

THEMANUMMER 16, NAJAAR 2019 / INITIATIEFRIJK

HEVO

# 360°

Visie

**DE GRESWAREN-  
FABRIEK: EEN  
STOERE TRANS-  
FORMATIE**

Uitdaging

**GYMMEN  
NEGEN METER  
ONDER DE  
GROND**

De cirkel rond

**DE MEER-  
WAARDE VAN  
IMPACT  
BELEGGEN**



# HOE IS HET MET UW INITIATIEVEN RONDOM HET CO<sub>2</sub>-NUL BESLUIT?



Stel je even voor. In het najaar van 2025 hebben we een periode achter de rug waarin we gedurende acht weken een hittegolf moesten doorstaan met temperaturen boven de 40°C. Boeren staan al lang niet meer met hun trekkers in een lange file richting Den Haag. Ze eisen nu voor de rechter compensatie voor hun mislukte oogst en weiden die geen gras meer leveren. De bouwsector is teleurgesteld omdat de Raad van State het kabinet heeft gedwongen alleen omgevingsvergunningen te verlenen wanneer zowel de bouw als de exploitatie van gebouwen volledig CO<sub>2</sub>-neutraal is. De Raad van State is tot deze uitspraak gekomen na een geslaagde procedure van een brede coalitie van jongeren en studenten. Zij hebben aangetoond dat de CO<sub>2</sub>-reductiedoelstelling van 49% in 2030 onhaalbaar wordt als er geen drastische maatregelen worden genomen. Dit heeft uiteindelijk tot het omstrepen CO<sub>2</sub>-nul besluit geleid.

Het staat er al met al niet al te best voor op dat reflectiemoment in 2025. Toch hoeft niet iedereen de straat op. Er zijn partijen die geen reden hebben om actie te voeren. Precies! Het zijn degenen die in 2019 al volop bezig waren met de vraag hoe ze hun vastgoed of productieproces zouden kunnen verduurzamen. In onze eigen praktijk komen we die personen tegen, bijvoorbeeld tijdens onze goedbezochte masterclass 'Verduurzamen gemeentelijk kantoorvastgoed'. We merken het bovendien aan de voortvarendheid waarmee wij gevraagd worden een bijdrage te leveren aan de 'landelijke duurzame routekaarten' voor de sectoren.

Alle grote Nederlandse banken hebben inmiddels een beleid waarin extra duurzaamheidseisen onderdeel zijn van hun financieringsvoorwaarden. Soms gedreven door hun maatschappelijke betrokkenheid, maar meestal omdat aandeelhouders dit eisen. In de wereld van internationaal georiënteerde 'financials' is het inmiddels gemeengoed om ESG (Environmental Social and Governance) of SDG (Sustainable Development Goals) in het beleid te hebben. Wanneer de druk op duurzame waardecreatie vanuit de financiële wereld komt, wordt het echt interessant. Lees het in de rubriek 'De cirkel rond' in deze uitgave.

In onze dagelijkse praktijk halen wij veel energie uit opdrachten waarbij wij de ruimte krijgen of kunnen creëren om het maximale te halen uit een circulair aanbestedingsproces. Dat geldt helemaal als we deze kennis vervolgens kunnen delen. In dit kader was voor ons het absolute hoogtepunt van het jaar de oplevering van de Greswarenfabriek in Reuver. Een prachtige samenwerking van maatschappelijke partijen die hun droom hebben verwezenlijkt in een herboren oude fabriek, grotendeels circulair en bijna gasloos. Ook daarover leest u in deze uitgave.

Laat u inspireren door het vele goede nieuws op weg naar een duurzame, CO<sub>2</sub>-neutrale toekomst! En neem initiatief!

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 en Zuiderlicht

## Tekst

Zuiderlicht, Maartje Fleur, John Custers en HEVO

## Fotografie

Philip Driessen, Roger Cremers, Han Hermkens, Rau B.V., Mike van Schoonderwalt, Kato Tan en Mecanoo

## 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

De monumentale Greswarenfabriek in Reuver transformeerde in een bruisend hart voor de regio, mét onderwijsfunctie.

## UITDAGING / 10

Twee gymzalen bouwen onder de grond van het Vossius Gymnasium in Amsterdam. Terwijl de lessen doorgaan.



## DUURZAAM / 14

Circulair bouwen en aanbesteden volgens de Transitieagenda Circulaire Bouweconomie. Hoe gaan we dat doen?



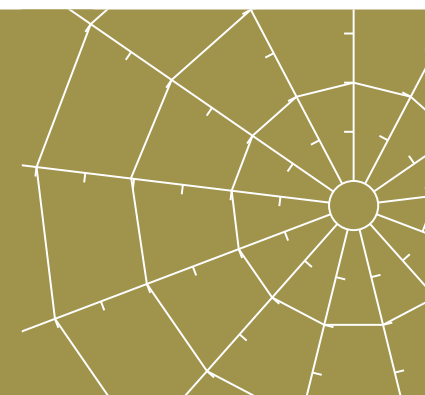
## DE CIRKEL ROND / 18

Impact beleggen moet niet alleen gaan over klimaatdoelstellingen maar ook worden gekoppeld aan beter onderwijs en betere zorg.



## INNOVATIE / 22

Wat wil de leerling? Neurowetenschap toont onbewuste huisvestingsbehoeften van leerlingen aan.



## FEITEN EN CIJFERS / 8

Vijf jaar na de invoering van de Wet passend onderwijs: wat zijn de effecten?

## EERSTE GRAADS / 13

In Nederland bestaan vele vormen en modellen van samenwerking en financieren van onderwijshuisvesting. Wat zijn de beste modellen?

## MIJN PLEK / 16

Smart building MM25 in Rotterdam. Manager Facilitair Management Arco Vroegindeweij laat zijn favoriete plek zien.

## NIEUW / 25

Businesscase voor gezonde en circulaire kantoorgebouwen. En de HEVO-kwaliteitsstandaard om schoolgebouwen toekomstklaar te maken.

## HORIZON / 28

Korte berichten, nieuwe opdrachten en de agenda voor begin volgend jaar.



Greswarenfabriek Reuver

# STOERE TRANSFORMATIE VAN WAARDEVOL ERFGOED

Debbie Heesakkers en Paul Slegers

In gesprek met Debbie Heesakkers en Luc Drost van de gemeente Beesel en Paul Slegers van Stichting Onderwijs Midden-Limburg



Op 4 december 2019 stroomden ze binnen: 450 leerlingen in het vmbo en de onderbouw van de havo kregen voor het eerst onderwijs in Greswaren. Zo heet de monumentale greswarenfabriek in Reuver die werd getransformeerd tot een bruisend hart voor de regio. Een gebouw dat 24/7 kan worden gebruikt en waar leerlingen midden in de samenleving onderwijs krijgen. De gemeente Beesel en Stichting Onderwijs Midden-Limburg (SOML) hadden de visie en durf om dit unieke project te realiseren. SOML schakelde HEVO in voor het Risicodragend Projectmanagement tijdens de renovatie. Wethouder Debbie Heesakkers en projectleider Luc Drost van de gemeente Beesel en bestuurder Paul Slegers van SOML over een nagenoeg vlekkeloos verlopen transformatie.

Paul Slegers is lid van het College van Bestuur van Stichting Onderwijs Midden-Limburg. Deze stichting verenigt vier schoolgemeenschappen voor voortgezet onderwijs op tien locaties in Roermond, Reuver, Echt, Horn en Heythuysen. SOML geeft onderwijs aan in totaal 7.500 leerlingen. Het gerestoreerde gebouw herbergt de onderbouw (drie klassen) van de havo en het vmbo in de profielen techniek, zorg/welzijn en binnenkort ook horeca. Greswaren wil groeien van de huidige 450 naar 550 leerlingen en daarbij in het vmbo het profiel horeca toevoegen.

Debbie Heesakkers is wethouder van onder meer Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting in de gemeente Beesel. De gemeente Beesel heeft 13.600 inwoners, waarvan ruim 11.000 in Reuver. De gemeente wint regelmatig prijzen, waaronder die van 'Groenste dorp van Nederland' in 2016.

Luc Drost is projectleider van Oppe Brik in Reuver. Hij was vanuit de gemeente Beesel onder meer betrokken bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie in 2012, het bestemmingsplan in 2014, de haalbaarheidsstudie van HEVO in 2016 en de twee raadsbesluiten over de haalbaarheid van onderwijs in de Greswarenfabriek.

## Emotionele waarde

Heesakkers: 'De kern Reuver heeft zich historisch ontwikkeld rond de Greswarenfabriek, die in 1890 werd geopend. Elk gezin in Reuver kent wel iemand die er ooit heeft gewerkt. Het gebouw heeft daarmee een grote emotionele waarde voor de inwoners. Toen de fabriek in 2007 leeg kwam te staan, stond vanaf het begin vast dat we zouden streven naar behoud en herbestemming. Onze gemeente besteedt veel aandacht aan erfgoed en de hele gemeenschap is daar bij betrokken. In 2016 ontvingen we daarvoor de BNG Bank Erfgoedprijs. Met onze inspanningen voor het erfgoed in onze gemeente lag het voor de hand om de Greswarenfabriek aan te wijzen als gemeentelijk monument.'

## Wonen en onderwijs

Drost: 'Met het sluiten van de fabriek kwam een terrein vrij van zes hectare, vlakbij het station en het centrum van Reuver waar ook het gemeentehuis staat. Zo'n braakliggend terrein midden in de gemeente is een dissonant, maar biedt ook mogelijkheden. In 2012 is een stedenbouwkundige visie opgesteld om het terrein te transformeren naar wonen, werken en onderwijs. College en gemeenteraad hebben deze ambitie overgenomen. De gemeente heeft het terrein in 2013 gekocht voor het realiseren van de gasloze wijk Oppe Brik met 150 nul-op-de-meter woningen, waarvan 75% in de sociale huur. Wij liepen daarmee voorop in Nederland. In hetzelfde jaar sloten we met SOML een intentieovereenkomst om in de voormalige fabriek onderwijs te vestigen. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan hiervoor in december 2014 unaniem vastgesteld, zonder bezwaarschrift vanuit de bevolking. Het draagvlak voor de transformatie was dus groot. De gemeente draagt daarbij naast het risico op de grondexploitatie ook het risico op de verkoop van de koopwoningen.'

Heesakkers: 'We hebben daarvoor gekozen omdat deze ontwikkeling de gemeente veel oplevert. Er is in Beesel een enorm tekort aan sociale huurwoningen en de transformatie van de Greswarenfabriek tot school met onder meer een horecafunctie zorgt voor veel levendigheid op een prominente plek in de gemeente. Dat bevordert de leefbaarheid en sociale samenhang. Dat Beesel met de onderbouw van de havo in Greswaren ook voortgezet onderwijs krijgt, maakt onze gemeente nog aantrekkelijker. Het versterkt onze sociale en economische structuur.'

## Aansluiten op motivatie

Slegers: 'SOML stond destijds, mede als antwoord op de krimp van het leerlingenaantal (SOML ging de laatste vier jaar van 8.600 naar 7.500 leerlingen - red.), bij het Bisschoppelijk College Broekhin voor de keuze wat we wilden met de twee locaties in Reuver en Swalmen. Samenvoegen in één nieuwe school lag voor de hand en de Greswarenfabriek bood daar een unieke kans voor. Greswaren is een stoer gebouw waarmee we aantrekkelijker worden. Het biedt een nieuwe en flexibele leeromgeving waarin wij onze onderwijsvisie optimaal tot haar recht laten komen. Wij willen met ons onderwijs aansluiten op de motivatie en persoonlijke ontwikkeling en mogelijkheden van leerlingen. Het traditionele klassikale onderwijs voorziet daar niet in en is te veel gericht op een standaardprogramma. Zeker in het vmbo geloven wij meer in het, begeleid door meerdere docenten, samen werken aan opdrachten. Daar heb je andersoortige ruimten voor nodig en die zijn er in overvloed in Greswaren. Daarnaast zijn er ook kleinere ruimten waar leerlingen eerst klassikaal instructies krijgen. Wij denken dat de industriële en monumentale setting daarbij motiverend zal werken. Je moet kinderen raken met zaken uit de omgeving. Zo ontwikkelen ze ook respect voor wat er al is.'





### Omgevingsleren

Slegers: 'Greswaren heeft een overmaat aan ruimte wat medegebruik mogelijk maakt. Normale schoolgebouwen staan het grootste deel van de tijd leeg. Greswaren kan 24/7 worden gebruikt. Er is een grote horecavoorziening, die dienst doet als kantine en aula voor de leerlingen en docenten, maar ook als café-restaurant voor de omgeving. De horeca wordt geëxploiteerd door een ondernemer die daarvoor aan SOML een commerciële huurprijs betaalt. Daarnaast komt er een servicedeskbalie van de lokale Rabobank en gaan de heemkundevereniging, een theatergezelschap, fotostudio en marketingbureau zich in het gebouw vestigen. Verder probeert SOML ook de bibliotheek van de gemeente hier te krijgen en er is plek voor zorgpartijen. Ook dit medegebruik sluit aan op onze onderwijsvisie. Leerlingen krijgen zo de mogelijkheid stage te lopen bij de bedrijven in het gebouw. Onderwijs midden in de samenleving, dat is waarin wij geloven.'

### Financiële haalbaarheid

Slegers: 'Het medegebruik van het gebouw moet ook de middelen opbrengen om de hogere exploitatiekosten te dekken. SOML heeft in de transformatie, vanwege de unieke mogelijkheden en kansen van het gebouw, 1,8 miljoen euro gestoken. Daarnaast zullen, gezien de stijl van het gebouw, de onderhoudskosten op termijn iets hoger zijn dan bij nieuwbouw. Dat verdienen we normaal gesproken terug met de huurinkomsten uit het medegebruik. Met uitzondering van de horeca betalen de medegebruikers een gereduceerde huur. Tegenprestatie is dat ze aan leerlingen mogelijkheden bieden om bijvoorbeeld een stage te lopen. De horecaonder-

nemer kan andere delen van het gebouw buiten schooltijd gebruiken voor evenementen. Een percentage van de opbrengst daarvan gaat naar SOML, ter dekking van de kosten.'

Heesakkers: 'De gemeente Beesel heeft 5,8 miljoen euro in de transformatie gestoken, de provincie Limburg 1,8 miljoen euro vanwege het belang van het behoud van erfgoed. Als tegenprestatie voor deze substantiële bijdragen is afgesproken dat SOML het gebouw minimaal dertig jaar blijft gebruiken. Daarna gaat het eigendom over naar SOML.'

### Duurzaam

Drost: 'In lijn met de ambitie voor de gasloze wijk Oppe Brik is ook bij het duurzaam hergebruik van Greswaren gestreefd naar een zo laag mogelijk energiegebruik. Daarvoor zijn onder meer zonnepanelen en een duurzame pelletkachel geïnstalleerd. Helemaal nul-op-de-meter is niet gelukt. Voor de echt koude dagen is er een gasgestookte cv-installatie. Bij de transformatie lag de prioriteit ook bij het behoud van de karakteristieke elementen van het gebouw en het hergebruik van materialen. Een deel van de oorspronkelijke fabriek is gesloopt. Het menggranulaat daarvan is toegepast in de wegen en de paden in het nieuwe park op het terrein. De inrichting van dat park is in nauw overleg met de leerlingen en docenten tot stand gekomen. Daarbij is een oude schoorsteen blijven staan en een vleermuizentoren gebouwd.'

### Geen zorgen

Slegers: 'Vanwege goede ervaringen elders hebben wij dit project uitgevoerd met HEVO als risicodragend projectmanager. Dat is uitstekend verlopen. HEVO toonde zich net zo gepassioneerd over deze plek als de gemeente en wij en het project is relatief snel en binnen het afgesproken projectbudget opgeleverd. Wij zijn als bouwheer bovendien ontzorgd. SOML had wel de lusten, maar niet de lasten van de renovatie. Want de risico's bij de transformatie van een dergelijk industrieel monument zijn groot.'

Heesakkers: 'De goede samenwerking met HEVO sluit aan bij die tussen de gemeente en SOML. Wij hebben elkaar echt gevonden in de visie om van deze verwaarloosde fabriek een bruisend hart voor Reuver te maken. Alleen met een dergelijk goede samenwerking kun je de durf ontwikkelen om zo'n uniek project te realiseren.'



“

*Wij redeneren vanuit onze onderwijskundige expertise en HEVO vanuit haar huisvestingsexpertise. Dat heeft echt meerwaarde.*

Paul Slegers

## REACTIE HEVO

'Een monumentaal gebouw met geschiedenis en 'waarde' voor de regio geschikt maken om onderwijs en een aanverwant (sociaal en commercieel) programma mogelijk te maken op deze plek en in deze omvang is uniek en inspirerend.

SOML en de gemeente Beesel waren voor mij in dit proces de ideale partners. De 'drive' van zowel SOML als de gemeente om dit unieke project in Nederland te realiseren was onze inspiratie om letterlijk en figuurlijk onze steen bij te dragen.

Samen werken om deze droom technisch, financieel, tijdgebonden maar ook conceptueel waar te maken was een enorme uitdaging en alleen mogelijk dankzij de echte wil en overtuiging van alle partners om elkaar hier in te helpen. 'Disciplineoverstijgend en faciliterend in plaats van enkel toetsend' zijn de woorden die bij mij blijven hangen in dit proces. Ook de gedachte dat we zijn gaan restaureren en hergebruiken in plaats van slopen en nieuw bouwen zet duurzaamheid in een heel ander perspectief. Het feit dat binnen vooraf vastgestelde kaders vanuit SOML en de gemeente door HEVO zekerheid is geboden om dit icoon voor de regio te behouden en tegelijkertijd in onderwijsland een uniek huisvestingsconcept te hebben gerealiseerd maakt mij trots.'



### Meer weten?

Vraag Arthur van Kempen  
E [arthur.kempen@hevo.nl](mailto:arthur.kempen@hevo.nl)  
T +31 (0)73 6 409 427  
M +31 (0)6 24 23 25 95

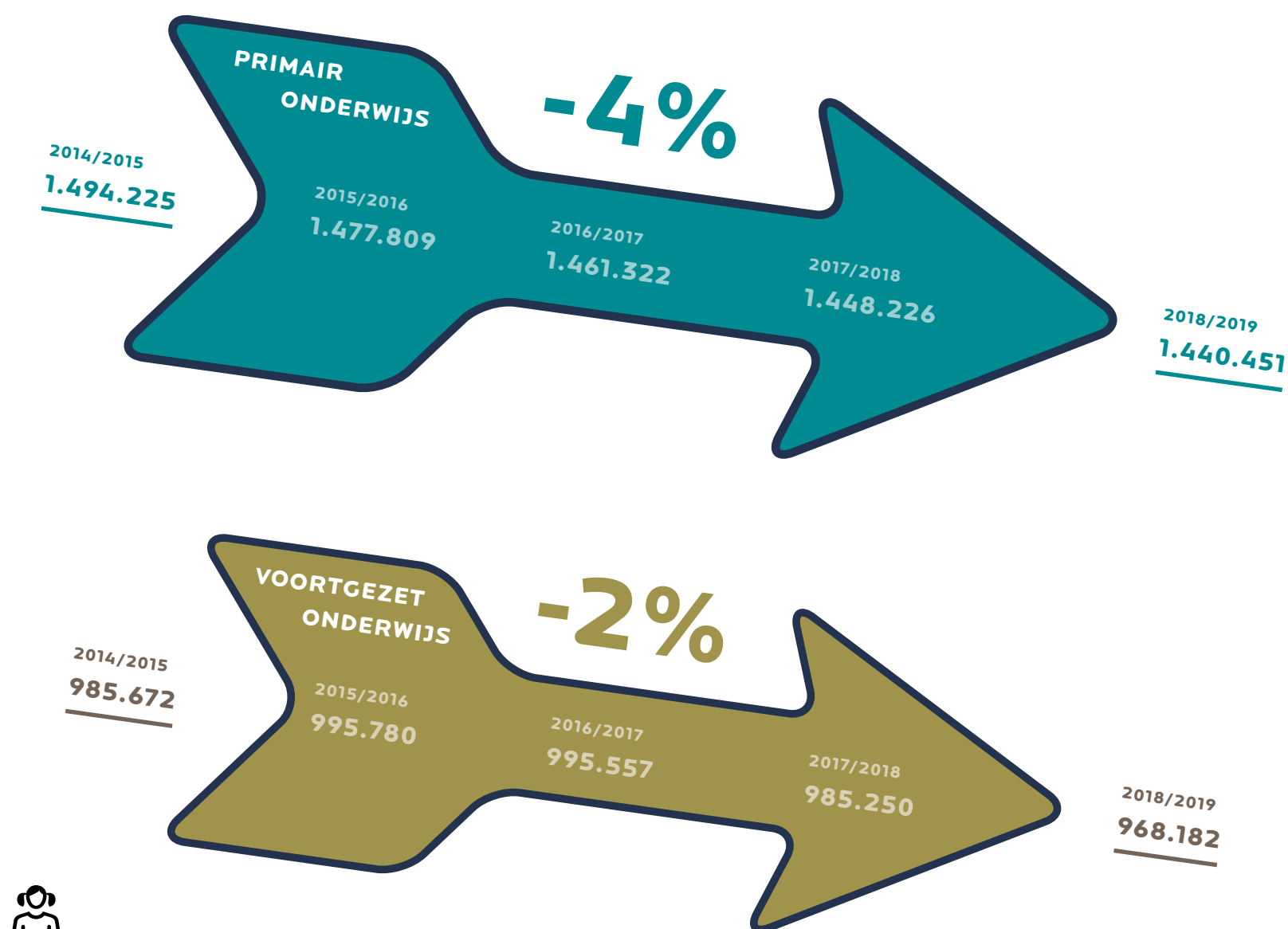


# DE EFFECTEN VAN PASSEND ONDERWIJS

In 2014 is de zorgplicht voor scholen (onderdeel van de Wet passend onderwijs) ingevoerd. Het doel is dat alle kinderen een plek krijgen op een (reguliere) school die past bij hun kwaliteiten en mogelijkheden. Ook als zij extra ondersteuning nodig hebben. Sturing vanuit behoefte in plaats van medische achtergrond. Een mooi streven dat moet resulteren in een krimp van het speciaal onderwijs, een betere doorstroming naar het regulier onderwijs en een vermindering van het aantal ‘thuiszitters’. Hoe staat het na bijna vijf jaar met die gewenste effecten?

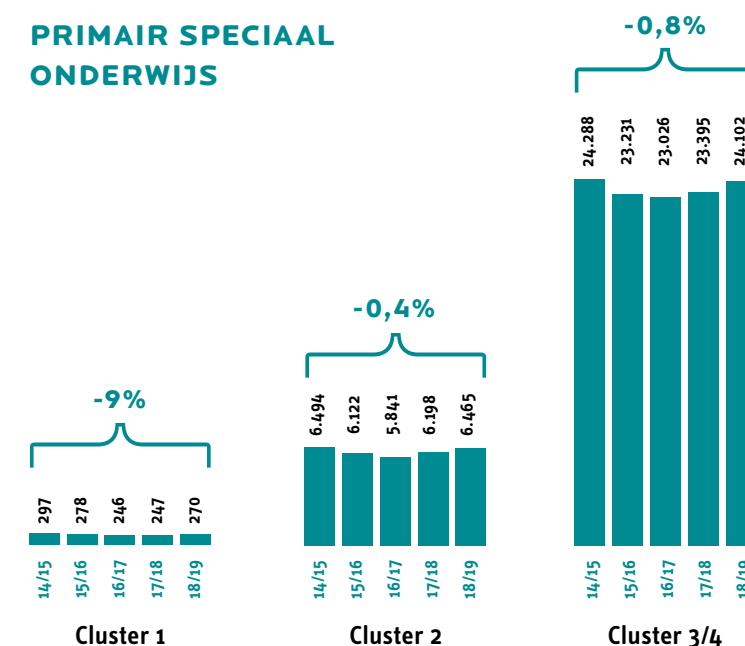
## REGULIER ONDERWIJS/LEERLINGENAANTAL

Goed om te weten. Het aantal kinderen daalt in Nederland. Het aantal leerlingen dus ook. In het primair onderwijs (PO) gaat het om een daling van -4%. In het voortgezet onderwijs (VO) is het percentage -2% tussen 2014-2019.



## SPECIAAL ONDERWIJS/LEERLINGENAANTAL

### PRIMAIR SPECIAAL ONDERWIJS



### VOORTGEZET SPECIAAL ONDERWIJS



#### Ontwikkeling primair speciaal onderwijs

De invoering van Passend Onderwijs in het PO laat in eerste instantie een daling van het aantal leerlingen zien. Sinds 2017 is er echter weer sprake van groei. Scholen met kinderen met audilogische beperkingen en taalontwikkelingsstoornissen (cluster 2) en zeer moeilijk opvoedbare en zeer moeilijk lerende kinderen (clusters 3 en 4) zaten eind 2018 bijna weer op het niveau van 2014. Passend Onderwijs lijkt hier niet het gewenste effect te hebben.

#### Toelichting clusters

- 1 = Leerlingen met een visuele beperking
- 2 = Leerlingen met audilogische beperkingen en taalontwikkelingsstoornissen
- 3 en 4 = Zeer moeilijk opvoedbare kinderen (zmok) en zeer moeilijk lerende kinderen (zmlk)

#### Ontwikkeling voortgezet speciaal onderwijs

Voor het voortgezet speciaal onderwijs (VSO) lijkt het effect van Passend Onderwijs iets positiever. De budgetten in het VSO zijn groter. Technische ontwikkelingen en het aanleren van de juiste vaardigheden zorgen voor een betere doorstroming en behoud van leerlingen. We zien over de hele linie een daling. Maar in de clusters 3 en 4 is er sinds 2017 weer een kleine groei. De ontschotting door Passend Onderwijs lijkt dus effect te hebben, maar de praktijk is weerbarstig. Leerlingen die geen aansluiting vinden op een andere school hebben weinig keuze.

## THUISZITTERS (LANGER DAN DRIE MAANDEN)

+15%



#### Gewenst effect?

Het aantal leerlingen in Nederland daalt, terwijl alle cijfers wijzen op doorzettende groei van het aantal speciaal onderwijs-leerlingen. Het aantal is hoger dan toen de zorgplicht voor scholen werd ingevoerd. Bovendien zijn heel wat leerlingen thuis komen te zitten. We zouden kunnen stellen dat het gewenste effect juist het tegenovergestelde laat zien. HEVO beschikt over meer cijfers en feiten. Onder andere hoe het speciaal onderwijs er in uw provincie voor staat.



#### Meer weten?

Vraag Pim Bressers  
E pim.bressers@hevo.nl  
T +31 (0)73 6 409 490  
M +31 (0)6 55 71 29 13



#### Meer weten?

Vraag Yvon Ketelaars  
E yvon.ketelaars@hevo.nl  
T +31 (0)73 6 409 484  
M +31 (0)6 22 41 25 04



Het Vossius Gymnasium in Amsterdam zetelt in een iconisch gebouw uit 1930. De uitdaging: realiseer 2 gymzalen onder de binnenplaats, op 9 meter diepte en op 1,5 meter afstand van het rijksmonument. Terwijl de lessen gewoon doorgaan.

# TWEE GYMZALEN, NEGEN METER DIEP

Senior projectmanager Peter Huys  
en rector Jan van Muilekom



# 9

Iedereen die voor het eerst de gymzalen ziet, reageert even verbaasd. Ongelooflijk dat deze ruimte van 30 bij 30 meter en 7 meter hoog onder de grond zit. Dankzij het slimme lichtplan van architectenbureau Marlies Rohmer lijkt het zelfs of de zalen in daglicht baden. ‘We zijn er ontzettend blij mee’, vertelt rector Jan van Muilekom. ‘De oude gymzalen stammen nog uit 1930 en het vak lichamelijke opvoeding is sindsdien flink geëvolueerd. Daarnaast had de school ook gebrek aan ruimte. De school is gebouwd voor zo’n 500 leerlingen, maar we hebben inmiddels ruim 800 leerlingen. Maar ja, hoe kun je ruimte winnen in een rijksmonument? Toen zei een moeder van een van de leerlingen, die architect is: ‘Je kunt best gymzalen onder de binnenplaats bouwen.’ Over dat idee zijn we toen gaan nadenken.’

## Uitbreiding van het plan

Nadat een haalbaarheidsstudie was uitgevoerd, gaf de gemeente groen licht. Daarna werd HEVO bij het project betrokken. Een probleem was dat de school een rijksmonument is en er in feite niets aan het uiterlijk mag veranderen. Toch gaf de gemeente toestemming om een serre op de binnenplaats neer te zetten die toegang geeft tot de gymzalen en ruimte biedt voor een studie-ruimte en een bibliotheek.

Jan van Muilekom: ‘In de loop van de tijd groeide het plan verder. We wilden twee liften realiseren zodat de school ook toegankelijk is voor gehandicapten. Daarnaast wilden we graag iets aan de luchtbehandeling doen en een fietsenstalling maken in de kelder. Zo vielen we van het een in het ander. Bij de uitbreiding van het plan hebben we veel hulp gehad van projectmanagers Peter Huys en Eduard Bekke van HEVO. De gemeente gaf toen ook voor de uitbreiding toestemming en kende ons subsidie toe.’



## Steeds nieuwe uitdagingen

Senior projectmanager Peter Huys: ‘Dit project was op allerlei punten een uitdaging. Onder de grond bouwen is al lastig, maar zeker als je op anderhalve meter van een rijksmonument aan de slag gaat waar ook nog wordt lesgegeven. We hebben vooral uitgebreid onderzoek gedaan naar de fundering en de grondwaterstand. In deze overspannen bouwmarkt was het moeilijk om een aannemer te vinden die zo’n project aan kon en wilde gaan. Veel aannemers kiezen liever voor projecten waar minder risico’s aan kleven. Uiteraard moest dat ook worden aanbesteed, want het gaat wel om publieke middelen. We hebben ook veel energie gestoken in het informeren van de omwonenden over de plannen. Amsterdammers zijn door problemen met de Noord/Zuidlijn huiverig voor ondergrondse werkzaamheden en in de buurt staan nogal wat kapitale panden.’

Jan van Muilekom: ‘Voor de omwonenden hebben we inloopavonden georganiseerd met een glaasje erbij om uit te leggen hoe lang de bouw ging duren, hoeveel overlast ze konden verwachten en ook dat de bomen die voor dit project moesten sneuvelen teruggeplaatst zouden worden.’

## Technisch hoogstandje

In april 2018 is begonnen met de bouw. Het terrein werd leeggehaald en damwanden van 18 meter hoog werden erin gedrukt. Daarna begonnen de graafwerkzaamheden. Toen een diepte van 9 meter was bereikt, gingen er 142 palen de grond in om daarop de vloer te verankeren. Het dak werd met behulp van stalen kabels verstevigd. Zodra het beton van het dak was uitgehard, werden die stalen kabels aangetrokken zodat het dak een tikje bol kwam te staan waardoor extra stevigheid ontstond. De gymzalen kunnen met recht een technisch hoogstandje worden genoemd.



## Meer weten?

Vraag Peter Huys  
E peter.huys@hevo.nl  
T +31 (0)73 6 409 522  
M +31 (0)6 20 30 07 60

*Daarom was het fijn dat HEVO het Risicodragend Projectmanagement op zich nam. Over de financiën hoefde de school zich daardoor geen zorgen te maken.*

Jan van Muilekom

## Verrassingen

Na de herfstvakantie van 2019 zijn de gymzalen in gebruik genomen door de leerlingen en ’s avonds mogen sportverenigingen van de zalen gebruik maken. Maar de verbouwing is nog niet afgerond. In de oude gymzaal komt een kantine, op de plek van de oude kantine wordt een biologie- en natuurkundelokaal gerealiseerd, de studieruimte in de serre is nog niet ingericht, de fietsenkelder is nog niet af en de binnenplaats moet in oude luister worden hersteld.

Peter Huys: ‘Pas als het project helemaal is afgerond, haal ik opgelucht adem. Tijdens dit project kwamen we voor veel verrassingen te staan. Er bleek bijvoorbeeld een trafo in het pand te zitten die ook de wijk bediende. Op dat soort tegenvallers kun je niet anticiperen, daar moet je gewoon mee zien te dealen.’

‘Daarom was het fijn dat HEVO het Risicodragend Projectmanagement op zich nam’, zegt Jan van Muilekom. ‘Over de financiën hoefde de school zich daardoor geen zorgen te maken. Daarnaast is het belangrijk dat mensen met verstand van zaken tijdens zo’n ingewikkeld proces met je meedenken. Steeds hadden we het gevoel: ze gaan voor ons, hen kunnen we vertrouwen. Ik ben zeer tevreden over de samenwerking met HEVO.’

## Projectgegevens

### Opdrachtgever

Onderwijsstichting Zelfstandige Gymnasia; Vossius Gymnasium Amsterdam

### Rol HEVO

Risicodragend Projectmanagement

### Architect

Marlies Rohmer Architects & Urbanists

### Aannemer

K\_Dekker Bouw & Infra

# SAMEN FINANCIEREN EN UITVOEREN VAN EEN DUURZAAM IHP

Gemeenten en scholen in Nederland zijn actief bezig om, vooruitlopend op de verwachte wetswijziging, Integrale Huisvestingsplannen (IHP’s) op te stellen. Hieruit volgen de investeringen voor de vernieuwing van het gebouwenbestand. Maar hoe kunnen we dat met elkaar financieren en uitvoeren?

Een goed IHP is samen bedacht, en wordt ook steeds meer samen gefinancierd. Daarbij komt het grootste deel, vanuit de zorgplicht, voor rekening van de gemeente, maar wordt door de schoolbesturen ook steeds vaker een eigen bijdrage betaald. Bijvoorbeeld als er voor energie-neutrale gebouwen wordt gekozen. Scholen hebben hier in de exploitatie immers profijt van.

Bij het opstellen van een IHP wordt rekening gehouden met de staat van het gebouw en de onderwijskundige behoefte. Het kan stedenbouwkundige en sociale ontwikkelingen integreren. Daarnaast is het een uitgelezen kans om aan het realiseren van de klimaatdoelstellingen bij te dragen.

De problematieken en kansen in het onderwijs verschillen per gemeente en per regio. In de Randstad zijn weinig locaties beschikbaar, terwijl de leerlingenaantallen veelal toenemen. In krimpgebieden geldt het tegenovergestelde. Financiële posities van gemeenten en schoolbesturen lopen uiteen. Er zijn eenpitters en grote schoolbesturen met scholen in meerdere gemeenten. De aansluiting van de huisvestingsorganisatie bij de situatie vraagt dan ook om lokaal maatwerk.

Vanwege de gezamenlijke opgave en langetermijnaanpak, ontstaan steeds meer vormen om het investeringsplan voortvloeiend uit het IHP samen uit te voeren. Passend bij de Nederlandse polderende cultuur zijn in Nederland vele vormen en modellen van samenwerken en financieren van onderwijshuisvesting ontstaan. Daarbij wordt gezocht naar het beste model voor alle betrokkenen.

Enkele voorbeelden:

- IHP ‘nieuwe stijl’: waarbij de investeringen voor de eerste 4 jaar vaststaan, met een doorkijk naar 16 jaar.

- IHP met een vaststellingsovereenkomst waarbij de investeringen niet meer enkel een intentie zijn maar waarbij gemeente en schoolbesturen elkaar houden aan de geplande investeringen in het geplande tijdvak.
- Fondsvorming: bij de toepassing van fondsvorming worden de middelen uit het gemeentefonds, die jaarlijks worden toegewezen op grond van onder meer het leerlingenaantal in de gemeente, geraamd voor onderwijshuisvesting en gereserveerd voor dat doel. Het fonds wordt formeel beheerd door de gemeente die in een overeengekomen overlegstructuur met de schoolbesturen op grond van overeenstemming beslist over de besteding van middelen. Veelal wordt de vorming van het fonds vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.
- Individuele doordecentralisatie met collectieve voorwaarden: naast de overeenstemming tussen de gemeente en het betreffende schoolbestuur is er eveneens overeenstemming tussen de schoolbesturen onderling die worden vastgelegd in de collectieve voorwaarden. Bijvoorbeeld afspraken over profielen, groei en krimp en mogelijke inzet van elkaars voorzieningen bij leerlingfluctuaties.
- Federatief model: hierin worden het economisch eigendom en de projectfinancieringen per schoolbestuur geregeld; echter het geldverdeelmodel wordt gezamenlijk in het federatieve bestuur door de schoolbesturen beheerd. In deze samenwerkingsvorm worden – in analogie van fondsvorming – de middelen voor onderwijshuisvesting op gemeenteniveau (eventueel te splitsen naar sectoren PO, SO, VO) aan de federatie ter beschikking gesteld.
- Coöperatiemodel: de uitvoering van de zorgplicht, de daarbij te ontvangen middelen en het eigendom van de onderwijsgebouwen worden overgedragen aan een coöperatieve vereniging. De coöperatie wordt aangestuurd door de leden, de deelnemende schoolbesturen.

De toekomstige vernieuwingsopgave vraagt om samenwerking. Kies daarbij samen een model dat bij de lokale situatie past.



MIREILLE UHLENBUSCH is partner bij HEVO en gespecialiseerd in hoogwaardig strategisch advies. Mireille is altijd op zoek naar de verbinding tussen partijen en de wensen die hieruit voortkomen te vertalen naar concrete adviezen, waarbij de haalbaarheid in kaart wordt gebracht.



## Meer weten?

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





CIRCULARITEIT INTEGREREN IN HET AANBESTEDINGSPROCES

# HOE GAAN WE DAT DOEN?

Er is al langere tijd veel aandacht voor circulair bouwen en aanbesteden. In het kabinetsprogramma 'Nederland Circulair in 2050' is in de Transitie-agenda Circulaire Bouweconomie onder meer de visie opgenomen dat in 2050 het ontwerp, de ontwikkeling, het gebruik, het beheer en de demontage van bouwwerken zo zijn georganiseerd dat de objecten duurzaam worden gebouwd, (her)gebruikt, onderhouden en ontmanteld.



**Annelies Overmars**  
Annelies legt het accent op een nauwkeurige analyse van feiten, omstandigheden en regelgeving om te komen tot een praktisch advies. Ze speelt graag een rol bij de juridische ondersteuning van de eigen projecten, maar dit kan ook voor een van onze opdrachtgevers of een procespartner zijn bij wie een juridische vraag speelt. Haar kennis van algemeen contractenrecht, bouwrecht en aanbestedingsrecht in combinatie met jarenlange ervaring in de vastgoedpraktijk zorgen ervoor dat zij bruikbare antwoorden geeft op huisvestingsvragen met een juridische achtergrond. Over het integreren van circulariteit in het aanbestedingsproces heeft Annelies verschillende blogs geschreven, zie daarvoor [www.hevo.nl](http://www.hevo.nl).

**Meer weten?**  
Vraag Annelies Overmars  
E [annelies.overmars@hevo.nl](mailto:annelies.overmars@hevo.nl)  
T +31 (0)73 6 409 471  
M +31 (0)6 12 71 48 90

Verder staat er op de agenda dat er gebruik wordt gemaakt van duurzame materialen en rekening wordt gehouden met de dynamische wensen van de gebruikers. Het streven is een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 conform de Europese afspraken. Om dit te kunnen realiseren moeten we dus echt nu al met elkaar aan de slag. We zullen ook bij aanbestedingen moeten gaan inzetten op circulariteit. Een energieneutraal gebouwde omgeving komt er immers niet vanzelf.

**Formuleren ambitie**  
Omdat circulair bouwen (nog) niet in de wet verankerd is, is het aan de opdrachtgever om zijn idealen qua circulariteit en duurzaamheid werkelijkheid te laten worden. Maar laten we eerst met elkaar bepalen wat we verstaan onder circulair bouwen en daar vervolgens een ambitiedocument voor opstellen waarin een aantal vragen worden beantwoord. Wat is de specifieke behoefte? Welke doelstellingen moeten worden gerealiseerd? Welke aspecten zijn belangrijk als het gaat om duurzaamheid? Gaat het om energie, bereikbaarheid, materialen of om ruimtelijke kwaliteit? Op basis van de behoefte bij de opdrachtgever en de scope van de opgave kan bepaald worden op welke aspecten de focus komt te liggen.

**Formuleren uitvraag**  
De kansen en risico's om circulair in te kopen zijn niet voor alle producten (productgroepen) gelijk. Er spelen verschillende circulaire principes een rol. Daarbij kunt u denken aan een circulair ontwerp (losmaakbaarheid en multifunctionaliteit) en een circulaire materiaalkeuze (nieuw of hergebruik). Uitvragen zijn vaak technisch gespecificeerd. De opdrachtgever bepaalt hierbij de specificaties van de producten die hij geleverd wil krijgen. Ik denk echter dat je daarmee wel het aanbod van circulaire

oplossingen op voorhand te veel beperkt. Door functioneler te specificeren zullen er ook meer kansen ontstaan om innovatieve en meer circulaire oplossingen te realiseren. De markt heeft wellicht meer te bieden dan waar men nu al bekend mee is. Functioneel specificeren is echter niet heilig. Soms kan een technische specificatie met aandacht voor circulariteit juist richting geven aan marktpartijen.

**Marktconsultatie**  
Of u nu kiest voor technisch of voor functioneel specificeren, het is naar onze mening in ieder geval goed om een marktconsultatie te overwegen. Het kan heel nuttig zijn de circulaire ambitie en de uitvraag te checken in een marktconsultatie met over en weer informatie-uitwisseling. Om te beginnen kunnen de ambitie en de uitvraag van de opdrachtgever met marktpartijen worden gedeeld. De inzichten kunnen vervolgens worden meegenomen in de definitieve uitvraag.

**Aeres Hogeschool Almere**  
Een van de projecten waarbij door HEVO circulair aanbesteden wordt toegepast is Aeres Hogeschool. Hier is circulariteit door een integraal ontwerpteam in het Definitief Ontwerp verwerkt. Rekening houdend met de tijdens de marktconsultatie verkregen informatie, zal hier een technisch gespecificeerd bestek worden opgesteld en aan inschrijvers worden gevraagd – rekening houdend met het opgegeven plafondbedrag – circulaire alternatieven aan te bieden. Uiteraard zijn we benieuwd met welke circulaire alternatieven de markt gaat komen.

Het realiseren van de in de Transitieagenda Circulaire Bouweconomie geformuleerde uitdaging voor 2050 is alleen mogelijk door daadwerkelijk met elkaar aan de slag te gaan met het integreren van circulariteit in het aanbestedingsproces en de ervaringen met elkaar te delen.



# SMART BUILDING LEVERT BRUIKBARE INFORMATIE OP

Arco Vroegindewij is manager Facilitair Management bij Croonwolter&dros. Alle Nederlandse bedrijfspanden van de organisatie vallen onder zijn verantwoordelijkheid. Hij was dan ook betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe hoofdkantoor MM25 in Rotterdam. Een smart building, dat inmiddels zijn uitvalsbasis is.

“

*Het feit dat het kantoor helemaal gericht is op samenwerken helpt bij de integratie.*

Croonwolter&dros is een van de grootste bedrijven in Nederland met een specialisatie in elektrotechniek, werktuigbouw, automatisering en informatisering. Na de fusie van Croon en Wolter & Dros in 2016 ontstond behoefte aan een nieuw hoofdkantoor. Onder andere vanwege efficiency en kostenbesparing. Uiteindelijk viel de keuze op een kantoorpand uit 1990 met een ideale ligging. Dankzij een grondige revitalisatie voldoet het gebouw volledig aan de eisen van nu.

Arco: ‘De keuze voor een smart building was heel bewust. MM25 behaalde energielabel A en geeft daarmee invulling aan de doelstelling van het klimaatakkoord 2020-2050. Om dit te realiseren wordt gebruik gemaakt van sensortechnologie, wat een belangrijk onderdeel is van een smart building. Zo wordt in MM25 een modern en comfortabel werkklimaat gecreëerd zonder in te leveren op een laag energieverbruik. Met sensortechnologie kunnen we echter nog veel meer doen. We willen de door het gebouw verzamelde data omzetten in bruikbare informatie. Kunnen we bijvoorbeeld door het monitoren van de bezettingsgraad van werkplekken voorspellen wanneer bepaald onderhoud nodig is? Zoiets zet mijn vakgebied weer op scherp.’

‘De mensen die hier werken waren voorheen verspreid over negen verschillende locaties van zowel Croon als Wolter & Dros. Zelf werkte ik in een pand uit 1939, met een kruip-door-sluip-door structuur. Daarin zaten veel herinneringen opgesloten. De nieuwe werkomgeving heeft een inspirerend, open en transparant karakter en een flexibele inrichting. Daardoor kan het gebouw mee ‘ademen’ met de wensen van de organisatie. Het feit dat het kantoor helemaal gericht is op samenwerken helpt bij de integratie. En ook daar komen de sensoren weer van pas: middels een app kun je makkelijk een lege werkplek vinden én collega’s. De app stippelt zelfs de kortste route uit naar de plek waar die collega zich bevindt. En als een overleg wat langer duurt dan verwacht kun je snel een vergaderruimte in de buurt boeken. Heel handig!’

‘De werkomgeving is plezierig en licht, en omvat verschillende typen werkplekken. Vooral de open opzet bevalt mij goed. Mijn afdeling is gevestigd op de eerste verdieping, vlak bij het atrium. Die centrale ligging vind ik geweldig. Je krijgt alles mee wat er in het gebouw gebeurt. Of het nou in de hal is, of op de trap.’

‘Daarnaast ben ik regelmatig te vinden op een van de loungebanken bij het vergadercentrum. Een fijne plek om beschut te werken. Je kunt er heerlijk voor je uit kijken en nadenken. Van de reuring op straat tot de treinen van NS, er is van alles te zien.’



#### Meer weten?

Vraag Kevin Claus  
E [kevin.claus@hevo.nl](mailto:kevin.claus@hevo.nl)  
T +31 (0)73 6 409 551  
M +31 (0)6 51 64 13 58





# IMPACT BELEGGEN: NIET ALLEEN HET KLIMAAT



Kapitaalverschaffers krijgen meer aandacht voor impact beleggen, waarbij niet alleen het rendement maar ook maatschappelijke doelen een rol spelen. Intussen vraagt de klimaatcrisis om snel en voortvarend ingrijpen. Geen wonder dat groene financiering momenteel veel belangstelling krijgt. Maar is dit, zeker bij maatschappelijk vastgoed (voor zorg en onderwijs), niet een te beperkte benadering? Kunnen partijen niet beter mikken op een integrale waardeketen, waarbij klimaatdoelstellingen worden gekoppeld aan beter onderwijs en betere zorg? Maar hoe organiseer je dat? We legden vier stellingen en vragen voor aan vier experts.

## Meetbare meerwaarde

Impact beleggen in maatschappelijk vastgoed krijgt het best vorm als het meerwaarde oplevert voor iedere partij in de keten: kapitaalverschaffer, belegger, bestuur van de zorg- of onderwijsinstelling en gebruikers (bijvoorbeeld leerlingen en bewoners van zorgwoningen). Gezamenlijke meerwaarde is de beste driver om iedereen in beweging te krijgen, maar de meerwaarde moet wel tastbaar en meetbaar zijn.

**Van Beek:** 'Eens. Duurzame zorg heeft met veel te maken, van de bouw tot de voeding voor patiënten, het materiaalgebruik in operatiekamers en de gezondheid van het personeel. Steeds meer banken en zorgverzekeraars werken met de SDG's (Sustainable Development Goals – red.) van de Verenigde Naties (VN) als aangrijpingspunt voor een brede benadering. Deze bevorderen het denken in ketens. Zo ook bij de Green Deal voor duurzame zorg, die is uitgewerkt in vier pijlers: 49% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030, circulaire bedrijfsvoering, medicijnresten uit afvalwater en gezond makende leefomgeving en milieu. Dat alle partijen in de keten hier baat bij hebben, werkt inspirerend en brengt hen in beweging.'

**Sleijpen:** 'De meeste impact ontstaat inderdaad als alle belanghouders zijn aangesloten en de doelen van de VN helpen daarbij. Dat zijn er wel zeventien, dus je moet kiezen of clusteren. Het meetbaar maken is nog een hele klus. En het moet niet zo ver gaan dat projecten zonder 100% aansluiting van alle belanghouders niet meer door mogen gaan.'

**Maarsen:** 'Bij elke belegging voeren wij met de klant waarvoor wij beleggen de discussie over welke meerwaarde we voor wie moeten toevoegen. Een vastgoedbelegging moet positief bijdragen aan de omgeving, sociale aspecten en governance. Daarvoor hebben we vijf VN-doelen gekozen waaraan we met ons vastgoed in de Nederlandse context een bijdrage kunnen leveren. Die bijdrage meten wij altijd. Op het niveau van gebouwen lukt dat, op andere punten staat de meetbaarheid nog in de kinderschoenen.'

**Beukeboom:** 'Het begrip meerwaarde suggereert een economische definitie, al helemaal als die tastbaar en meetbaar moet zijn. Het gaat echter niet om meer; het gaat om waarden. Die waarden worden goed vertegenwoordigd door de VN-doelen. Maar we hebben nog geen collectief begrip van wat ze precies inhouden. Het is zinvol daar eerst overeenstemming over te bereiken.'

## Belangen koppelen

Er ontstaat een waardeketen als de belangen van partijen worden gekoppeld. Besturen hebben nog onvoldoende oog voor deze noodzakelijke koppeling en wie brengt de partijen hiervoor bij elkaar?

**Beukeboom:** 'Om tot een gedeeld waardenbegrip te komen, moet je inderdaad de hele keten bij elkaar brengen. Bij maatschappelijk vastgoed heb je het dan over de eigenaren, maar ook de gebruikers, toeleveranciers en bijvoorbeeld afvalophalers. Zeker voor schoolbesturen is het vaak te hoog gegrepen om hiermee aan de slag te gaan. In de praktijk domineert daardoor het financiële plaatje op korte termijn.'

**Van Beek:** 'Dat geldt ook nog voor veel bestuurders van zorginstellingen, al krijgen zij meer oog voor de koppeling van belangen. Raden van bestuur moeten duurzaamheid integraal verankeren in hun visie, strategie en jaarplannen. De kunst is daarbij de relevante interne stakeholders te betrekken, van zorgprofessionals en –financials tot de gremia voor medezeggenschap. Ook de externe stakeholders zijn van belang: banken en verzekeraars werken toenemend met duurzaamheidseisen. Dat vraagt om visionaire bestuurders die op meerdere borden tegelijk moeten kunnen spelen.'

**Sleijpen:** 'Het is primair aan de kapitaalvrager en –aanbieder om te proberen hier samen uit te komen, met waar nodig hulp van anderen. Scholen en zorginstellingen zullen vaak niet weten hoe ze moeten beginnen. Een adviseur kan helpen en partijen bij elkaar brengen.'

**Maarsen:** 'Als belegger zijn we niet verantwoordelijk voor het businessmodel van bijvoorbeeld een zorginstelling die van ons een gebouw huurt. We voelen ons echter wel mede verantwoordelijk voor het succes van de exploitatie. Want hoe groter dat succes, hoe hoger het financiële en maatschappelijke rendement dat een belegging kan opleveren. We denken nu nadrukkelijk na over of en hoe we het breder kunnen trekken. Kunnen we bijvoorbeeld iets bijdragen aan huurderstevredenheid door het bestrijden van eenzaamheid in onze zorggebouwen?'

“

*Een vastgoedbelegging moet positief bijdragen aan de omgeving, sociale aspecten en governance.*

Nicole Maarsen

“

*Ik pleit voor een brede maatschappelijke discussie over waar we op langere termijn met onze scholen en zorggebouwen naar toe willen; over hoe we tot gedeelde collectieve waarden komen als basis van een volhoudbaar systeem.*

Marcel Beukeboom



69

*Daarnaast geloof ik sterk in de stimulerende werking van zachte instrumenten zoals bestuurders die zichzelf presenteren als ambassadeur van de Green Deal.*

Cathy van Beek



## Lager rendement?

**Bij impact beleggen moeten kapitaalverschaffers rekenen met lagere initiële rendementen. Meerwaarde in de hele keten leidt immers tot lagere risico's. Tegelijkertijd worden initiatiefnemers van investeringen die in de hele keten tot waardencreatie leiden, zo 'beloond' voor hun initiatief.**

**Maarsen:** 'In je strategie voor impact beleggen moet je zeker niet uitgaan van lagere rendementen. In specifieke gevallen gaat de kost echter voor de baat uit. Zeker de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed vraagt om zulke ingrijpende investeringen dat een lager initieel rendement voor de hand ligt. Er zijn wel meerdere kapitaalstromen mogelijk, waaronder subsidies, waarmee de belegger/kapitaalverschaffer toch een fatsoenlijk rendement kan worden geboden.'

**Beukeboom:** 'De komende jaren zullen investeringen met negatieve effecten op klimaat, natuur of samenleving onderhevig worden aan strengere regelgeving, boetes of een belasting. Die effecten worden dan niet meer op het collectief afgewenteld, maar meegenomen bij de bepaling

van het rendement. Als die omslag lukt, en dat hoop ik van harte, levert impact beleggen al snel juist een hoger rendement op.'

**Van Beek:** 'Een lager financieel rendement is plausibel als je ook andere effecten meeneemt. Als investeringen leiden tot blijere én beter presterende kinderen op scholen, gezondere ouderen in de zorg en vitalere medewerkers in de zorginstellingen – met alle positieve, ook financiële effecten van dien – snijdt het mes aan verschillende kanten. Daarvoor zijn goede Maatschappelijke Kosten Baten Analyses en investeringen met een potentieel langere terugverdientijd nodig.'

**Sleijpen:** 'Kapitaalverschaffers zijn bereid bij impact beleggen een lager rendement te accepteren. Datzelfde geldt voor de deelnemers aan pensioenfondsen en klanten van banken. Maar als een lager rendement niet nodig is, dan liever niet uiteraard. Uiteindelijk hangt het er vanaf wat je er voor terug krijgt. Daarvoor moet je op een andere manier naar de cijfers kijken en andere business cases opzetten. Dat lukt nog onvoldoende.'

## Instrumenten

**Toeziehouders spelen een essentiële rol in het tot stand brengen van waardenketens. Zij dienen 'hun' besturen af te rekenen op het bereiken van integrale meerwaarde van vastgoedfinancieringen. Of zijn er andere instrumenten nodig?**

**Sleijpen:** 'De Nederlandsche Bank is een externe toezichthouder. Het hoort niet bij onze taak op de stoel van de ondernemer te gaan zitten. Impact beleggen is in eerste instantie een kwestie voor de markt. De landelijke overheid en accountants kunnen wel een grote rol spelen in het goed meetbaar maken van de effecten van impact beleggen en ontwikkelen van standaarden daarvoor. Daar is in de markt grote behoefte aan.'

**Maarsen:** 'Toeziehouders kunnen niet opleggen waar besturen het geld in steken. Het helpt wel als zij beleggers motiveren om te investeren in bijvoorbeeld verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Verder zou de overheid subsidies kunnen verstrekken waarmee scholen en zorginstellingen kennis kunnen inhuren om hun vastgoed in brede zin te verduurzamen. Om te kunnen beleggen in maatschappelijk vastgoed moet er gewoon een markt zijn. Beleggers zullen pas in de markt voor bijvoorbeeld schoolgebouwen stappen als ook andere beleggers dat doen. Want alleen dan kun je een gebouw na verloop van tijd ook weer afstoten. De overheid kan meedenken hoe ze de vorming van zo'n markt kan bevorderen.'

**Van Beek:** 'Ik zie wel een grote rol weggelegd voor de interne toezichthouders. Daarnaast geloof ik sterk in de stimulerende werking van zachte instrumenten: bestuurders die zichzelf als ambassadeur van de Green Deal mogen presenteren of prijzen voor bijvoorbeeld de duurzaamste zorgprofessional van het jaar. Verder kan de overheid voorlopers op dit gebied stimuleren en ondersteunen met subsidies.'

**Beukeboom:** 'Ik pleit voor een brede maatschappelijke discussie over waar we op langere termijn met onze scholen en zorggebouwen naar toe willen; over hoe we tot gedeelde collectieve waarden komen als basis van een volhoudbaar systeem. Meerdere partijen kunnen daarvoor het initiatief nemen, inclusief de landelijke overheid. Het zou ons bevrijden van de waan van de dag en het denken op korte termijn. De totstandkoming van het Klimaatakkoord kan dienen als inspiratie. Het resultaat van de discussie gaat uiteindelijk door onze democratische instituties heen en dat is ook hoe het hoort.'



**Cathy van Beek** is kwartiermaker duurzame zorg. Zij regisseert in opdracht van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) de uitvoering van de Green Deal Duurzame Zorg 2.0, waarbij 132 organisaties zijn aangesloten. Van Beek was voorheen onder meer bestuurder bij het Radboudumc in Nijmegen en vicevoorzitter van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa).



**Nicole Maarsen** is directeur Vastgoedbeleggingen bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Syntrus Achmea heeft namens zo'n zestig Nederlandse institutionele beleggers een kleine tien miljard euro belegd in vastgoed. Daarvan is ongeveer de helft belegd in woningen en circa een half miljard euro in zorgvastgoed. Syntrus Achmea werkt aan uitbreiding van de portefeuille in Nederland.



**Olaf Sleijpen** is divisiedirecteur Toezicht Verzekeraars bij De Nederlandsche Bank (DNB). Daarvoor was hij verantwoordelijk voor het toezicht op pensioenfondsen en beleggingsondernemingen en divisiedirecteur Toezicht Beleid bij DNB. DNB let bij het financieel toezicht op de financiële positie en de kwaliteit van het bestuur van financiële instellingen.



**Marcel Beukeboom** is klimaatgezant voor het Koninkrijk der Nederlanden. Hij vertegenwoordigt Nederland als thematisch ambassadeur wanneer er internationaal over klimaat wordt gesproken. Namens het ministerie van Economische Zaken is hij ook nauw betrokken bij de uitvoering van het Nederlandse klimaatbeleid.

69

*Kapitaalverschaffers zijn bereid bij impact beleggen een lager rendement te accepteren.*

Olaf Sleijpen

## Reactie HEVO

*Ons doel is om een goed onderwijsklimaat, een veilige en comfortabele leefomgeving voor kwetsbare doelgroepen én toegankelijke publieke voorzieningen te creëren. Het is essentieel dat we het fenomeen 'impact investing' weten uit te drukken in waarden voor gebruikers en kapitaalverschaffers. Dit moet tastbaar en meetbaar zijn. Het sturen op de waardeketen van gebruikerswaarden-ESG-SDG werkt daarbij inspirerend en verbindend. Anders blijft het slechts een mooi verhaal en is de meerwaarde niet te onderbouwen (zowel vanuit het perspectief van de gebruiker, operationeel, vastgoed als financieel). Er is een momentum in de markt om de belangen van partijen in de keten bijeen te brengen. We moeten immers bestaande vastgoedvoorraden in onderwijs en zorg verduurzamen, in lijn met het klimaatakkoord en sectorale routekaarten. Hiervoor hebben we veel kapitaal (en dekking) nodig, maar dit betekent ook verdere professionalisering van vastgoed- en financieringsvraagstukken. Laten we 'over de schutting heen' zoeken naar de verbinding en versnelling.*



### Meer weten?

Vraag Ron van Bloois  
E [ron.bloois@hevo.nl](mailto:ron.bloois@hevo.nl)  
T +31 (0)73 6 409 444  
M +31 (0)6 53 69 53 36



# NEUROWETENSCHAP TOONT ONBEWUSTE HUISVESTINGS-BEHOEFTE VAN LEERLINGEN

HEVO heeft, in samenwerking met Neurensics (gelieerd aan de Universiteit van Amsterdam), het initiatief genomen om – vrij onorthodox – de relatie tussen onderwijsruimten en de breinactivatie van leerlingen te onderzoeken. Dit is een eerste concrete stap in de richting van een feitelijke en waarheidsgetrouwe onderbouwing voor de keuze van onderwijsconcepten én -ruimten. Eerder liet HEVO leerlingen in het primair onderwijs al elkaars scholen beoordelen, wat tot verrassende inzichten leidde. Het nieuwe onderzoek stelt gangbare overtuigingen over onderwijsruimten ter discussie.

Onderwijsconcepten zijn volop in beweging. Op verschillende plaatsen wordt de frontale, klassikale manier van lesgeven losgelaten en wordt ingezet op differentiatie in lesvormen, gefaciliteerd door ICT-voorzieningen. Door de veranderende onderwijsconcepten veranderen onderwijsruimten mee. Scholen bestaan vaak niet meer uit een gang met klaslokalen, maar uit een mix van ruimten: stiltewerkplekken, leerpleinen, instructieruimten voor kleine groepen, collegezalen en overlegkamers.

De overtuiging dat nieuwe onderwijsconcepten – en dus nieuwe onderwijsruimten – tot betere resultaten leiden is onderwerp van discussie. Meningen verschillen over hoe kinderen het best leren en welke ruimte daar het best bij past. Maar wat is de waarheid? In de zoektocht naar antwoorden is voor het eerst een relatie gelegd tussen neurowetenschap en huisvesting.

**Neurowetenschap en fMRI**  
De wetenschap heeft aangetoond dat ons gedrag vooral wordt gestuurd door onbewuste processen. Zo koopt een rechtshandige eerder een artikel met een afbeelding van een rechterhand dan van een linkerhand. Onbewuste processen kunnen echter niet uitgevraagd worden omdat de ondervraagde zich hier niet van bewust is. Deze reacties zijn echter wel te meten met behulp van een fMRI-onderzoek.

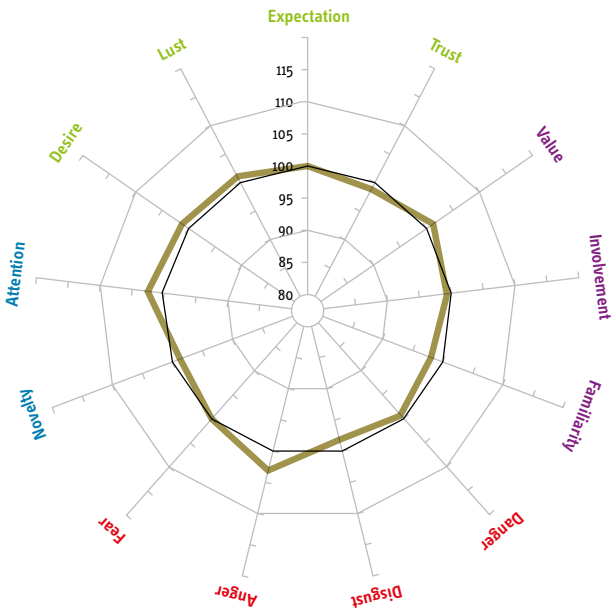
Bij een fMRI-onderzoek wordt de breinactivatie van een representatieve groep van 24 respondenten in een MRI-scanner gemeten terwijl ze naar stimuli (beelden) kijken. Daarbij werden 13 neurale netwerken geanalyseerd die te maken hebben met gedragsintentie.

Een MRI-scanner is, heel kort door de bocht, een grote magneet waarmee je de doorbloeding van het brein kunt meten. Omdat er een magnetisch verschil is tussen zuurstofrijk en zuurstofarm bloed, kun je met een MRI-scanner zien welke gebieden in het brein geactiveerd zijn geweest. De ‘f’ in fMRI staat voor functioneel, wat aangeeft dat je dus meet hoe verschillende hersengebieden worden geactiveerd.

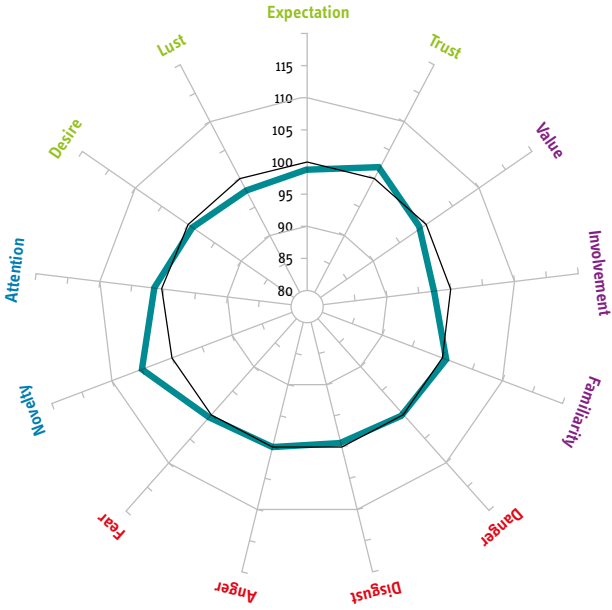
Deze methode is in eerste instantie ontwikkeld voor het werkveld van (neuro)marketing. Daarbij gaat het om het meten van de effectiviteit van reclamecampagnes en wordt er geanalyseerd wat het effect is van reclamecampagnes op gedrag en emotie. Ditzelfde principe is nu vertaald naar onderwijshuisvesting: welke invloed heeft een onderwijsruimte op het onbewuste gedrag en de emoties van leerlingen?

**Onderzoek onderwijsruimte**  
In het fMRI-onderzoek zijn drie typen onderwijsruimten (van drie scholen voor voortgezet onderwijs) met elkaar vergeleken (zie de afbeeldingen): een gesloten leeromgeving, een open leeromgeving en een semi-open leeromgeving. Van elke leeromgeving kregen de respondenten verschillende filmpjes te zien: van gangen, leerpleinen en lokalen.

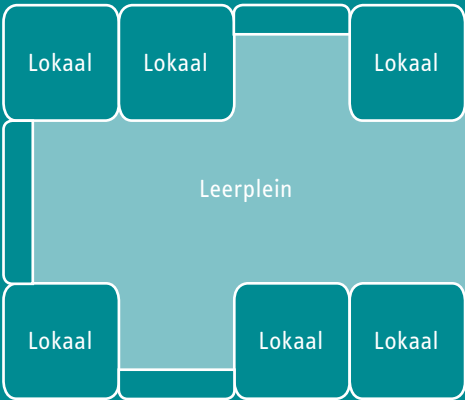
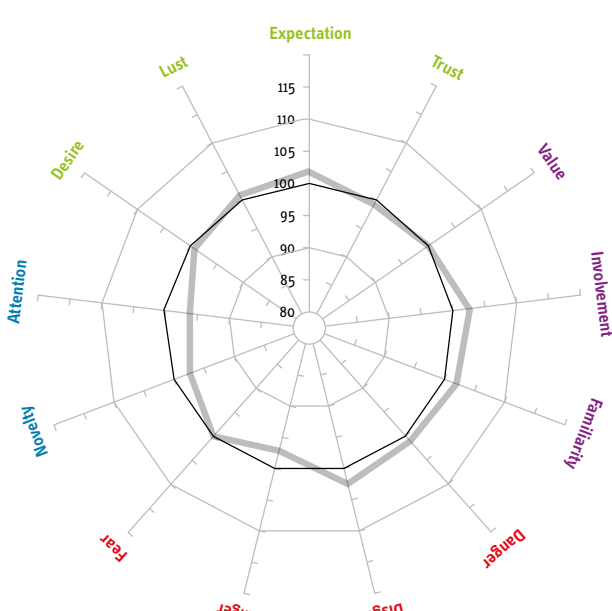
1. Gesloten leeromgeving



2. Open leeromgeving



3. Semi-open leeromgeving



De semi-open leeromgeving scoort hoog op engagement. Engagement wordt veroorzaakt doordat het concept een bovengemiddeld gevoel van betrokkenheid (involvement) activeert.



IRRITATIE

GESLOTEN  
LEEROMGEVING

AANDACHT

NIEUWHEID

OPEN  
LEEROMGEVING

VERTROUWEN

BETROKKENHEID

SEMI-OPEN  
LEEROMGEVING

RUST

#### Uitkomsten

De grafieken visualiseren de reacties van het brein van de respondenten op de leeromgeving. Afwijkingen van de gekleurde lijn (bruin, groen en grijs) ten opzichte van de enkele zwarte lijn geven een significant verschil aan. Daarbij is het interessant om te kijken naar de verschillende emoties:

1. Groen: positieve emoties – begeerte (desire), opwinding/spanning (lust), verwachte beloning (expectation) en vertrouwen (trust).
2. Rood: negatieve emoties – angst/onzekerheid (fear), irritatie (anger), afkeer (disgust) en gevaar (danger).
3. Paars: engagement – beloning/genot (value), betrokkenheid (involvement) en herkenbaarheid (familiarity).
4. Blauw: impact – aandacht (attention) en nieuwheid/verrassing (novelty).

De gesloten leeromgeving zorgt voor een significant hoge score op het gevoel van irritatie (anger). Een hoge mate van irritatie leidt automatisch tot een hoge mate van aandacht (attention).

De open leeromgeving zorgt voor een significant hoge score op het gevoel van nieuwheid (novelty). De open leeromgeving scoort vrij hoog op vertrouwen (trust), wat impliceert dat de ruimten vertrouwen opwekken. De ruimten worden echter niet als aantrekkelijk (lust) gewaardeerd. Ook de betrokkenheid (involvement) ligt significant onder het gemiddelde.

De semi-open leeromgeving scoort hoog op engagement. Engagement wordt veroorzaakt doordat het concept een bovengemiddeld gevoel van betrokkenheid (involvement) activeert. De ruimten zorgen er dus voor dat men zich betrokken voelt en een gedragsintentie oproept, wat voor een leeromgeving zeer wenselijk is. De ruimten zijn niet heel impactvol; de scores op aandacht (attention) en nieuwheid/verrassing (novelty) zijn lager dan gemiddeld. Dat klinkt negatief, maar is hier in feite een positieve uitkomst. De ruimten zorgen dus voor een rustig (en betrokken) gevoel, in plaats van dat ze prikkeling opwekken.



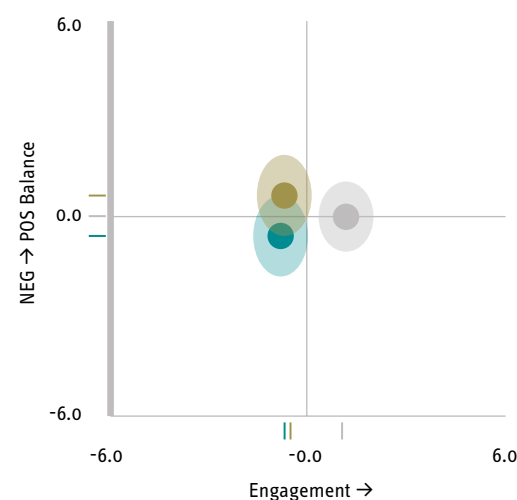
#### Meer weten?

Vraag Michel Drenth  
E [michel.drenth@hevo.nl](mailto:michel.drenth@hevo.nl)  
T +31 (0)73 6 409 461  
M +31 (0)6 10 26 60 49

#### Conclusie en vervolg

De drie leeromgevingen worden in het brein van de respondenten verschillend beoordeeld. Ze wekken elk unieke emoties op. Daardoor is causaliteit tussen ruimte en breinactivatie vastgesteld. De semi-open leeromgeving scoort het best op engagement én heeft een neutrale balans in negatieve en positieve emoties.

Dit onderzoek is een eerste stap in de verkenning van de relatie tussen neurowetenschap en onderwijsruimten. Verder onderzoek is noodzakelijk om een benchmark te ontwikkelen om onderwijsruimten beter te kunnen vergelijken. Dit onderzoek zegt met name iets over de verschillen tussen de gemeten ruimten onderling en laat zien dat deze verschillen wetenschappelijk aantoonbaar zijn. HEVO en Neurensics zijn op zoek naar andere partijen die samen deze benchmark willen ontwikkelen: architecten, schoolbesturen en/of bouwbedrijven.



*De balans van de leeromgevingen tussen positieve en negatieve emoties en de score op engagement. Bruin is gesloten, groen is open en grijs is semi-open.*



#### Michel Drenth

Michel is adviseur en innovatiemanager bij HEVO. Als adviseur is Michel betrokken bij strategische huisvestingsplannen, financieringsvraagstukken en conceptontwikkeling. Michel heeft een passie voor vastgoedvraagstukken met een hoge mate van complexiteit en toegevoegde maatschappelijke waarde. Zijn streven is een integrale benadering van duurzaamheid: niet alleen energiebesparing, maar ook functionaliteit en gezondheid.

NIEUW

# BUSINESSCASE VOOR GEZONDE EN CIRCULAIRE KANTOORGEBOUWEN

In samenwerking met C2C ExpoLAB hebben we een businesscase ontwikkeld voor kantoorgebouwen die de financiële consequenties van bouwen op een op cradle-to-cradle geïnspireerde manier inzichtelijk maakt, zowel voor de lange als de korte termijn. Aspecten zoals materialen, energie en water maar ook de invloed van een gezond binnenklimaat zijn opgenomen in de businesscase. Deze businesscase is uniek in Nederland en beschikbaar voor iedereen.

Met de tool kunnen twee generieke businesscases berekend worden. Enerzijds kan een circulair en gezond kantoorgebouw vergeleken worden met een standaard kantoorgebouw (volgens Bouwbesluit). Anderzijds kunnen (standaard)materialen en systemen vergeleken worden met duurzame materialen en systemen. De tool biedt de mogelijkheid om aan 'knoppen te draaien' die de verschillende aspecten inzichtelijk maken. Hierbij kan worden gedacht aan water, energie en circulair materiaalgebruik, maar ook aan de omvang van kantoorgebouwen, de bouw- en exploitatiekosten en de productiviteit van de organisatie.

In één oogopslag wordt duidelijk wat de invloed van deze aspecten is op de totale investering en exploitatiekosten, wat de terugverdientijd is en – nog belangrijker – wat de invloed op de cashflow is. Daarnaast zijn de restwaarde van circulaire materialen en systemen en de positieve financiële aspecten van de betere productiviteit van de organisatie van belang om te benoemen; deze aspecten zijn geïntegreerd in deze businesscase.

*Bereken zelf uw businesscase voor een gezond kantoorgebouw op [www.hevo.nl](http://www.hevo.nl)*



#### Meer weten?

Vraag Willem Adriaanssen  
E [willem.adriaanssen@hevo.nl](mailto:willem.adriaanssen@hevo.nl)  
T +31 (0)73 6 409 511  
M +31 (0)6 22 47 50 49



# SCHOOLGEBOUWEN TOEKOMSTKLAAR



**MARTIJN VAN GEMERT** heeft Bouwkunde gestudeerd aan de Avans Hogeschool in 's-Hertogenbosch en werkt sinds 2006 bij HEVO. Hij is als adviseur verbonden aan het HEVO Expertisecentrum. Zijn werkveld strekt zich uit van bouwkosten- tot duurzaamheidsadvies. Daarnaast is Martijn GPR Gebouw Expert & Assessor, zodat hij zowel interne als externe berekeningen kan valideren.

Onderzoek naar de optimale balans tussen energiezuinigheid, gezondheid, duurzaamheid en kosten van een nieuw te bouwen school heeft geresulteerd in een duidelijke en objectieve kwaliteitsstandaard voor onderwijsgebouwen: de HEVO-kwaliteitsstandaard.

**Duurzaam onderwijs**  
De HEVO kwaliteitsstandaard is gebaseerd op de landelijk erkende instrumenten Frisse Scholen\* en GPR Gebouw\*\*. In deze standaard zijn energiezuinigheid, milieubewustheid, gezondheid en functionaliteit breed geïntegreerd. Daarmee is het een zinvol instrument voor overheden/ gemeenten en besturen om - bij voorkeur gezamenlijk - het Programma van Eisen voor een nieuw te bouwen school vast te stellen.

Per Frisse Scholen-thema wordt een afweging gemaakt welk ambitieniveau optimaal is. Hiermee vormt het meteen het vertrekpunt voor het Programma van Eisen en/of de prestatieafspraken. De HEVO kwaliteitsstandaard maakt ook inzichtelijk welk GPR Gebouw-niveau haalbaar is. Zo wordt duurzaamheid een meetbare entiteit.

HEVO schetst daarbij haar ideaalbeeld van het schoolgebouw van de toekomst: 'Een schoolgebouw dat energieneutraal is en misschien zelfs

de omliggende wijk van energie kan voorzien. Op het noorden volop daglicht en uitzicht op sde educatieve schooltuin en aan de zuidzijde bomen, luifels en een gebouwoverstek die zorgen voor natuurlijke, verkoelende schaduw op de gevel. Per lokaal zijn de ramen te openen, is de temperatuur regelbaar en is zonwering aanwezig. Daarnaast wordt per ruimte het CO<sub>2</sub>-gehalte automatisch gereguleerd en wordt droge lucht voorkomen.' Toekomstmuziek? Nee hoor, de technieken zijn er al.

**Investeren in de toekomst**  
Geld of kwaliteit, dat is de vraag. Althans, zo wordt het in het onderwijsveld vaak gevoeld. Een goed geklimatiseerd gebouw zorgt voor goed les geven én volgen. Energieneutraal bouwen drukt de energiekosten en is daarmee klaar voor de energietransitie. Een duurzaam schoolgebouw heeft een hoge restwaarde. Met een beperkte meerinvestering zijn schoolgebouwen dus echt klaar voor de toekomst; de investering loont dus op meerdere vlakken. De kosteloze HEVO kwaliteitsstandaard geeft inzicht in duurzame keuzes en helpt om heel (kosten)bewust een Frisse School te bouwen. Bij dit advies hebben we tevens de HEVO nieuwbouwkostenconfiguratoren PO en VO beschikbaar. Neemt u daarvoor contact met ons op.

| GPR Gebouw - o.b.v. versie 4.3 |  | 8,4  |
|--------------------------------|--|------|
| Energie                        |  | 10,0 |
| Energieprestatie               |  | 10,0 |
| Energieprestatie, aanvullend   |  | 10,0 |
| Milieu                         |  | 7,6  |
| Milieuprestatie                |  | 7,5  |
| Circulair materiaalgebruik     |  | 7,5  |
| Water                          |  | 8,0  |
| Gezondheid                     |  | 8,2  |
| Geluid                         |  | 7,5  |
| Luchtkwaliteit                 |  | 9,0  |
| Thermisch comfort              |  | 7,5  |
| Licht en visueel comfort       |  | 7,0  |
| Gebruikskwaliteit              |  | 8,5  |
| Toegankelijkheid               |  | 7,5  |
| Functionaliteit                |  | 7,5  |
| Technische kwaliteit           |  | 10,0 |
| Sociale veiligheid             |  | 9,0  |
| Toekomstwaarde                 |  | 7,9  |
| Toekomstgerichte voorzieningen |  | 7,5  |
| Flexibiliteit                  |  | 8,0  |
| Belevingswaarde                |  | 8,0  |

“  
Ons advies voor dé balans  
tussen kosten en duurzaamheid.

| Frisse Scholen - versie september 2015 |  | Advies       |
|----------------------------------------|--|--------------|
| Energie                                |  |              |
| EPG                                    |  | ENG          |
| Duurzame energie                       |  | ENG          |
| Beheer                                 |  | Klasse A     |
| Kwaliteitsborging                      |  | Klasse C=B=A |
| Lucht                                  |  |              |
| Luchtverversing                        |  | Klasse B     |
| Spuiventilatie                         |  | Bouwbesluit  |
| Ruimtevolume                           |  | Klasse B     |
| Kwaliteit van de toevoerlucht          |  | Klasse B     |
| Emissies van materialen                |  | Klasse B=A   |
| Emissies van apparatuur                |  | Klasse A     |
| Schoonmaakbaarheid                     |  | Klasse C=B=A |
| Tabaksrook                             |  | Klasse A     |
| Toiletten                              |  | Klasse A     |
| Legionella                             |  | Klasse C=B=A |
| Kwaliteitsborging                      |  | Klasse A     |
| Temperatuur                            |  |              |
| Operatieve temperatuur winter          |  | Klasse B     |
| Operatieve temperatuur zomer           |  | Klasse B     |
| Individuele beïnvloeding               |  | Klasse C     |
| Lokaal thermisch discomfort            |  | Klasse C     |
| Kwaliteitsborging                      |  | Klasse B=A   |
| Licht                                  |  |              |
| Kunstlicht                             |  | Klasse B     |
| Daglicht                               |  | Klasse C     |
| Helderheidswering                      |  | Klasse B     |
| Individuele beïnvloeding               |  | Klasse C     |
| Kwaliteitsborging                      |  | Klasse B     |
| Geluid                                 |  |              |
| Geluidwering van de gevel              |  | Klasse C=B   |
| Installatiegeluid                      |  | Klasse C     |
| Ruimteakoestiek                        |  | Klasse B     |
| Luchtgeluidisolatie                    |  | Klasse C     |
| Contactgeluidisolatie                  |  | Klasse C=B=A |
| Kwaliteitsborging                      |  | Klasse C=B=A |

Meer weten?  
Vraag Martijn van Gemert  
E [martijn.gemert@hevo.nl](mailto:martijn.gemert@hevo.nl)  
T +31 (0)73 6 409 514  
M +31 (0)6 10 96 37 15



\* Frisse Scholen is een initiatief van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Een Frisse School is een schoolgebouw (basis- of voortgezet onderwijs) met een laag energiegebruik en een gezond binnenmilieu als het gaat om luchtkwaliteit, temperatuur, comfort, licht en geluid.  
\*\* GPR Gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, een kantoorgebouw of een onderwijsgebouw in kaart te brengen.



# KORTE NIEUWSBERICHTEN

## RISICODRAGEND PROJECT- MANAGEMENT DE ZUIDLANDEN

In opdracht van Noorderbreedte ontwikkelen we het nieuwbouwproject De Zuidlanden. Als adviseur en risicodragende partij helpen we zorginstellingen om geschikt en toekomstbestendig zorgvastgoed te realiseren voor verschillende kwetsbare doelgroepen. In Leeuwarden wordt nieuwe en gastvrije huisvesting gerealiseerd voor 96 bewoners met dementie. Het complex met zorgwoningen wordt ingericht zoals mensen vroeger thuis woonden. Het project wordt in samenwerking met een belegger ontwikkeld. Na oplevering wordt de belegger eigenaar en huurt Noorderbreedte het gebouw terug. Uitgangspunt is dat de bouw start medio 2020.

Meer weten? Vraag het [rene.lolkema@hevo.nl](mailto:rene.lolkema@hevo.nl)



## STRATEGISCH VASTGOEDPLAN ENVIDA MAASTRICHT

Envida heeft afgelopen jaren gewerkt aan een strategische koers voor de organisatie, mede in het licht van de sterk veranderende langdurige zorg en de continu veranderende omgeving.

Als sluitstuk van de strategische koers is door ons een strategisch vastgoedplan ontwikkeld dat balans brengt tussen de toekomstige huisvestingsbehoefte van Envida en de (financiële) mogelijkheden van haar vastgoedportefeuille. Het strategisch vastgoedplan is ingezet om succesvol een financieringsarrangement met een bank te verkrijgen. De scenario's van enkele zorgcomplexen worden thans verder uitgewerkt tot bouwplannen.

Meer weten? Vraag het [peter.woerdeman@hevo.nl](mailto:peter.woerdeman@hevo.nl)



## DUURZAME EN GASTVRIJE NIEUWBOUW VOOR WEENER XL IN 'S-HERTOGENBOSCH

De nieuwbouw van WeenerXL bestaat uit kantoren, productiehallen, een magazijn en ondersteunende gebouwfaciliteiten. Het energieneutrale gebouw van ongeveer 14.000 m² bvo wordt in een 'groene' omgeving gerealiseerd. In het ontwerp zijn onder meer een groen dak, PV-panelen en een Bio Based gevel voorzien. De constructie, het dak en de verdiepingsvloer van het gebouw worden in hout opgetrokken. Naar verwachting wordt medio 2020 gestart met de realisatie van het nieuwe pand aan de Oude Vlijmenseweg.

Meer weten? Vraag het [jan.bonnemaijers@hevo.nl](mailto:jan.bonnemaijers@hevo.nl)



## TOEKOMSTBESTENDIG VASTGOED- BELEID ZORG EN ONDERWIJS KENTALIS NIJMEGEN-GROESBEEK

Wij hebben opdracht om Kentalis te begeleiden bij de strategische afwegingen die zij maakt in de regio Nijmegen-Groesbeek. Koninklijke Kentalis, specialist op het gebied van onderzoek, zorg en onderwijs voor mensen met een beperking in horen of communiceren, zorgt hiermee voor toekomstbestendig vastgoedbeleid en effectief gebruik van haar middelen. Onze inzet richt zich op de visie op onderwijs en zorg, de ontwikkeling van locatieprofielen en de financiële beoordeling van verschillende toekomstscenario's.

Meer weten? Vraag het [gerhard.jacobs@hevo.nl](mailto:gerhard.jacobs@hevo.nl)

## DE NIEUWE TREND: WOONSERVICE- ZONE, ZORGELOOS WONEN IN EEN VERTROUWDE WOONOMGEVING, MET DE ZORG DIE NODIG IS

Woonservicezones zijn gewone woonwijken met een verhoogd voorzieningenniveau. Daardoor kunnen mensen die zorg nodig hebben gewoon in de buurt blijven wonen. Een woonservicezone heeft allerlei soorten woningen, met en zonder aanpassingen, voor jong en oud. Naast voldoende aanpasbare (levensloopbestendige) en/of aangepaste woningen is er ook (woon)ondersteuning en zijn er diverse welzijns- en zorgdiensten voor bewoners. Zorg aan huis is mogelijk, maar bewoners kunnen voor zorg ook zelf naar een steunpunt (bijvoorbeeld een huisartsenpost) gaan. In een woonservicezone hebben ze zowel lichte ondersteuning als intensieve zorg binnen handbereik, plus (welzijns)activiteiten voor jong en oud.

Meer weten? Vraag het [peter.woerdeman@hevo.nl](mailto:peter.woerdeman@hevo.nl)



## MULTIFUNCTIONEEL KINDCENTRUM DE UITDAGING NIJMEGEN

In het gebouw zijn een basisschool, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang ondergebracht. Dit multifunctionele gebouw biedt optimaal ruimte aan vernieuwend onderwijs, er wordt maximaal gebruik gemaakt van onderwijsruimte en er wordt geanticipeerd op leerlingentoeename.

Wij hebben in de vorm van Risicodragend Projectmanagement een bijdrage geleverd aan de nieuwbouw van Kindcentrum De Uitdaging.

Meer weten? Vraag het [arno.aarts@hevo.nl](mailto:arno.aarts@hevo.nl)

Envida



## LANGETERMIJNBELEGGINGEN IN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

De stijgende interesse voor beleggingen in maatschappelijk vastgoed was duidelijk te zien op de EXPO REAL in München: van 'senior housing', langdurige zorg, geprivatiseerde curatieve zorg tot educatieve faciliteiten zoals campusontwikkelingen en studentenhuisvesting. En de opmars van 'mixed-use' staat hoog op de agenda teneinde toekomstbestendige en betaalbare oplossingen te creëren.



Ron van Bloois (partner HEVO) werd uitgenodigd om deel te nemen aan het expertpanel van Investment Briefings over langetermijnbeleggingen in Europa. Tevens ontmoette hij gerenommeerde beleggers uit de hele wereld die geïnteresseerd zijn in maatschappelijk vastgoed in Nederland.

*Meer weten? Vraag het ron.bloois@hevo.nl*

## MELD U AAN VOOR DE HEVO-NIEUWSBRIEF

Wilt u op de hoogte blijven van nieuwe publicaties of ontwikkelingen? Meld u dan aan voor onze digitale nieuwsbrief. Schrijf u in voor de nieuwsbrief op [www.hevo.nl/nieuwsbrief](http://www.hevo.nl/nieuwsbrief).



**WOONCOMPAS**

Protestants Christelijke Stichting  
**IJsselmonde Oost**

## FLEXIBELE WERKOMGEVING IN BESTAAND KANTOOR VOOR WONINGCORPORATIE INTERMARIS HOORN

Wij zijn gevraagd door Intermaris om het proces naar een nieuwe manier van werken te begeleiden en implementeren. In dit proces hebben we een ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen opgesteld voor een nieuw kantoorconcept met 'mensgerichte werkplekken'. Vervolgens hebben we diverse huisvestingsscenario's onderzocht waarbij ook is gekeken naar de toekomstige ruimtebehoefte ten opzichte van het ruimteaanbod in het huidige kantoor.

Na dit onderzoek heeft Intermaris besloten om haar huidige huisvesting te verbouwen, waarbij een deel van het gebouw wordt verhuurd.

Wij begeleiden Intermaris nu met het zoeken naar en contracteren van huurders. Daarnaast verzorgen wij het projectmanagement voor de verbouwing van de eigen huisvesting en de te verhuren gebouwdelen.

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

## WONINGCORPORATIE EN ZORG-ORGANISATIE REALISEREN SAMEN ZORGVASTGOED IN RIDDERKERK

Woningcorporatie Wooncompas en zorgorganisatie IJsselmonde-Oost zijn een samenwerking aangegaan voor de realisatie van een nieuwbouw-complex in Ridderkerk. Wooncompas gaat de huisvesting realiseren en verhuren aan IJsselmonde-Oost. De nieuwbouw maakt onderdeel uit van een herontwikkeling.

Partijen hebben een huurovereenkomst gesloten voor een nieuw te bouwen complex in Ridderkerk. Er zullen dertig woon/zorgstudio's worden gerealiseerd voor (toekomstige) cliënten van IJsselmonde-Oost en een ruimte waar de organisatie activiteiten voor cliënten en Ridderkerkers gaat organiseren. Naast de nieuwbouw voor cliënten van de zorginstelling, realiseert Wooncompas ook zestig sociale huurwoningen.

HEVO heeft in opdracht van beide partijen de samenwerking vormgegeven. Allereerst is een Programma van Eisen opgesteld en is een demarcatie van investeringen gemaakt. Vervolgens is de samenwerking formeel gemaakt door het opstellen van de huurovereenkomst. Ook is inzicht gegeven in een marktconforme huurprijsberekening en is overeenstemming bereikt over de huurprijs en de -voorwaarden en de investering.

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

## DUURZAME EN ENERGIEZUINIGE MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE KREEKRIJK ASSENDELFT

Deze nieuwe multifunctionele accommodatie huisvest twee basisscholen (openbare basisschool De Delta en interconfessionele basisschool Het Koraal), BSO Freekids, BSO Tinteltuinen en twee gymzalen.

Wij verzorgden het projectmanagement van deze nieuwbouw vanaf de definitiefase tot en met de oplevering. Ook hebben wij de selectie van de architect en de adviseurs verzorgd alsmede de aanbesteding van de uitvoerende partijen.

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



## UNIEKE COMBINATIE VAN ONDERWIJS ÉN ZORG ONDER ÉÉN DAK: NIEUWBOUW KENNISCENTRUM SPECIAAL ONDERWIJS IN OUD-BEIJERLAND

Het nieuwe Kenniscentrum in Oud-Beijerland zal vanaf 2021 dé plek worden voor kinderen die intensieve zorg of gespecialiseerd onderwijs nodig hebben. Uniek is dat expertise en deskundigheid gebundeld worden met drie scholen en een zorginstelling.

Wij verzorgen het Risicodragend Projectmanagement van deze nieuwbouw vanaf de definitiefase tot en met de oplevering.

*Meer weten? Vraag het yvon.ketelaars@hevo.nl*



## ACCOMMODATIEBELEID

Bij het opstellen van accommodatiebeleid voor gemeenten werkt HEVO niet alleen aan onderwijshuisvesting (IHP's), gemeentehuizen of sportaccommodaties. Ook het huisvesten van de culturele en creatieve sectoren is volop in beeld. Juist de voorzieningen in die sectoren betekenen veel voor het vestigingsklimaat. Naast een verrijking van het leven in een regio versterkt een goed cultureel aanbod, ondersteund door goede voorzieningen, ook de regionale economie. En de creatieve sector brengt innovatie, zeker daar waar onderwijs, overheden en creatieve ondernemers samenwerken in de 'triple helix'. Op basis van een analyse van de visie van 'stakeholders', de trends en ontwikkelingen en de behoefte van instellingen en ondernemers heeft HEVO recent het accommodatiebeleid opgesteld voor onder andere de gemeenten Rhenen en Zwolle.

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

## WAAR ONTMOETEN WE ELKAAR?

**Dinsdag 11 februari 2020:** studiedag 'Hoe bouw ik een school?'  
**Dinsdag 17 maart 2020:** studiedag 'Belangen en besluitvorming maatschappelijk vastgoed.'

*Aanmelden via [info@hevo.nl](mailto:info@hevo.nl)*

## BAS KOOTER NIEUWE MANAGER HEVO INTERIM

Per 1 september 2019 is Bas Kooter eindverantwoordelijk voor HEVO Interim. Bij tijdelijke capaciteitsvraagstukken binnen huisvesting en (maatschappelijk) vastgoed kan HEVO Interim ondersteuning bieden op het gebied van interim-management.

*Meer weten? Vraag het bas.kooter@hevointerim.nl*





A photograph of a brick building with a large glass window, showing a mix of old and new architecture. The brickwork is weathered and partially missing, revealing a modern glass structure behind it. The ground is paved with cobblestones.

**DE INDUSTRIËLE EN MONUMENTALE  
SETTING WERKT MOTIVEREND OM ONZE  
ONDERWIJSVISIE OPTIMAAL TOT HAAR  
RECHT TE LATEN KOMEN. JE MOET  
KINDEREN RAKEN MET ZAKEN UIT DE  
OMGEVING. ZO ONTWIKKELEN ZE  
OOK RESPECT VOOR WAT ER AL IS.**

Paul Slegers (SOML)