgestippelde koers is, wat er wanneer gedaan moet worden en wat het kostenplaatje is.

Grip en draagvlak

Bovenstaande stappen lijken eenvoudig. De uitdaging ligt in het nemen van de regie en actief zoeken naar draagvlak. Om draagvlak te creëren nemen we betrokkenen op het juiste moment mee. Voor een gemeente gaat het bijvoorbeeld niet alleen om medewerkers, maar ook om inwoners, het managementteam, het college en de gemeenteraad die het budgetrecht heeft om bepaalde investeringen wel of niet te doen. Door te peilen en goed naar alle partijen te luisteren weten we waar de behoeften liggen. We weten wat er speelt, waar kansen liggen en wat de uitdagingen zijn. HEVO heeft alle expertise in huis en door duurzaamheidsspecialisten, juristen, bouwkundigen en financieel adviseurs te raadplegen, kunnen we een haalbaar en inhoudelijk doordacht advies uitbrengen.



Meer weten?

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

VERDUURZAMEN ZORGVASTGOED

BALANCEREN TUSSEN VERDUURZAMINGSOPGAVE EN VASTGOEDAFDELING

Er is aandacht nodig voor de impact van de verduurzamingsopgave op de vastgoedafdeling van zorgorganisaties. Ondanks dat er veel aandacht is voor de complexiteit van de energietransitie, wordt dit aspect nog wel eens over het hoofd gezien. Dit valt ook op in de recente kamerbrief 'Stand van zaken Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving' van minister Ollongren:

'De verduurzamingsopgave in de gebouwde omgeving is weerbarstig en complex. Dat komt omdat er nog veel onzeker is in de energietransitie, er een grote diversiteit aan gebouwen en mogelijke maatregelen is, gemeenten en andere stakeholders nog kennis en ervaring moeten opdoen, de omschakeling naar een aardgasvrije wijk en vergaande verduurzaming van de eigen woning voor veel mensen geen prioriteit heeft of niet goed past in de levensfase of levenssituatie van dit moment.'

De geschetste complexiteit is een-op-een toepasbaar op de zorgsector: er is een enorme diversiteit aan typen gebouwen, er is onzekerheid op het gebied van onder andere overheidsbeleid, er is behoefte aan kennis en ervaring en er wordt niet overal prioriteit gegeven aan duurzaamheid door de urgentie van andere dossiers (personeelstekorten, corona etc.). Tegelijkertijd rept de brief over het feit dat we nu gaan van een fase van het stellen van randvoorwaarden naar daadwerkelijk uitvoeren. Dit is veel te kort door de bocht.

Om te komen van randvoorwaarden (wetgeving) naar uitvoering (realisatie van projecten) is een immense vertaalslag nodig binnen een vastgoedafdeling van een zorgorganisatie. Denk aan: het herijken van het strategisch vastgoedplan, het bepalen van een strategie voor de verduurzaming van de bestaande voorraad, meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's), het maken van keuzes over de wijze van financiering, het uitvoeren van haalbaarheidsstudies, het opstellen van businesscases en uiteindelijk het voeren van adequaat programma- en projectmanagement voor alle investeringen.

Het volledig borgen en het met elkaar laten communiceren van al deze beleidsniveaus (strategisch, tactisch en operationeel) is binnen huidige vastgoedafdelingen al een enorme opgave. Vastgoedafdelingen hebben een forse taak als het gaat om het draaiend houden van de bestaande winkel: Europese Energie-Efficiency Richtlijn (EED)-verplichtingen, uitvoeren van onderhoud, realiseren van nieuwbouw- of renovatieprojecten en het oplossen van acute problemen in de huisvesting. Er is bovendien constant adequate managementinformatie nodig zodat bestuurders kunnen bijsturen.

De taak voor de vastgoedafdeling wordt nog vele malen groter omdat de verduurzaming vraagt om het gedeeltelijk vernieuwen en aanpassen van de volledige vastgoedvoorraad. De omvang van een vastgoedafdeling moet daarom een afspiegeling zijn van de omvang van de huidige werkzaamheden én de verduurzamingsopgave. Al is het alleen maar omdat het gaat om enorme investeringen en de reeds schaarse middelen efficiënt en effectief ingezet moeten worden. De organisatie dient daarom professionals op alle beleidsniveaus in huis te hebben of door professionals ondersteund te worden.

Het gaat bij de verduurzamingsopgave dus niet alleen om betaalbaarheid, maar ook om haalbaarheid. In de vertaalslag van de sectorale routekaart naar de opgave voor zorgorganisaties analyseert HEVO daarom ook expliciet de organisatorische capaciteit van zorginstellingen. Daarmee zijn we, wellicht tot teleurstelling van minister Ollongren, weer dichterbij het creëren van randvoorwaarden, maar voorkomen we dat de uiteindelijke uitvoering achter blijft.



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

PASSEND WERKEN VOOR MEDEWERKERS WONINGCORPORATIE

NOG NOOIT IN ZO'N MOOI KANTOOR GEWERKT

Na een reorganisatie en een maximaaldigitaalprogramma en als gevolg daarvan een teruggang van het aantal medewerkers, bleek het pand van Intermaris in Hoorn niet meer goed te passen. De jas was te groot, de ruimte te hokkerig met aparte kamers en dichte deuren. Terwijl er juist behoefte was aan een open en toegankelijke werkomgeving, een die plezieriger werken en actiever samenwerken faciliteert. Joost de Vries, toen nog concerncontroller van Intermaris, begeleidde het traject.

Joost de Vries: 'Het was een intensief traject. Het grappige is dat we de participatie die we gewend zijn te organiseren voor bewoners nu ineens deden met onze eigen collega's. Heel leerzaam.'

Het pand bestaat uit twee delen, een atrium met een deel 'West' en een deel 'Oost'. Joost: 'De jas was niet alleen te groot geworden, we hadden ook een nieuwe manier van werken voor ogen. Net zoals we voor bewoners voor passende woonruimte zorgen, geldt voor onszelf: passend werken. Het nieuwe werkconcept dat we zochten hebben we dit voorjaar met HEVO tot stand gebracht met de oplevering van circa 100 werk- en aanlandplekken. Het werd midden in de eerste coronagolf opgeleverd. We hebben dus nog geen moment kunnen ervaren hoe het werkt met een 'normale' bezetting. Toch is al merkbaar dat het concept goed uit de verf komt.'

'In 'Oost' is een werkcafé te vinden met zowel ontmoetingsplekken als werkplekken. Het is een van mijn favoriete plekken. Je komt binnen via de vide, gaat met de trap omhoog en dan sta je precies op de verbinding tussen de etages. Hier zie je iedereen. Dat is juist nu zo belangrijk: het kantoor als clubhuis. Met een lange koffiebar en hoge zittafels, maar ook met plekken waar je onderuit kunt zitten, kunt werken en elkaar actief kunt opzoeken. Er staan ook een voetbalspel en een tafeltennistafel, nog even ongebruikt helaas.'

'De westvleugel van het 'Huis van de Stad' wordt bewoond door andere partijen, zoals een jeugdzorgorganisatie, een vrijwilligerspunt, een zorgorganisatie, een welzijnsorganisatie en twee huurdersverenigingen. Partijen die dicht bij ons staan.'

'Het concept is geweldig en het kantoor is magnifiek! Ik heb nog nooit in zo'n mooi kantoor gewerkt. Heel bijzonder vind ik de hergebruikte materialen. De vergaderruimten zijn gemaakt van een gesloopte gymzaal en aan de bar zijn dakpannen bevestigd van gesloopte woningen uit ons eigen bezit. Oude huisnummers zijn op de lockers geschroefd. De plafonds zijn open en de kleurcombinaties zijn prachtig. Die combinatie van hout, kleuren en materialen maakt het heel bijzonder.'

Sinds 1 november heeft Joost de Vries een andere functie: programmaregisseur van de stadsvernieuwing Wheermolen-Oost (Purmerend). Joost: 'Dit vind ik een heel bijzondere rol: hier kan ik in de hartkamers van Intermaris bezig zijn voor de mensen om wie het allemaal gaat: de bewoners. Als concerncontroller voelde het wel eens als 'de beste stuurman staan aan wal'. Nu sta ik er als stuurman middenin. Ik zorg er natuurlijk wel voor dat ik ten minste één keer per week mijn collega's - en de huisvesting - in Hoorn blijf bezoeken'.

9

De vergaderruimten zijn gemaakt van een gesloopte gymzaal.



Meer weten?

Vraag Mark van der Vliet

E mark.vliet@hevo.nl

M +31 (0)6 53 79 29 71



HET KLIMAATAKKOORD EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED: ALLE HENS AAN DEK?



Volgens het Klimaatakkoord moet ook het maatschappelijk vastgoed bijdragen aan een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050. Is dat haalbaar? Moet daarvoor alle hens aan dek gezet worden? We legden vier stellingen voor aan vier experts. Uit hun reacties blijkt dat het alvast niet ontbreekt aan de motivatie om te verduurzamen. Er is echter wel op een breed front behoefte aan intensivering van de aanpak. De sleutelwoorden daarin zijn samenwerking, slimme combinaties met andere doelstellingen, kennisuitwisseling, innovaties en (meer) geld.

Versnellen of niet

De klimaatopgave is te urgent om de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed te koppelen aan 'natuurlijke investeringsmomenten'. Het moet sneller.

Van Nes: 'Voor de onderwijshuisvestingsportefeuille geldt dat versnellen moet, maar tegelijkertijd kun je de natuurlijke investeringsmomenten niet loslaten. Gemeenten en schoolbesturen moeten doelmatig omgaan met hun beperkte middelen voor onderwijs-huisvesting. Maar bij veel schoolgebouwen is het natuurlijke investeringsmoment al lang gepasseerd. De meeste scholen zijn zo'n 50 tot 75 jaar oud. Ze zijn goedkoop gebouwd, niet duurzaam en sluiten qua indeling niet aan op de huidige onderwijsvisie. Ze hadden eigenlijk dus al veel eerder moeten worden aangepakt.'

Schwartzmans: 'Het maatschappelijk vastgoed is niet de grootste veroorzaker van het klimaatprobleem. Laat vooral grote CO₂-uitstoters als de industrie en luchtvaart versnellen. Wij hebben ook te weinig veranderingscapaciteit om te versnellen. De zorg staat onder druk, de middelen zijn beperkt en het verhuizen van cliënten om hun gebouwen te verduurzamen is een intensief traject. Dat kun je niet te veel na elkaar doen.'

Tabben: 'Versnellen hoeft niet. In het Klimaatakkoord staan doelen voor 2050. Veel gebouwen worden in de dertig jaar daarnaartoe aangepakt. We hebben dus de tijd. Het klimaat is ook niet het enige waar we ons geld aan moeten uitgeven. Sluit voor een doelmatige besteding van middelen daarom wel aan op natuurlijke investeringsmomenten. En bekijk intussen hoe je met kleinere maatregelen die zich op korte termijn terugverdienen, zoals het juist instellen van klimaatinstallaties, al snel energie kunt besparen.'

Vogelaar: 'Veel gemeenten zijn al bezig met het verduurzamen van hun maatschappelijk vastgoed, onder meer door vervangende nieuwbouw. Hiermee ligt een CO₂-reductie van 67% binnen bereik. Voor de resterende opgave is het verstandig om aan te sluiten op de natuurlijke investeringsmomenten van vervanging of onderhoud, om het zo kosten-effectief mogelijk te houden.'

Laat de financiële businesscase los

Verduurzamingsmaatregelen worden nu te veel beoordeeld vanuit een 'enge' financiële businesscase. Door de klimaatopgave 'breder' te combineren met andere doelstellingen wordt het maatschappelijk rendement op lange termijn groter.

Vogelaar: 'Eens. We moeten ook kijken naar hoe gemeentelijk vastgoed kan bijdragen aan andere beleidsdoelen, bijvoorbeeld in de gebiedsontwikkeling. Dat lukt alleen als we integraal en interdisciplinair werken. Alleen door samen te werken bereiken we maatschappelijke meerwaarde. Zo'n bredere aanpak kan de natuurlijke investeringsmomenten veranderen. Gaat bijvoorbeeld een hele wijk van het gas af, neem dan ook het maatschappelijk vastgoed mee.'

Van Nes: 'Ook ik zeg hier volmondig JA tegen. Door zoveel mogelijk doelen bij elkaar te brengen, haal je het hoogste rendement uit je investering. Bij schoolgebouwen gaat het dan vooral om het verbeteren van het binnenklimaat en het ondersteunen van de onderwijskundige visie van de school. Het maakt het proces wel ingewikkelder. Met het huidige gebrek aan middelen kan het snel tot frustraties leiden. Tegelijkertijd moeten gemeenten en schoolbesturen hier wel mee aan de slag door samen Integrale Huisvestingsplannen op te stellen. Als ze het voor zich uitschuiven, worden de problemen alsmaar groter.'

Schwartzmans: 'Wij kijken al naar het maatschappelijk rendement van investeringen op lange termijn. Wij willen duurzaam vastgoed ontwikkelen met een goed binnenklimaat, waarin cliënten zo goed mogelijk begeleid kunnen worden en medewerkers zo prettig mogelijk kunnen werken. Met deze doelen hebben we al snel een voorkeur voor nieuwbouw.'

Tabben: 'Slim combineren is verstandig, maar maak het niet zo groot dat het onoverzichtelijk wordt. Er zijn altijd logische combinaties zoals bij schoolgebouwen het binnenklimaat en verduurzaming. Het is aan elke sector om te bekijken welke opgaves zijn te combineren en welke niet, ook om het behapbaar te houden. De routekaarten zijn daar een goed instrument voor.'



“
We moeten ook kijken naar hoe gemeentelijk vastgoed kan bijdragen aan andere beleidsdoelen, bijvoorbeeld in de gebiedsontwikkeling.

Inka Vogelaar

“
Laat vooral grote CO₂-uitstoters als de industrie en luchtvaart versnellen.

Linda Schwartzmans

“

Het rijk moet niet zomaar de beurs trekken. Dan blijft iedereen het zo doen zoals we het altijd al deden.

Marie Louise Tabben

Geen wet- en regelgeving, wel geld en innovaties?

Het Klimaatakkoord vraagt om extra investeringen. Het rijk verschaft de middelen daarvoor en bevordert innovaties. Nieuwe wet- en regelgeving is niet nodig.

Tabben: ‘Het rijk moet niet zomaar de beurs trekken. Dan blijft iedereen het zo doen zoals we het altijd al deden. Er is veel potentie om bijvoorbeeld de faalkosten in de bouw omlaag te brengen. Ook kunnen bouwprocessen sneller en slimmer worden aangepakt. Je kunt bijvoorbeeld tien scholen tegelijk in de markt zetten om te worden gerenoveerd. Innovaties moeten vooral uit de markt komen, al speelt het rijk daar wel een rol in. Geen nieuwe wet- en regelgeving zou ideaal zijn, maar we hebben wel een eindnorm nodig voor de energieprestatie van bestaande gebouwen in 2050. Daar wordt door het ministerie van BZK aan gewerkt.’

Vogelaar: ‘Laten we niet wachten op alleen extra geld of nieuwe wet- en regelgeving. Hoe eerder we van start gaan, hoe beter we de periode tot 2050 benutten. Ga dus aan de slag en ontdek gaandeweg wat precies nodig is aan extra middelen, welke slimme financierings-instrumenten mogelijk zijn, hoe we zaken kunnen optimaliseren en of we door samenwerking innovaties kunnen uitlokken. En deel de kennis die je daarmee opdoet.’

Schwartzmans: ‘Met de huidige normatieve huisvestingscomponent voor zorgorganisaties redden we het niet bij de noodzakelijke verduurzaming. Verder vind ik het een gemiste kans dat in het laatste Bouwbesluit niet is opgenomen dat gebouwen energieneutraal moeten zijn. Alles wat je nu bouwt, staat er hopelijk nog in 2050. Als dat niet energie-neutraal is, moet je alsnog investeren om het energieneutraal te maken.’

Van Nes: ‘Helemaal mee eens. Goed ook dat het ministerie van BZK werkt aan de eindnorm; dat geeft duidelijkheid en perspectief. De PO-Raad stelt samen met de VNG en de VO-Raad ook andere nieuwe wet- en regelgeving voor, onder meer om in de verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeenten en schoolbesturen meer duidelijkheid te krijgen. Zo willen wij renovatie in de wet opnemen. Nu zijn er maar twee mogelijkheden: nieuwbouw en instandhouding. De gemeenten betalen nieuwbouw, de schoolbesturen instandhouding. Tussentijdse kwaliteitsverbeteringen worden niet bekostigd. Dat leidt in de praktijk tot fricties als zaken urgent worden, zoals het saneren van loden leidingen. Wij willen ook af van het wettelijk investeringsverbod in het primair onderwijs. Dat staat doelmatige en rendabele investeringen in bijvoorbeeld energiebesparing in de weg. Verder willen wij een wettelijke verplichting voor gemeenten om eens in de vier jaar een Integraal Huisvestingsplan op te stellen. Dat haalt de onderwijshuisvesting weg van de politieke waan van de dag. Het ministerie van OCW is nu met deze wetswijzigingen aan de slag.’

“

Veel schoolbesturen zoeken elkaar op om kennis te delen, maar het kan altijd beter.

Tanja van Nes

Kennis bevorderen en delen

Er is een gebrek aan kennis over de aanpak van de klimaatopgave. Hoe lossen we dat op?

Schwartzmans: ‘Het is voor ons als zorgorganisatie, met één medewerker maatschappelijk verantwoord ondernemen, inderdaad moeilijk voldoende kennis te hebben. Deze ontwikkeling gaat bovendien heel snel. Wij missen ook het zicht op hoe wijken de komende jaren worden verduurzaamd. Waar doe je dan nu precies goed aan? Het was fijn geweest als de overheid op dit vlak eerder klaar was geweest dan wij hadden moeten beginnen.’

Tabben: ‘Bij zo’n grote transitie is het logisch dat bij velen de kennis nog ontbreekt. Het is de verantwoordelijkheid van gebouw-eigenaren om die kennis te vergaren. De sectorale routekaarten zijn daarbij het uitgangspunt. Het rijk zet daarvoor hulpmiddelen in, zoals het met de provincies opgezette ontzorgingsprogramma voor kleine eigenaren van maatschappelijk vastgoed. En er zijn kenniscentra, zoals het Kennis- en Innovatieplatform Maatschappelijk Vastgoed. Verder zijn er in de markt genoeg bureaus die organisaties kunnen helpen.’

Vogelaar: ‘Er is meer kennis dan we denken. Die kennis moet wel goed worden ontsloten. Daar speelt de VNG een rol in, samen met bijvoorbeeld kennispartners als de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Verder zie ik voor het rijk een rol weggelegd in het bevorderen van de samenwerking en samenhang tussen sectoren. Zodat niet iedere sector zelf het wiel gaat uitvinden.’

Van Nes: ‘De scholenbouw heeft een eigen Kenniscentrum Ruimte-OK. En er zijn programma’s als Scholen Op Koers naar 2030 en Scholen Besparen Energie. Veel schoolbesturen zoeken elkaar op om kennis te delen, maar het kan altijd beter. Ik roep schoolbesturen die dat nog niet hebben gedaan dan ook op om gebruik te maken van de nu al beschikbare programma’s en kennisplatforms.’



Tanja van Nes is beleidsadviseur School & Omgeving bij de PO-Raad, de sectororganisatie voor het primair onderwijs. Volgens de sectorale routekaart voor het onderwijsvastgoed van de PO-Raad, de VO-Raad (voortgezet onderwijs) en de VNG is er jaarlijks € 700 miljoen extra nodig om alle schoolgebouwen te laten voldoen aan het Klimaatakkoord.



Linda Schwartzmans is manager Services Vastgoed bij Ipse de Bruggen. Deze zorgorganisatie voor verstandelijk en meervoudig gehandicapten in Zuid-Holland heeft woningen en activiteiten-, handel- en wooncentra op drie grote locaties en verspreid in reguliere wijken. Het overgrote deel van het vastgoed is in eigendom.



Marie Louise Tabben is programmamanager Toekomststrategie energiebesparing Utiliteitsbouw bij het ministerie van BZK. Met haar team is ze verantwoordelijk voor wets-/beleidstrajecten en projecten die leiden tot duurzame utiliteitsgebouwen. Daartoe horen ook de in het Klimaatakkoord afgesproken sectorale routekaarten Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed.



Inka Vogelaar is projectleider verduurzamen maatschappelijk vastgoed bij de VNG. Volgens de sectorale routekaart van de VNG streven gemeenten naar een CO₂-arme vastgoedportefeuille in 2050. De VNG ondersteunt gemeenten daarbij met kennis en instrumenten, in samenwerking met kennispartners als de RVO en het Kennis- en Innovatieplatform Maatschappelijk Vastgoed.

Reactie HEVO

Klimaatakkoord en maatschappelijk vastgoed

Alle hens aan dek, of niet....? Hoe krijgen we de transitie naar klimaatneutraal vastgoed voldoende in beweging? 2050 lijkt nog ver weg, tegelijkertijd weten we ook dat het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed een enorme opgave is. De gezamenlijke routekaarten van de sectoren geven het beeld: meer dan 115 miljoen vierkante meter en daarbovenop nog eens 65 miljoen vierkante meter aan monumentaal vastgoed.

Vastgoed is een traag product; realisatie van eerste initiatief tot ingebruikname duurt een aantal jaren; en wanneer het er staat is het vastgoed er voor ten minste 40 jaar, maar vaak ook veel langer. Zo weten we dat in het funderend onderwijs een gebouw gemiddeld rond het 70^e jaar wordt vervangen.



Meer weten?

Vraag Gerhard Jacobs
E gerhard.jacobs@hevo.nl
M + 31 (0)6 51 18 64 05

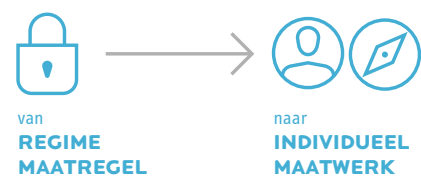
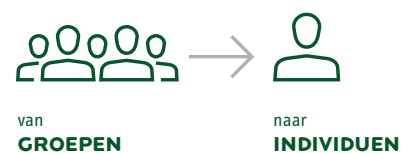
Naast de directe bijdrage aan CO₂-emissies – bij inzet op het Klimaatakkoord kan maatschappelijk vastgoed een aanvullende bijdrage leveren aan de emissiereductie van zo’n 2.500 kiloton uitstoot per jaar – heeft juist maatschappelijk vastgoed een belangrijke voorbeeldfunctie. De maatschappelijke sectoren werken zo als hefboom; en dat werkt twee kanten op. Wanneer het de overheid niet lukt deze opgave in te vullen, wat verwachten we dan van private eigenaren van vastgoed? Maar wanneer we in de publieke omgeving het goede voorbeeld geven, dan wordt die aanpak de referentie.

Dat vergt inzet, lef en middelen. Ook is de publieke sector de plaats om kansrijke innovaties tot volwassenheid te laten komen. Het zal niet zo zijn dat alle investeringen in duurzaam maatschappelijk vastgoed zich een-op-een terugverdienen door een lager energieverbruik. Wel durf ik de stelling aan dat het maatschappelijk rendement én de aanjaagfunctie als voorbeeld een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan een letterlijk en figuurlijk gezond economisch klimaat. Kortom, aan de slag!

DE TRANSFORMATIE VAN JEUGDZORG^{PLUS}

TWEE ONDERZOEKEN OM DE KNOOP TE HELPEN ONTRAFELLEN

Enige jaren geleden is door de GGZ een start gemaakt met een ingrijpende transitie van Jeugdzorg^{Plus} waarbij wordt ingezet op het verbeteren van zorg voor deze jeugdigen. De achterliggende gedachte is om het aantal plaatsen in de gesloten jeugdzorg terug te dringen en in plaats daarvan individueel maatwerk te ontwikkelen en behandelsettings te creëren die zoveel mogelijk lijken op de thuissituatie. In opdracht van het ministerie van VWS, Jeugdzorg Nederland en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft HEVO het huidige vastgoed onderzocht, zowel door te kijken naar de huisvestingslasten als naar mogelijke belemmeringen van het huidige vastgoed voor de vernieuwing van Jeugdzorg^{Plus}.



Het lijkt een eenvoudig vraagstuk: 'wat is er nodig om jongeren uit hulpverleningsinstellingen (op geïsoleerde en afgelegen plekken) te halen, zodat we uiteindelijk het grootste deel van die instellingen kunnen sluiten?' We zijn het er immers allemaal wel over eens dat opgroeien op een terrein met groepswoningen niet iets is wat we deze jongeren gunnen. Er is echter een groot aantal veranderingen nodig in aanbod, financiering, besluitvorming, juridisch kader, verantwoording, werkprocessen, maar vooral in opvattingen en gedrag om de transitie succesvol te laten zijn. Een gordiaanse knoop.

HEVO heeft van het ministerie van VWS, Jeugdzorg Nederland en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de opdracht gekregen om een deel van deze knoop te ontrafelen. Daartoe zijn twee onderzoeken uitgevoerd: één met betrekking tot de huisvestingslasten, één naar mogelijke belemmeringen van het huidige vastgoed voor de vernieuwing van Jeugdzorg^{Plus}.

Onderzoek huisvestingslasten

Tot en met 2020 subsidieert het ministerie van VWS de huisvestingslasten van de accommodaties voor gesloten jeugdhulp. HEVO heeft deze subsidieregeling geëvalueerd om te bezien of het realistisch en haalbaar is om de financiering per 1 januari 2021 aan gemeenten over te dragen. De huidige situatie laat zien dat bij veel zorgorganisaties de subsidies voor de huisvestingslasten toereikend zijn. Als gevolg van ontwikkelingen als de afbouw van het aantal bedden, de transformatie naar kleinschalige huisvesting en de daarmee gepaard gaande grootschalige renovatie van de bestaande huisvesting is de verwachting dat de huisvestings-subsidies niet meer toereikend zullen zijn.

Onderzoek mogelijke belemmering huidig vastgoed

Met behulp van het tweede onderzoek heeft HEVO inzicht gegeven in de mate waarin het huidige vastgoed een belemmering vormt om kleinschalige, gezinsgerichte woonvormen te ontwikkelen. Daartoe zijn achttien Jeugdzorg^{Plus}-locaties beoordeeld op zeven thema's: kwaliteit van de bouwkundige staat en binnenmilieu, ligging/situering, functionaliteit, uitstraling/imago, flexibiliteit (aanpasbaarheid en alternatieve aanwendbaarheid), veiligheid en exploitatie. Daarbij werd niet alleen beoordeeld of er sprake is van een goed gebouw, maar of er sprake is van een goed *zorggebouw* voor de bewuste doelgroep. Daarnaast werd in kaart gebracht of de organisatie wordt belemmerd door het terrein, de locatie of het gebouw in het bieden van begeleiding en behandeling. Voor deze quickscans van het vastgoed is door HEVO vooraf een objectief beoordelingskader ontwikkeld om gefundeerde conclusies te kunnen trekken over de kwaliteit van de huisvesting en de mogelijkheden voor transformatie. De verkregen informatie over de kwaliteit van het vastgoed vormt belangrijke input op grond waarvan overheden en zorgorganisaties gezamenlijk een vastgoedstrategie kunnen opzetten voor de noodzakelijke veranderopgave.

Met de door HEVO uitgevoerde onderzoeken is de verwachting dat gemeenten samen met de zorgorganisaties vormen van duurzame (financiële) samenwerkingsrelaties kunnen gaan ontwikkelen waarbij enerzijds het streven is om echt op, om en af te gaan bouwen en anderzijds er oog is voor de verschillende (vastgoed)problemen van aanbieders. De gemeente kan als regisseur optreden waarbij ook een gedeelde verantwoordelijkheid wordt genomen in het afbouwen van vastgoed en mogelijke bestemmingen van het vastgoed.

Meer weten?
Vraag Peter Woerdeman
E peter.woerdeman@hevo.nl
M +31 (0)6 51 50 98 69

KORTE NIEUWSBERICHTEN



NIEUWBOW BOSSCHE VAKSCHOOL 'S HERTOGENBOSCH

De Bossche Vakschool biedt beroepsgerichte opleidingen voor vmbo-leerlingen aan. Het nieuwe gebouw faciliteert onderwijskundige voorzieningen en samenwerking met bedrijven. Het wordt een moderne school conform Frisse Scholen klasse B en BENG (bijna energieneutraal). De sporthal is door het hergebruik van de bestaande constructie gerenoveerd (circulair).

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

ROUTEKAART DUURZAAM ZORGVASTGOED

De routekaart voor duurzaam zorgvastgoed is onderdeel van (of een aanvulling op) het strategisch huisvestingsplan en meerjarenonderhoudsplannen. Zo wordt duurzaamheid op het gebied van vastgoed integraal onderdeel van de strategie van een zorgorganisatie. In de routekaart staan daarom de ingrediënten voor een volwaardig strategisch huisvestingsplan en de kansen en mogelijkheden om deze uit te breiden naar een individuele routekaart. De focus ligt op de totale levensduur van het gebouw.

Meer weten? Vraag het michel.drenth@hevo.nl



ONDERZOEK RUIMTE- GEBRUIK HOGESCHOLEN EN MBO-INSTELLINGEN

Het ruimtegebruik per student per opleiding binnen Nederlandse hogescholen en mbo-instellingen is onderzocht door HEVO.

De toegepaste vierkante meters per student verschillen zowel voor mbo- als voor hbo-instellingen sterk per studierichting.

Meer weten? Vraag het anne.opteijndt@hevo.nl



MIDZUID OOSTERHOUT

Door externe ontwikkelingen, zoals invoering van de Participatiewet in 2015, wijzigingen WSW en samenwerking met een zorginstelling, wordt een toekomstbestendige huisvestingsstrategie opgesteld.

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



MARKTONDERZOEK: WONEN EN ZORG 2040

Een verdubbeling van het aantal ouderen op lokaal niveau en een toename in de komende 30 jaar van 1 miljoen ouderen met de indicatie zware zorg. HEVO heeft voor alle gemeenten in Nederland in kaart gebracht wat de zorgprognose is en wat de ontwikkeling is van het aantal ouderen. Ook in de kleinere gemeenten verdubbelt de zorgprognose tot 2040 en verdubbelt het aantal 80-plussers. Er ontstaat een groot tekort aan ouderenwoningen en verpleeghuiscapaciteit.

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

HUISVESTINGSVISIE EN HUISVESTINGSPLAN VOOR HAS HOGESCHOOL

De ontwikkeling van hogeschool naar expertisecentrum, de gewijzigde onderwijsvisie en de organisatieontwikkeling in combinatie met een aantal functionele beperkingen in de gebouwen leidden tot de behoefte aan een nieuwe visie op huisvesting, geconcretiseerd in een huisvestingsplan met een scope van circa 5 jaar.

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

STAPPENPLAN GEMEENTELIJK VASTGOED

Het efficiënter, doelmatiger en duurzamer maken van de vastgoedportefeuille in een praktisch stappenplan. Voor gemeenten en andere instellingen in de publieke sector.

Hoe verduurzamen en voor welke kerntaken is huisvesting nodig? Welke eigendomsverhoudingen horen daarbij? Op welke manier kan de herstructurering van de vastgoedportefeuille bijdragen aan het oplossen van de financiële tekorten?

Aan de hand van dit stappenplan beschrijven wij de mogelijkheden om de kernvraag te beantwoorden en financiële ruimte te vinden in de vastgoedportefeuille.

Meer weten? Vraag het bas.verkerk@hevo.nl

has
hogeschool

Zwolle

BELEIDSADVIES ACCOMMODATIES CULTURELE EN CREATIEVE SECTOR GEMEENTE ZWOLLE

Zwolle heeft met de omliggende twintig gemeenten de ambitie om de vierde economische regio van Nederland te worden en hiervoor zijn goede voorzieningen voor de culturele en creatieve sector essentieel.

HEVO trad op als onderzoeker en adviseur om de huidige situatie van de accommodaties voor de culturele en creatieve sector in beeld te brengen en het gewenste beleid voor de toekomst te schetsen.

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

NIEUWBOUW INTEGRAAL KINDCENTRUM GROENHOUTEN LEUSDEN

Het IKC zal naast twee basisscholen tevens een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang gaan huisvesten.

De opdracht is om flexibele, functionele huisvesting te realiseren die duurzaam en aantrekkelijk is, goed te exploiteren en waarbij de gewenste huisvestingsprestaties tijdens de gebruiksperiode geborgd blijven. Tevens is het de ambitie om een gasloos energieneutraal gebouw (ENG) te realiseren. Ingebruikname medio 2022.

Meer weten? Vraag het lizet.geertsma@hevo.nl



NIEUWBOUW VOOR HET COENECOOP COLLEGE WADDINXVEEN

Het Coenecoop College realiseert een duurzaam schoolgebouw dat maximaal aansluit op de onderwijsvisie en minimaal voldoet aan de eisen van BENG (bijna energieneutraal gebouw). Het nieuwe schoolgebouw biedt huisvesting aan 950 leerlingen voor voortgezet onderwijs voor vmbo, mavo, havo en vwo.

Meer weten? Vraag het sander.barentsz@hevo.nl



OPDRACHT ROUTEKAARTEN KLIMAATAKKOORD

In opdracht van de onderwijssectoren, zowel van het primair, speciaal als voortgezet onderwijs (PO, SO en VO) én die van het middelbaar en hoger beroepsonderwijs (mbo en hbo), heeft HEVO de routekaarten voor het Klimaatakkoord doorgerekend. Daarmee is er inzicht gekomen in de benodigde maatregelen en de verschillende scenario's op weg naar 2030 en 2050. Kern van de doorrekeningen bestaat uit het bepalen van de effecten op CO₂-emissies door het onderwijs en welke investeringen er nodig zijn om deze op het niveau van het Klimaatakkoord te brengen. De doorrekeningen passen binnen de kaders van de wet- en regelgeving die in ontwikkeling is en houden rekening met een mogelijke terugverdiencapaciteit van de verschillende maatregelen.

Daarnaast heeft HEVO in opdracht van het ministerie van BZK een onderzoek uitgevoerd naar de vergelijkbaarheid van de sectorale routekaarten van alle maatschappelijke sectoren; van gemeenten en het rijk, tot zorg, politie, defensie en sport. Uiteraard vormen de onderwijssectoren ook een belangrijk deel van dit onderzoek. Dit heeft geleid tot een totaalbeeld van de opgave die de komende 30 jaar voor ons ligt, om het totaal van 115 miljoen vierkante meter maatschappelijk vastgoed en nog eens 65 miljoen vierkante meter monumenten te verduurzamen, op weg naar een Paris Proof Nederland.

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

CIRCULAIR AANBESTEDEN, HOE GAAN WE DAT DOEN?

De transitie naar een circulaire economie begint met circulair aanbesteden. Complexe regelgeving, procedures en financiële consequenties worden vaak gezien als hindernissen bij het uitvragen van een circulaire aanbesteding in de markt.

Meer weten? Vraag het annelies.overmars@hevo.nl



DUURZAME NIEUWBOUW DE VERBINDING TE LENT-NIJMEGEN MET BREDE SCHOOL EN KINDEROPVANG

De nieuwbouw wordt een open en transparant gebouw, waarbij licht en zicht zorgen voor verbinding in het gebouw.

Het gebouw heeft een groot 'dorpssplein' dat de ontmoetingsplek is en ook de verbinding vormt tussen de verschillende gebouwfuncties, een grote multifunctionele ruimte, leerpleinen, speellokaal en een bibliotheek.

De school krijgt een groen mossedum dak. Daardoor past het beter in het dijklandschap. Verder wordt de school aangesloten op het warmtenet. Het gebouw voldoet aan de eisen van Frisse Scholen klasse B.

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



SALE AND LEASEBACK

Noorderbreedte realiseert in de wijk Zuidlanden te Leeuwarden nieuwbouwproject 'De Zuidlanden' voor het huisvesten van 96 cliënten met een zware zorgindicatie.

Meer weten? Vraag het francis.pelders@hevo.nl



DUURZAME NIEUWBOUW VOOR HET LEERPARK

De duurzame nieuwbouw van vmbo-college Leerpark te Alphen aan den Rijn is medio 2020 in gebruik genomen.

'Onze leerlingen en collega's krijgen nu een school die past bij ons onderwijs van vandaag en morgen. De prachtige lokalen bieden aan alle leerlingen de optimale omstandigheid om te leren en zich te oriënteren op de toekomst. We hebben nu een gebouw dat recht doet aan onze trotse vmbo-leerlingen en waar we zelfs vanaf volgend jaar technisch mbo-onderwijs gaan aanbieden.'

Wils van Leijden, directeur Leerpark

Meer weten? Vraag het jan.bonnemaijers@hevo.nl



INTEGRAAL HUISVESTINGSPLAN (IHP) KATWIJK

Samen met de gemeente Katwijk en de schoolbesturen is een Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs opgesteld. Momenteel werken we aan het uitvoeringsprogramma.

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

DUURZAAM EN FLEXIBEL WOONZORGGEBOUW AAN DE PRATUMPLAATS IN UTRECHT

Het combineren van wonen, zorg en participatie in een duurzaam, flexibel en bijna energieneutraal gebouw (BENG) in aanbouw. Er komen 25 zorgappartementen voor beschut wonen. In het gebouw is voor bewoners 24/7 zorg aanwezig. Daarnaast zijn er algemene ruimten waar bewoners samen activiteiten kunnen ondernemen.

HEVO heeft het nieuwe woonzorgconcept samen met woningcorporatie GroenWest en zorgorganisatie Reinaarde integraal ontwikkeld. Op basis van Risicodragend Projectmanagement wordt het PratumPlaatsPlus-gebouw in Leidsche Rijn gebouwd.

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



HEVO IS 50 JAAR

Dit jaar zijn we jarig; 50 jaar jong! Een uitgelezen kans om onze kennis, ervaring en toekomstvisie op tal van vakgebieden te delen over actuele thema's.

Alle artikelen zijn te lezen op www.hevo.nl

HOOG TIJD VOOR HET CORONA-PLACEBO-EFFECT

ANDREA EVERS is hoogleraar gezondheidspsychologie aan de Universiteit Leiden en als Medical Delta hoogleraar tevens verbonden aan de TU Delft en de Erasmus Universiteit. Ze ontving verschillende prestigieuze onderzoekssubsidies van de Nederlandse vereniging voor wetenschappelijk onderzoek naar psychologische factoren bij gezondheid en ziekte. Ze is lid van de Koninklijke Nederlandse Akademie van Wetenschappen (KNAW) en ontving in 2019 de Stevinpremie, de hoogste erkenning in Nederland voor wetenschappelijk onderzoek met maatschappelijke impact. Sinds 2020 is ze tevens als adviseur betrokken bij de RIVM Gedragsunit Covid-19.

Deze column is een ingekorte versie van een die Andrea Evers schreef met Joost Derwig voor de Landelijke Vereniging Medische Psychologie.

Massaal zijn we de afgelopen maanden bezig om de crisis te bezweren en ons te wapenen tegen corona. Sommigen noemen het een oorlog, velen spreken van de ergste crisis die we ooit hebben meegemaakt. Maar zijn we het niet zelf die deze werkelijkheid creëren, door ons bijna uitsluitend op de nare gevolgen van de crisis te focussen? Een fenomeen dat wetenschappers het nocebo-effect noemen. Door te focussen op de negatieve consequenties versterken we juist de negatieve verwachtingen van burgers, die daardoor werkelijkheid kunnen worden.

Als we weten dat positieve verwachtingen kunnen leiden tot positieve uitkomsten; wordt het dan niet tijd om met andere ogen naar deze crisis te kijken? Experts leren ons immers al een tijdje dat de oude realiteit voorgoed tot het verleden behoort en we ons met de nieuwe post-corona realiteit moeten verzoenen. Wat kunnen we dan leren van vakgebieden zoals psychotherapie, waar een crisis vaak een kans of nieuw begin betekent om oude, onnuttig geworden gewoontes los te laten en te starten vanuit een nieuw perspectief? Hoog tijd voor het *corona-placebo-effect*.

Het eerste positieve effect is bezinning. Een crisis bevordert zelfreflectie, slow life, stilstaan en respect voor elkaar. Het teruggeworpen worden op jezelf heeft voor velen gewerkt als bezinning en als kans om te reflecteren wat nu echt belangrijk is. Het tweede is: gezonder leven. Corona confron-

teert ons met onze lichamelijke kwetsbaarheid en vergankelijkheid waardoor we meer gemotiveerd zijn om met onze gezondheid bezig te zijn. De acute dreiging van het virus geeft een *window of opportunity*. De nieuwe waardering van het genieten van kleine dingen is het derde effect. De coronamaatregelen maken onze wereld klein. Dachten we eerder alleen gelukkig te kunnen worden van verre reizen, het hippe stadse leven en chique restaurants; de corona-crisis brengt ons weer in contact met de eigen buurt, de natuur en uitgebreid koken voor het gezin. Het laatste effect is de verbondenheid en samenwerking die door de coronacrisis wordt bevorderd. Daarbij is mogelijk het belangrijkste de verbondenheid die *globaal* zichtbaar is, we zijn ons door corona bewust van de onderlinge wereldwijde afhankelijkheid. Een oplossing in één land heeft nauwelijks effect als we die niet ook in andere landen kunnen toepassen. Dit biedt kansen voor een nieuwe wereldwijde solidariteit en een maatschappelijk betrokken samenleving.

Eenzijdig blijven focussen op de negatieve gevolgen van de crisis heeft een averechts effect. Van het nocebo-effect weten we dat een langdurige focus op negatieve gevolgen niet alleen veel invloed heeft op onze mentale toestand, maar vooral ook op onze lichamelijke reacties en uiteindelijk gezondheid en ziekten. Het is dus geen luxe, maar bittere noodzaak om het corona-placebo-effect optimaal te benutten.





**EEN GEBOUW IS MEER DAN
OPEENGESTAPELDE EN IN
ELKAAR GEZETTE MATERIALEN.
HET VERTEGENWOORDIGT
OOK HISTORIE EN VOEGT
EMOTIE TOE.**

Willem de Vos