

360°

THEMANUMMER 13, VOORJAAR 2018

VOORUITSTREVENDE

HEVO

Visie: Piet Jan Heijboer over MM25

BUILDING A SMART BUILDING

Fuserende gemeenten

WAAR GAAN WE ZITTEN?

Avicenna College

EEN NIEUWE SCHOOL MET HART EN ZIEL

HOE VOORUITSTREVENDE ZIJN WE NU ÉCHT?



De vraag 'hoe vooruitstrevend zijn we nu écht?' wordt steeds dwingender wanneer je nadenkt over zaken als: alle gebouwen in 2050 CO₂-neutraal en volledig circulair. Vooral als we bedenken waar we vandaag dan al mee hadden moeten beginnen. Zo moeten er nu al 200.000 woningen per jaar worden verduurzaamd om de hele woningvoorraad in 2050 Paris Proof te hebben. In het onderwijs moeten wij eigenlijk vanaf vandaag 300 omgevingsvergunningen verstrekken in plaats van het huidige aantal van 100 per jaar, om alleen al de geplande onderwijsgebouwen te vervangen en te verbeteren. Dan hebben we het nog niet eens over de eisen ten aanzien van BENG die daar bovenop komen. Bij dergelijke transitieopgaven heb je met systeemveranderingen te maken waarbij meerdere stakeholders betrokken zijn en dan is het verleidelijk om naar het complexe systeem of de overheid te wijzen en je eigen rol daarin te relativeren. We kunnen en mogen daarin echter niet berusten.

Een andere benadering is, dat je uitgaat van wat er in je eigen vermogen ligt. Ook als die bijdrage in het grote geheel klein is: met de blik gericht op het langere termijn doel en de vaste overtuiging dat die vele kleine stapjes bij elkaar uiteindelijk tot een grote stap leiden.

In deze editie van 360 graden laten wij vooruitstrevende technologische voorbeelden zien van slimme, energiezuinige gebouwen. Naast alle technologische ontwikkelingen mag de aandacht voor welzijn, beleving en productiviteit van de bewoners en gebruikers van de gebouwen niet ontbreken.

Bij het project MM25 is een eigentijdse balans gevonden in flexibel en afdelingsgericht werken, ondersteund door een slim gebouw dat reageert op de persoonlijke comfortbehoeften.

Het artikel 'Nieuwe huisvestingsconcepten in de zorg' beschrijft hoe je als zorgaanbieder kunt inspelen op de behoefte aan een palet van verblijfsarrangementen variërend van basiszorg tot woningen die van alle gemakken zijn voorzien. Beoordeelt u zelf hoe vooruitstrevend de kleine en grote voorbeelden zijn op weg naar een CO₂-neutrale en duurzame samenleving.

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, Kato Tan, Marc Deurloo, Norbert Waalboer Fotografie.

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
pinterest.com/hevobv
youtube.com/user/HEVObv



VISIE / 4

Piet Jan Heijboer van Croonwolters&Dros over het nieuwe hoofdkantoor MM25.

UITDAGING / 10

Wim Littooi over de transformatie van een oud Rotterdams schoolgebouw: binnen één jaar én binnen budget.



HEVO'S STAPPENPLAN / 14

De te bewandelen weg naar nieuwe huisvestingsconcepten in de zorg.

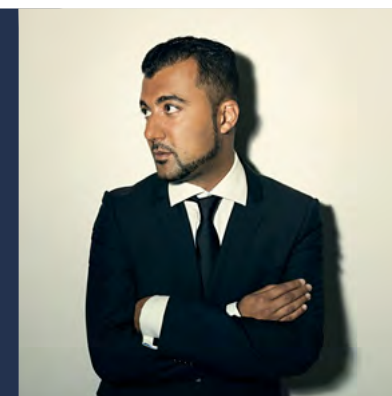


DE CIRKEL ROND / 20

Wat zijn de huisvestingsvragen van fuserende gemeenten? Welke lessen leren we van ervaringsdeskundigen?

VANUIT HET NULPUNT / 27

De jeugdherinneringen van schrijver Özcan Akyol ('Eus') zijn gelardeerd met huizen, fabrieken en een treinspoor.



FEITEN EN CIJFERS / 8

De grote uitdaging voor onderwijshuisvesting.

EERSTE GRAADS / 13

Het geheim van een succesvol plan. Gerhard Jacobs over legitimatie en de fase voor het initiatief.

MIJN PLEK / 16

Voor natuurkundedocent Johan Klijn heeft het Revis Lyceum in Doorn veel fijne plekken.

NIEUWE PRODUCTEN / 18

HEVO heeft een aantal nieuwe tools ontwikkeld die organisaties helpen bij keuzeprocessen, zoals aanbestedingen voor sportaccommodaties, werkplekoptimalisatie en de routekaart naar een energieneutrale hogeschool.

HORIZON / 24

Korte nieuwsberichten.

BUILDING A SMART BUILDING

In gesprek met directievoorzitter Piet Jan Heijboer van Croonwolver&dros

Begin 2018 werd in Rotterdam het nieuwe hoofdkantoor geopend van Croonwolver&dros, Nederlands grootste onderneming op het gebied van elektrotechniek, werktuigbouwkunde, informatisering en automatisering. Het gebouw MM25, een verwijzing naar het adres Marten Meesweg 25, werd herontwikkeld tot een flexibel en open kantoor waarin medewerkers elkaar makkelijk kunnen ontmoeten en waar partners van buiten graag naartoe komen. Een plek waar de zo gewenste verbinding optimaal wordt gefaciliteerd. Directievoorzitter Piet Jan Heijboer is enthousiast over de manier waarop een bestaand kantoor als smart building een nieuwe, duurzame toekomst heeft gekregen.

Croonwolver&dros is op 1 januari 2017 ontstaan uit een fusie van Croon en Wolter & Dros. Was dat de concrete aanleiding voor de herontwikkeling van dit nieuwe hoofdkantoor?

'Ja en nee. Croon wilde al langer een nieuw kantoor. Door de crisis van een aantal jaren geleden is die wens toen niet tot uitvoering gebracht. De fusie was vervolgens inderdaad de reden dat later wel te doen. HEVO heeft ten behoeve van de keuze voor de nieuwe huisvesting in samenwerking met de Manager huisvesting van TBI, Marijn Dekker, een integraal huisvestingsplan opgesteld en locatieonderzoek uitgevoerd, waarbij Rotterdam als ideale locatie naar voren is gekomen. Bij de locatiekeuze speelde een aantal zaken een rol. TBI wil met haar ondernemingen op zichtbare en goed bereikbare locaties gehuisvest zijn én duurzaam met haar vastgoed omgaan. Deze locatie ligt vlakbij NS-station Rotterdam Alexander en pal aan de snelweg A20. Ook was het mogelijk hier een bestaand pand te revitaliseren en een nieuwe, duurzame bestemming te geven, zodanig dat het gebouw een energielabel A heeft gekregen. Bovendien liepen de huurcontracten van een aantal locaties af.'

Wat maakte dit specifieke gebouw aantrekkelijk?

'MM25 heeft een plattegrond met grote verdiepingen waarin we ruimten konden creëren voor verbinding. Die verbinding is belangrijk. Dit nieuwe kantoor moest er aan bijdragen dat de medewerkers van de twee gefuseerde bedrijven met elkaar gingen samenwerken. Daarnaast is de strategie van onze onderneming om meerwaarde te realiseren voor onze klanten. We wilden in het gebouw daarom niet alleen elkaar, maar ook anderen kunnen ontmoeten. Daarvoor moet je open plekken creëren. Vandaar het vergadercentrum op de eerste verdieping, dat veel wordt gebruikt door onze partners

PIET JAN HEIJBOER EN MM25

Piet Jan Heijboer is voorzitter van de directie van Croonwolver&dros. Deze onderneming, waarbij een kleine drieduizend mensen werken, is actief in de markten utiliteitsbouw, industrie, infrastructuur en marine & offshore. De onderneming is onderdeel van TBI, een groep van ondernemingen actief in de bouw en technologie.

Croonwolver&dros trok begin 2018 in het nieuwe hoofdkantoor MM25, dat speciaal hiervoor is herontwikkeld door OVG Real Estate. Tevens zijn ook de TBI-ondernemingen Mobilis en Servicis binnen hetzelfde concept gehuisvest in MM25. Uiteindelijk zijn dertien voormalige bedrijfslocaties samengevoegd in één nieuw kantoor. HEVO verzorgde het locatieonderzoek, het Programma van Eisen, het projectmanagement en de inhuizing en verhuizing van de deelnemende bedrijven naar MM25.

en andere TBI-ondernemingen. Die komen hier graag naartoe.'

Bij de inrichting is een aantal principes van Het Nieuwe Werken toegepast, maar zeker niet alle. Waarom?

'De oude kantoren waren opgezet volgens een traditionele celstructuur met kleine kamers. In nauw overleg met ambassadeurs uit de organisaties, vaak leidinggevend van afdelingen, hebben we gekeken welke indelingen en welk kantoorconcept het best zouden passen in het nieuwe gebouw. We willen verbinden, dus dan heb je ruimten nodig waar mensen elkaar makkelijk vinden en samenwerken met op elke verdieping centraal gelegen pantry's waar je elkaar kunt ontmoeten. Maar er zijn ook veel medewerkers die elke dag hetzelfde werk doen en/of geconcentreerd moeten werken. Het heeft niet zo veel zin om hen dwars door het gebouw heen te plaatsen omdat je zo graag flexibel wilt werken. Flexibel werken is immers een middel en geen doel op zich. Daarom hebben we vlekken gemaakt voor afdelingen van het bedrijf, met daarbinnen flexibele werkplekken. Afdelingen hebben dus een eigen plek. Dat bevordert de vindbaarheid. Daarnaast kunnen mensen altijd een plek vinden die het best past bij de activiteit die ze op dat moment doen. Dat geldt ook voor mij. Ik heb geen vaste kamer en dat vind ik ook een voorwaarde om dit concept te laten slagen.'

Uitgangspunt was om een aantal kernwaarden van Croonwolver&dros in dit gebouw tot uiting te brengen. Hoe is dat gebeurd?

'Het gaat om de kernwaarden passie, professioneel en samen scoren. Passie ontstaat als je trots bent op wat je samen bereikt. Wij zijn een technische dienstverlener. In dit gebouw zijn de installaties daarom zichtbaar gemaakt;



ze hangen heel strak en mooi aan het plafond. We laten daarmee zien wie we zijn. Je ziet op je werkplek wat je vak is. Daarnaast is dit een smart building, waarmee we aan klanten kunnen laten zien welke waarde vastgoed nog meer kan hebben dan alleen een plek waar je je werk doet.'

Wat maakt dit gebouw slim?

'In de plafonds zitten sensoren die beweging, temperatuur en CO₂ meten en registreren of er mensen zitten. Daar kun je, met gebruikmaking van apps op de smartphone, allerlei slimme toepassingen aan koppelen. Denk bijvoorbeeld aan licht dat automatisch aan- of uitgaat in een ruimte, verlichting en temperatuurregeling die automatisch worden afgestemd op wat jij prettig vindt of informatie voor de schoonmakers of ruimten wel of niet zijn gebruikt. De hardware is er, de toepassingsmogelijkheden gaan we uitbouwen, ook om voor onze klanten uit te vinden wat toegevoegde waarde heeft en wat niet. Het gaat daarbij niet alleen om kostenbesparingen, maar meer ook om comfort en effectiviteit. Dit gebouw helpt bij het presteren van onze organisatie. Als de installatie in ruimten zich via het signaal van jouw telefoon aanpast aan jouw wensen, ontstaan automatisch de omstandigheden waarin je beter presteert en tevredener werkt.'

Het gebouw is sinds januari in gebruik. Hoe zijn de reacties?

'Bijna iedereen is enthousiast. Het bevalt enorm goed. Medewerkers zijn trots en de verbinding werkt goed. Mensen werken nu samen aan één opgave van hetzelfde bedrijf. Zo komt ook de kernwaarde samen scoren goed tot zijn recht. In die zin helpt vastgoed bij het uitvoeren van je strategie. Wij willen toegevoegde waarde voor de klant realiseren. Het hoofdkantoor werkt in die zin ook als een showcase. Zo hebben we gewerkt met prefab installatieonderdelen die hier in het gebouw aan elkaar zijn geklikt, als plug & play-oplossingen. In het gebouw zijn deze installatieonderdelen zichtbaar gemaakt, door het ontbreken van een bouwkundig pla-

fond. Hierdoor laten we zien trots te zijn op ons werk en kunnen we deze werkwijze, die ook voor klanten veel voordelen heeft, in ons eigen kantoor laten zien.'

Qua vierkante meters zijn jullie van zo'n 18.000 m² in de dertien voormalige locaties teruggegaan naar 8.000 m² in het nieuwe hoofdkantoor. Is die inkrimping niet erg fors?

'Dat was inderdaad een gewaagde stap, maar het blijkt te passen. De verdiepingen zijn generiek opgebouwd, met een identieke inrichting, om groei en krimp mogelijk te maken. In het kantoorconcept zit dus ademruimte.'

Dit hoofdkantoor staat, wat is nu de volgende stap?

'Het hoofdkantoor was onderdeel van een omvangrijke vastgoedoperatie van Croonwolter&dros, waarbij de volledige vastgoedportefeuille is geherstructureerd. Hierbij is een groot aantal locaties afgestoten en/of samengevoegd. Veel mensen moesten verhuizen en dat maakte het tot een turbulente tijd. We zijn van 50 naar circa 30 locaties gegaan. Daardoor hebben we aan de kostenkant een efficiencyslag gemaakt en ik merk dat bij de mensen die in MM25 werken de rust weer is teruggekeerd. Het kantoorconcept past goed qua aantallen en vorm en iedereen is er enthousiast over. Daarom heb ik besloten onderzoek te laten doen naar de locaties die we nu nog hebben. Wat zijn de mogelijkheden om ook daar op een slimme manier dit kantoorconcept toe te passen?'

Hoe heeft u tot slot de inbreng van HEVO ervaren?

'Daar zijn we erg over te spreken. Kevin Claus van HEVO heeft uitstekend in het team gefunctioneerd. Ook daarin hebben we samen gescoord. Als je mensen bij elkaar brengt die met elkaar iets willen en ze krijgen daarvoor de ruimte, kan er iets moois ontstaan.'

”

Een inkrimping van 18.000 m² naar 8.000 m². Is dat niet erg fors?



MM25

Sinds eind januari 2018 is het grondig gerevitaliseerde kantoorgebouw MM25 (Marten Meesweg 25) in Rotterdam het nieuwe hoofdkantoor van de TBI-ondernemingen Croonwolter&dros en Mobilis. De ingebruikname van het gebouw, gelegen op een zichtlocatie aan de A20, is het sluitstuk van een grootschalige herhuisvesting binnen de regio Rotterdam.

In het vernieuwde MM25 is een moderne, comfortabele en inspirerende werkomgeving gecreëerd. De werkomgeving heeft een open en transparant karakter en een flexibele inrichting, waardoor het gebouw mee kan 'ademen' met de wensen van de organisaties. De inrichting is gericht op 'ontmoeting' en kennisoverdracht en heeft, ondanks de loft 'look & feel', een warme uitstraling waarbij veel groen in het ontwerp is toegepast.

Door de grootschalige renovatie is een duurzaam en hightech 'Smart building' gecreëerd dat met het behalen van een energielabel A gereed is voor de toekomst. Het kantoorgebouw is tech-ready, wat betekent dat er door middel van lokalisatiesensoren en intelligente data-infrastructuur informatie wordt verzameld van en voor de gebruikers van het gebouw. Hiermee is real-time bezetting zichtbaar, waardoor onder andere het effectief gebruiken van de werkplekken, 'predictive maintenance' en schoonmaak op basis van bezetting mogelijk wordt. Via een app kan de gebruiker de verlichting aansturen, de temperatuur beheersen en de audiovisuele middelen bedienen. Het gebruik van ledverlichting, een nieuwe energiezuinige klimaatinstallatie, CO₂-sensoren om de hoeveelheid verse lucht automatisch te regelen en warmtewerend glas zorgen voor een grote reductie van het energieverbruik.

Van huisvestingsplan tot ingebruikname HEVO is bij alle fasen in het totale project betrokken geweest. Zo is door HEVO het huisvestingsplan voor de verschillende ondernemingen samengesteld en een locatieonderzoek uitgevoerd. Na de keuze voor de locatie is door HEVO het Programma van Eisen opgesteld en het projectmanagement tot en met oplevering uitgevoerd. Tevens is HEVO verantwoordelijk geweest voor de coördinatie van de inhuizing van de losse inrichting en verhuizing van de 13 voormalige locaties naar MM25.



Meer weten?

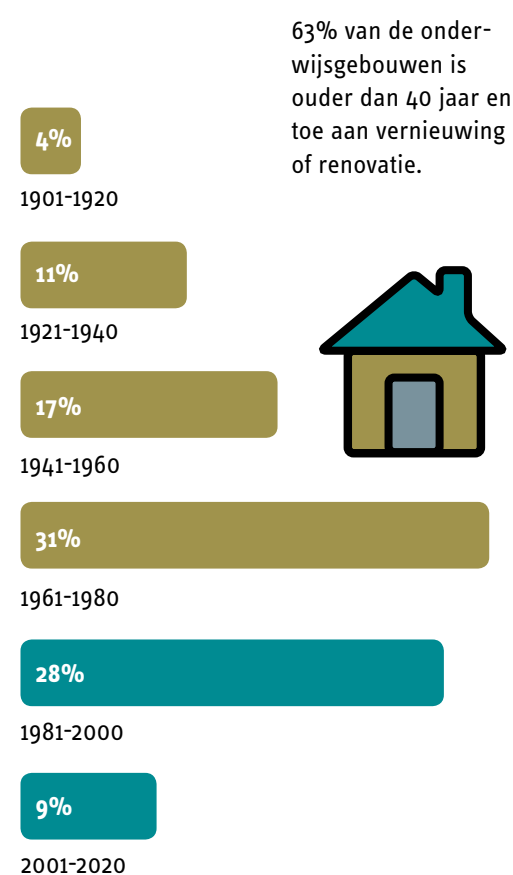
Vraag Kevin Claus
E kevin.claus@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 551
M +31 (0)6 51 64 13 58

DE GROTE UITDAGING VOOR ONDERWIJS- HUISVESTING

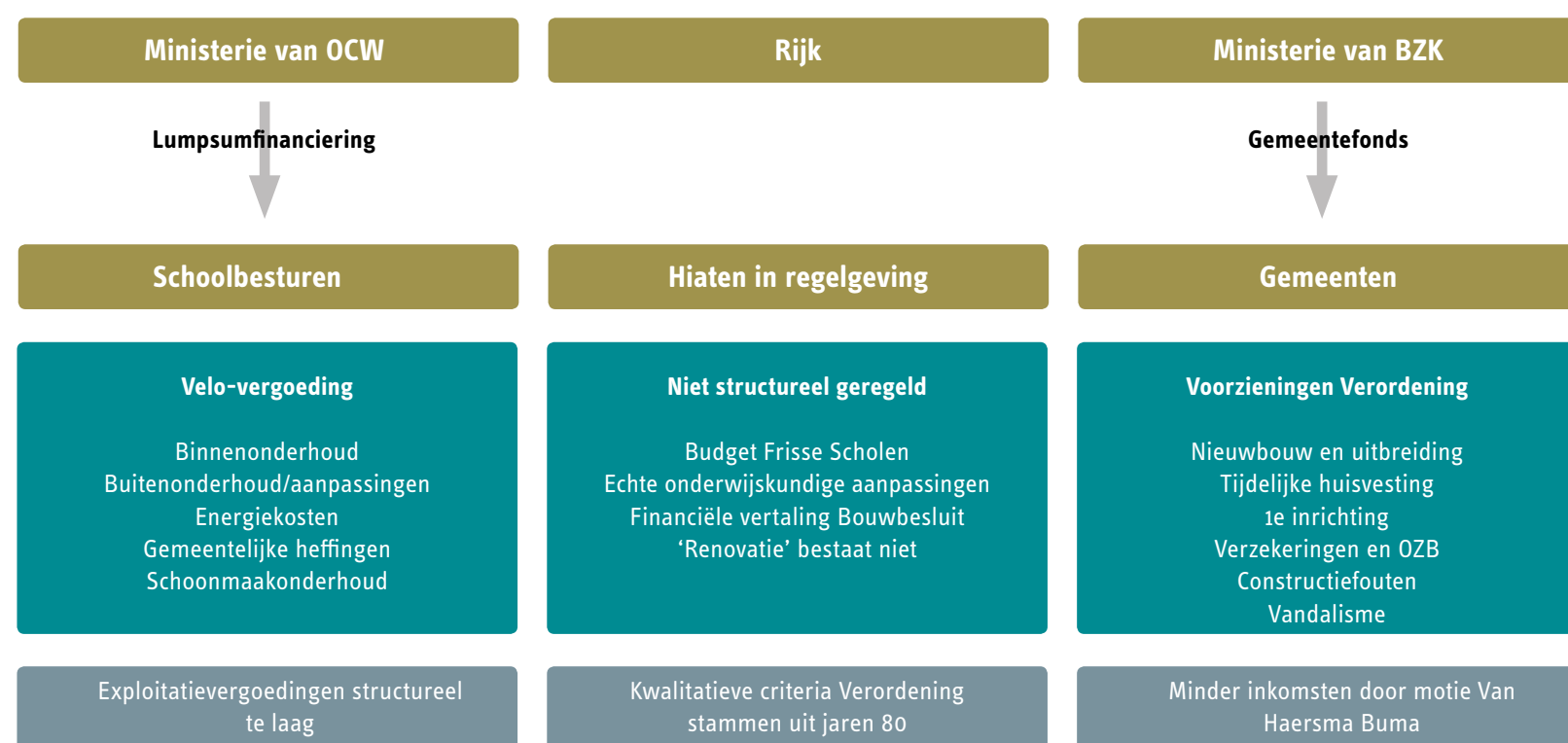
Onderwijshuisvesting verandert ingrijpend door nieuwe visies, duurzaamheidsdoelstellingen en wijzigingen in demografie (onder andere: krimp, groei en verschuiving). Bovendien is het grootste deel van de huisvestingsvoorraad – zowel in primair als voortgezet onderwijs – aan het einde van zijn levensduur of zal dat snel zijn. Daarnaast heeft het Rijk de geldstromen met € 256 miljoen gekort. Schoolbesturen en gemeenten staan daarmee voor een flinke uitdaging in het komende decennium.

63%

IS VEROUDERD



WAAR KOMT HET GELD VANDAAN?



Door de WPO, de WVO, de WEC en de modelverordening hebben we te maken met gescheiden geldstromen. De gemeente is aan zet bij (vervangende) nieuwbouw. Schoolbesturen zijn aan zet bij het onderhouden van gebouwen. De sectorraden en de VNG stellen voor om de geldstromen te bundelen en renovatie toe te voegen als mogelijke voorziening.

€ 500 MLN.

TEKORT PER JAAR

Gemeenten bekostigen de wettelijke taak uit de algemene uitkering van het gemeentefonds. Tot 2014 was het budget € 1.500 mln. Hiervan werd slechts € 1.100 mln. uitgegeven. Op dit moment bedraagt het budget € 1.200 mln., een structurele uitname van circa € 300 mln. (de zogenaamde Buma-korting). Uitgaande van vervanging van zo'n 30% van de onderwijsgebouwen (zo'n 3.000) zorgt deze ingreep alleen al voor een jaarlijks tekort van minimaal € 500 mln.

40%

VERHOOGING NORMKOSTEN

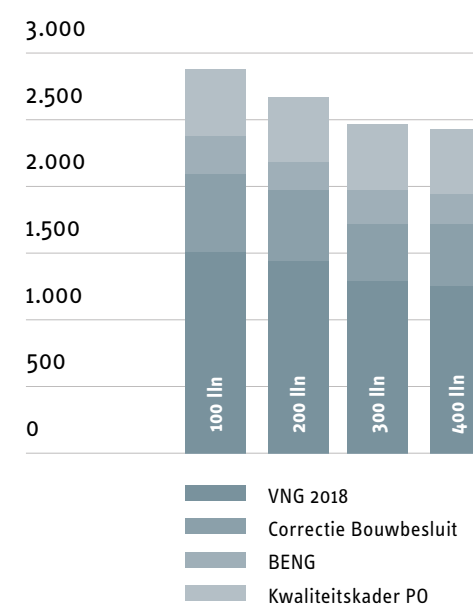
In veel gemeenten zijn de VNG-normbedragen leidend voor budgettoekenning. Uit het 'Verloop VNG normkostenvergoeding en bouwkosten 1998 – 2018' van BDB Bouwcostendata blijkt dat de normbedragen achterblijven op de werkelijke ontwikkeling van bouwkosten. De VNG kondigde daarom onlangs aan de normkosten met 40% te verhogen. Maar daarmee is het financierings-tekort nog niet opgelost.

€ 2.000/M²

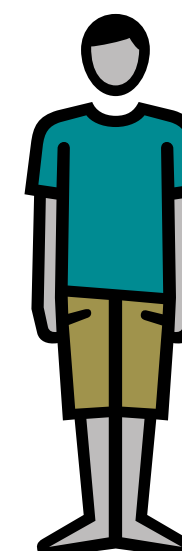
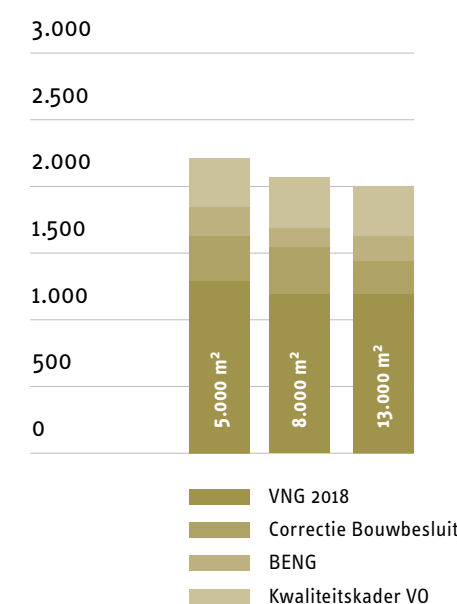
MINIMALE BOUWKOSTEN

In 2018 lopen de bouwkosten echter verder op. Naast de kosten voor het realiseren van het basisniveau (Bouwbesluit) zijn er ook de investeringskosten voor BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) plus nog eens de eventuele toepassing van het kwaliteitskader. Niveaus van ruim boven € 2.000/m² inclusief btw zijn daarom geen uitzondering meer. De benodigde financiering is vele malen groter dan voorzien.

PRIMAIR ONDERWIJS



VOORTGEZET ONDERWIJS



Nieuwbouw of renovatie?

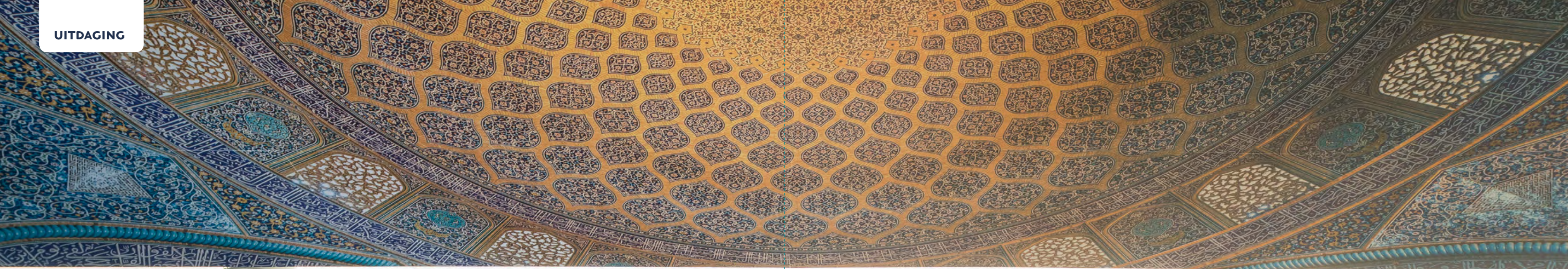
Voor veel schoolbesturen is dit een actuele en lastige vraag. Hoe maak je gedegen, weloverwogen en snel een toekomstgerichte keuze? Hoe zit het nou precies met de geldstromen? Wat moet, kan en is mogelijk? Hoe financiert u de renovatie of nieuwbouw? Wij kennen de ins en outs en delen graag onze ervaring en kennis met u vanuit verschillende perspectieven.



Meer weten?

Vraag Gerhard Jacobs
 E gerhard.jacobs@hevo.nl
 T +31 (0)73 6 409 449
 M +31 (0)6 51 18 64 05

Vraag Hans Heijltjes
 E hans.heijltjes@hevo.nl
 T +31 (0)73 6 409 448
 M +31 (0)6 23 34 03 58



Wim Littooy en Peter Huys

EEN NIEUWE SCHOOL MET HART EN ZIEL

Transformeer een oud Rotterdams schoolgebouw tot een school waarin islamitische kinderen zich thuis voelen. En dat binnen één jaar tijd.



Als Wim Littooi, bestuurder van het Avicenna College, een rondleiding geeft door de school begroet hij alle leerlingen die hij tegenkomt. Van de meesten weet hij de naam. Het Avicenna is geen openbare school voor vmbo, havo en vwo, maar een islamitisch college. Details zoals stervormige patronen in het linoleum, een enorme kristallen kroonluchter in de hal en rasters voor de ramen geven het pand een subtiele Arabische uitstraling. Hij heeft zich er met hart en ziel voor ingezet dat deze school er kwam. In 2013 werd de islamitische school Ibn Ghalidoun failliet verklaard waardoor er geen islamitische middelbare school meer was in Rotterdam. Wim Littooi werkte toen als bestuurder bij de vereniging voor Christelijk Voortgezet Onderwijs in Rotterdam en vond dat er weer zo'n school moest komen. 'Dat komt voort uit mijn maatschappelijk verantwoordelijkheidsgevoel en levensvisie. Ik vind dat islamitische kinderen ook recht hebben op een school waar ze hun religie kunnen beleven. Zo zit ons staatsbestel nu eenmaal in elkaar. Vanuit Den Haag kreeg ik dan ook alle steun. Vooral omdat ik een islamitische school voor ogen had waarin integratie centraal staat zodat de leerlingen de beste kansen krijgen in onze samenleving. Er wordt hier bijvoorbeeld uitsluitend Nederlands gesproken en de leerlingen krijgen extra uren Nederlands. Daarnaast behandelen we alle onderwerpen uit het reguliere lesplan. Dus we praten met de leerlingen ook over de evolutietheorie of de holocaust. Onderwerpen waar ze vanuit hun achtergrond soms moeite mee hebben.'

Addertje onder het gras

Wim Littooi stelde als voorwaarde dat de school in een nieuw gebouw zou worden gehuisvest, en daarmee ging de gemeente akkoord. De eerste tijd kregen de kinderen nog les in de oude gebouwen die op de nominatie stonden om gesloopt te worden. De gemeente stelde een karakteristiek pand aan de Montessoriweg ter beschikking en beloofde dat dit schoolgebouw gerenoveerd en uitgebreid mocht worden. Maar er zat een addertje onder het gras: deze locatie kon pas in 2020 worden opgeleverd. En dat terwijl de leerlingen in januari 2018 uit de oude gebouwen moesten vertrekken. De tussen-

liggende twee jaar konden ze dan les krijgen in een andere oude school.

Wim Littooi: 'Dat gebouw was in nog slechtere staat dan het gebouw waar we op dat moment in zaten! Toen heb ik gezegd: ik organiseer de renovatie en uitbreiding aan de Montessoriweg zelf wel. Geef mij het geld en ik zorg ervoor dat de school in januari 2018 gereed is. Toen heb ik Peter Huys van HEVO gebeld. Of HEVO de uitdaging wilde aangaan om op die korte termijn de renovatie en uitbreiding te realiseren.' Peter Huys, senior projectmanager en risico-dragend projectmanager HEVO. 'Dat was in april 2016. We hebben een week de tijd genomen om het budget en het Programma van Eisen onder de loep te nemen. Het was een pittig project. Niet alleen moest er 6.500 m² gerenoveerd worden, er zou ook een uitbreiding moeten worden gerealiseerd van 1.000 m² op drie plaatsen. Toch leek het mogelijk om de voorbereiding en bouwtijd in één jaar te realiseren, en daarom hebben we de uitdaging aangenomen.'



De gemeente was aangenaam verrast dat we binnen budget wisten te blijven.

De vaart erin

Het project ging van start. Het schoolbestuur had het bouwheerschap. Alle partijen – waaronder de architect – werden gecontracteerd met inachtneming van de aanbestedingsregels. Peter Huys: 'De samenwerking met RoosRos Architecten was uitstekend. Normaal duurt het maanden voordat een ontwerp klaar is, maar zij heeft er flink vaart achter gezet.' Wim Littooi: 'De architect wist onze wensen heel goed vorm te geven. In het ontwerp bracht ze Arabische accenten aan zonder dat het een Arabische school wordt. Precies wat we wilden.' De bouwhaussie brak uit

waardoor maar weinig partijen zich meldden om het project te realiseren. Toch kon tegen februari 2017 de renovatie en uitbreiding aanvangen.

Wim Littooi: 'Toen kwamen we voor een nieuwe uitdaging te staan: we konden het gebouw niet in. Het bleek nog gedeeltelijk verhuurd. Er werden vergaderingen gehouden en gedeeltes waren als opslagruimte in gebruik. Daarom overlegde ik opnieuw met de gemeente.' De gemeente zegde toe dat het nieuwe Avicenna College pas in maart 2018 opgeleverd hoefde te worden. Tot die tijd konden de leerlingen gebruikmaken van de gebouwen waarin ze al les kregen.

Peter Huys: 'Die paar maanden uitstel hadden we hard nodig, want het project moest onwaarschijnlijk snel worden gerealiseerd. Een tegenvaller was dat er asbest werd geconstateerd op plaatsen waar we het niet hadden verwacht. Om toch op tijd klaar te zijn, hebben we niet gewacht tot de oplevering met de inrichting van de keuken, de sport-, scheikunde- en biologiëlekalen, maar dat gelijk geïntegreerd.'

Al die tijd volgde de gemeente het project nauwlettend. Ze wilde precies op de hoogte gehouden worden van de vorderingen. Wim Littooi: 'Ik had de indruk dat ze bij aanvang dacht dat we niet binnen de planning zouden blijven, maar toen ze merkte dat het wel degelijk ging lukken, werd ze enthousiast. We werden met voorrang geholpen als we iets nodig hadden. En de gemeente was aangenaam verrast toen we binnen het budget wisten te blijven. Dat is gelukt dankzij HEVO, zij zat overal bovenop. Het was een topprestatie om met dit budget deze renovatie en uitbreiding in zo'n kort tijdsbestek te realiseren.'

Begin april is het Avicenna College aan de Montessoriweg geopend en leerlingen en ouders zijn erg enthousiast over het gebouw. De schoolinspectie is al een paar keer op bezoek geweest bij het Avicenna College. Wim Littooi: 'Ze is zeer te spreken over de school. De laatste keer dat ze hier was, zei ze dat we goed op weg zijn om het predicaat 'excellente school' te krijgen.'



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

HET GEHEIM VAN EEN SUCCESVOL PLAN

Project-initiatief: van vaststaand startpunt naar bewegend doel.



GERHARD JACOBS

Gerhard Jacobs is partner / senior adviseur bij HEVO. Gerhard heeft een achtergrond in de wereld van bouw en vastgoed én de onderwijssector. Hij is gespecialiseerd in vraagstukken in het onderwijs, de zorg en het sociale domein op het snijvlak van strategie, beleid en investeringen. In zijn opdrachten richt hij zich op het samenbrengen van belangen en het begeleiden van besluitvorming op basis van proces én inhoud. Gedreven door de wil om bij te dragen aan de toekomst van sectoren die er maatschappelijk toe doen. Zijn motto is niet voor niets 'Een succesvolle ontwikkeling geeft iedereen de ruimte'.

Of een initiatief uitgroeit tot een haalbaar plan is afhankelijk van de legitimatie ervan. Het moet duidelijk zijn dat het plan een oplossing biedt, een verbetering of een duidelijke meerwaarde brengt. Het plan moet, met andere woorden, nodig zijn. In de praktijk zien we dat de legitimatie voor de initiatiefnemer zelf volkomen duidelijk is, maar dat dit niet geldt voor de omgeving. En die is juist bij investeringen in het publieke domein doorslaggevend voor het succes.

De fase vóór het initiatief

In de klassieke manier van fasering begint een project met de 'initiatieffase'. Maar juist de fase daarvoor – hoe komt een initiatief tot stand – is allesbepalend voor de omvang en aard van het project, én voor de vraag of de legitimatie tot stand komt of niet. Het uiteindelijk realiseren van een goed initiatief ontstaat na een proces vol communicatie, beeldvorming en besluitvorming. Projectmanagement voorziet daarbij in de realisatie binnen de kaders na dat besluit, procesmanagement in de realisatie van de kaders daarnaartoe.

Communicatie en beeldvorming

Communicatie is het sleutelwoord om inhoud, vertrouwen en daarmee legitimatie van het project over te brengen. Niet eenmalig, maar keer op keer zal aansluiting gezocht moeten worden bij het waarom van het project en daarmee bijdragen aan de gewenste beeldvorming. Dit betekent niet dat er geen weerstanden zullen zijn die keer op keer de legitimatie van het project zullen testen. Hoe beter de legitimatie is en hoe beter het verhaal klopt, hoe kleiner de kans is op negatieve framing.

Neem ze mee

Het proces om te komen tot een initiatief is een ontwikkelend proces en daarmee niet lineair. Wanneer meerdere factoren bij elkaar komen, betekent het bewegen van één factor vaak het bewegen van meerdere factoren. Dat maakt het meenemen van de omgeving in het proces zo belangrijk. Dat kan via inspraak, maar vaak is het gewoon een kwestie van een transparante houding. Helder uitleggen waarom iets is veranderd geeft meer vertrouwen dan het creëren van vaagheid over een initiatief of besluit.

Ook een initiatief in voorbereiding?

Bent u op weg naar een project, nieuw beleid of een besluit tot verandering? Houd met het voorbereiden goed voor ogen wat het initiatief legitimeert. Verken de omgeving en bereid communicatie, beeldvorming en besluitvorming goed voor. Zorg voor een transparante grondhouding en sta open voor weerstanden. Zorg ten slotte uiteraard voor goed projectmanagement ná besluitvorming, zodat de zorgvuldig gevormde beelden ook waar worden gemaakt.



Meer weten?

Vraag Gerhard Jacobs
E gerhard.jacobs@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 449
M +31 (0)6 51 18 64 05



NIEUWE HUISVESTINGS- CONCEPTEN IN DE ZORG

De kritische zorgconsumenten van vandaag vragen een heel ander huisvestingsaanbod dan voorheen. Ze zijn niet op zoek naar basiszorg, maar naar een vorm die past bij hun situatie en sociale leefstijl. Als budgethouders bepalen zij zelf waar zij hun geld aan uitgeven. Dat betekent voor zorginstellingen dat zij nog beter moeten nadenken over welke zorgarrangementen ze willen aanbieden, welke strategie ze de komende 20 jaar willen volgen, wat hun onderscheidende positie in de markt is en wat dit alles betekent voor huisvesting en vastgoed.



HEVO's visie op huisvestingsconcepten is een woonlandschap waar gekozen kan worden uit verschillende verblijfsarrangementen en formaten woningen van basisinrichting tot aan woningen die van alle gemakken voorzien zijn, maar die altijd volledig op de wensen van ouderen kunnen worden afgestemd. Daarbij hanteert HEVO een handig stappenplan om te komen tot een huisvestingsconcept dat voldoet aan de wensen van cliënten én past bij de zorgvisie van de instelling.

Een nieuw huisvestingsconcept in zes stappen.

1

In kaart brengen van de doelgroep

Bij het in kaart brengen van de doelgroep gaat het om vragen als: wie is mijn doelgroep, voor wie gaan we dit doen? Waar gaan we de zorg aanbieden? Hoeveel zorg heeft die groep mensen nodig? Wat zijn hun persoonlijke wensen en fysieke en mentale mogelijkheden? Wat kunnen en willen ze zelf?

2

Vaststellen waar de zorgaanbieder voor staat

De ene zorgaanbieder is de andere niet. Daarom moet goed in kaart gebracht worden wie de zorginstelling is. Wat is haar visie op zorg? Wat zijn haar overtuigingen? Wat voor arrangementen wil zij bieden? Geeft zij voorrang aan functionaliteit of vindt zij de gebruikerservaring belangrijk. Wordt vooral gekeken naar vierkante meters en basisvoorwaarden of wordt gezocht naar de beleving van de doelgroep.

3

Bepalen welke huisvestingsthema's belangrijk zijn

We stellen vast welke huisvestingsthema's het belangrijkst zijn. Zal de nadruk meer moeten liggen op privacy, op keuzevrijheid of op sociale deelname? Willen we rust bieden, of vooral aansluiten op het leven dat de klant hiervoor gewend was te leven. Welke rol laten we eigen regie spelen?

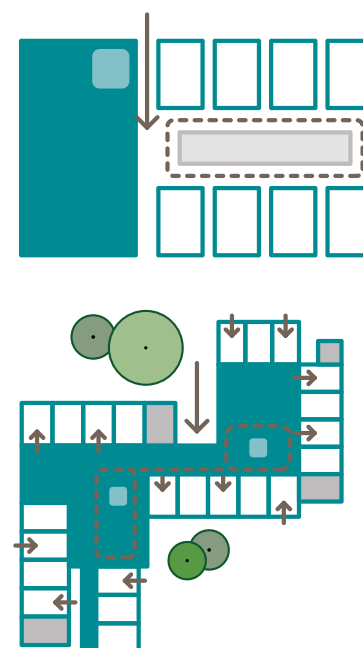
In workshops nemen we al deze vraagstukken door en bepalen we samen wat daarin belangrijk is. Na deze drie stappen ontstaat al het eerste huisvestingsconcept. Met de stappen 4 t/m 6 maken we het huisvestingsconcept concreet.

5

Van privédomein naar samenhang

Vervolgens wordt de samenhang van de privé-domeinen in kaart gebracht. Dat kan zijn in de vorm van een complex waar mensen met diverse sociale achtergronden 'gestippeld' in een gebouw wonen. Maar misschien past het beter bij de visie van de organisatie om groepjes van 8-10 mensen samen te brengen op basis van sociale leefstijl of aandoening. Met eigen zit-/slaapkamers en een verbindende binnengang.

Van privédomein naar samenhang



4

Inzoomen op privédomein

We bekijken huisvesting op individueel niveau. Wat betekent de opbrengst van stappen 1 t/m 3 voor het privédomein? Gaat de voorkeur uit naar een kleine zit-/slaapkamer met gemeenschappelijke woonkamer of eerder naar een eigen woning? Welke balans is nodig bij rust versus privacy of sociale deelname versus intensieve verzorging?

Inzoomen op privédomeinen

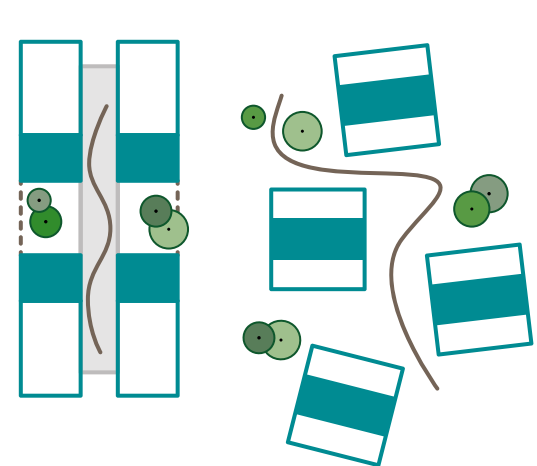


6

De huisvesting in de fysieke ruimte

Tot slot wordt bekeken hoe die groepen of appartementen geschakeld en geplaatst worden in de fysieke ruimte. Wordt het alles bij elkaar met een lift voor iedereen, bouwdelen met een gang of straat ertussen of worden het losse villa's in het groen? Hier speelt het imago en de zorgvisie van de zorgorganisatie een belangrijke rol. Alles in één gebouw betekent vaak een flink gebouw en dan ligt de uitstraling van een instituut op de loer.

De huisvesting in de fysieke ruimte



HEVO neemt zorginstellingen mee langs deze praktische stappen en organiseert de workshops die nodig zijn om samen tot een gedragen huisvestingsconcept te komen.



Meer weten?

Vraag Peter Woerdeman
E peter.woerdeman@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 457
M +31 (0)6 51 50 98 69





EEN ZEE VAN LICHT

Johan Klijn is docent natuurkunde aan het Revius Lyceum in Doorn. Voor zijn opleiding tot natuurkundedocent studeerde hij aan de Design Academy en werkte hij onder meer als theatervormgever. Om zijn exacte kant verder te ontwikkelen besloot hij weer te gaan studeren: natuurkunde. Sinds 5 jaar werkt hij bij het Revius.



Het Revius Lyceum is een open christelijke school voor voortgezet onderwijs voor mavo, havo, (tweetalig) vwo en gymnasium. Het lyceum kreeg in 2017 een nieuw onderkomen waarbij duurzaamheid en energiezuinige maatregelen speerpunten waren. HEVO verzorgde onder meer het projectmanagement van start tot en met oplevering en de selectie van architect en adviseurs. Het project is volledig in BIM* uitgewerkt. De nieuwbouw biedt ruimte aan circa 1.250 leerlingen.

Johan: 'Aansprekend vind ik de lichtheid van het gebouw. Er is veel glas gebruikt, zowel aan de buitenkant als aan de gangzijde. Daar waren op voorhand wel wat bedenkingen bij, maar het heeft goed uitgepakt. Het zorgt voor contact met de rest van de school en het blijkt nauwelijks afleiding te geven. Het nieuwe gebouw is compact en het heeft drie lagen. Vanaf de entree gaat een centrale trap omhoog, met daarboven een groot daklicht dat de hele trap verlicht. Een zee van licht, echt mooi gedaan.'

'Ik heb veel plezier in het lesgeven. Ik probeer alledaagse natuurkundige onderwerpen te verbinden met de les. Het leukste vind ik het als het contact met leerlingen en de vakinhoud in elkaar overvloeien: na een gesprekje dat niks met de les te maken heeft de stof weer oppakken. Hoe opener een groep is, hoe meer er ontstaat.

De waardering voor de lessen wordt door de leerlingen niet altijd even duidelijk getoond. Al heb ik complimenten wel leren 'lezen'. Als een leerling bedankt voor de les ben ik heel tevreden, maar ook als hij moet lachen of een mondhoek optrekt. Of vanuit een onderuit gezakte positie ineens actief gaat zitten. Merk ik de betrokkenheid of interesse, dan wordt het een mooie les. Tegelijk vind ik het ook een pittig vak. Maar de balans valt goed uit en ik ga met plezier naar mijn werk.'

'Ik ben ook veel te vinden op het 'Binasplein', een dynamische ruimte die heel licht is. Leerlingen kunnen hier zelfstandig in de les of aan hun profielwerkstuk werken. Er zijn vier grote labinstallaties voor de binas-vakken met een wasbak, gasaansluiting en elektriciteit dus we kunnen er ook practica doen.'

'De personeelskamer vind ik ook een prettige plek. Leuk detail: hier hangen lampjes die ik ooit met mijn medeontwerper heb ontworpen. Toen we tijdens de bespreking voor de nieuwbouw spraken over de kleuren en lampjes die we wilden gebruiken, bracht ik die lampjes in. De rector was meteen enthousiast. Ze zijn gemaakt van eetborden en hangen in een wolk bij elkaar. Binnenkort gaan ze in productie. Hier komen mijn twee werelden, het creatieve en het exacte, mooi bij elkaar.'

* BIM staat voor: Bouw Informatie Modelleren. Binnen een bouwproces werken veel verschillende partijen virtueel samen om te komen tot het uiteindelijke resultaat.

69

Als een leerling bedankt voor de les ben ik heel tevreden, maar ook als hij moet lachen of een mondhoek optrekt.



Meer weten?

Vraag Winifred van den Bosch
E winifred.bosch@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 467
M +31 (0)6 12 11 67 28

Office2Flow

TOPINRICHTING LEIDT TOT TOPPRESTATIES



Fors lager ziekteverzuim, hogere productiviteit en grotere klanttevredenheid. Uit onderzoek blijkt dat een goede workflow op allerlei terreinen positieve effecten heeft. Maar hoe kunt u medewerkers en teams in de juiste flow brengen en beter laten presteren? Met een doordacht huisvestings- en inrichtingsconcept! Met Office2Flow werkt u samen met ons doelgericht aan het optimaal faciliteren van uw teams. Dat draagt wezenlijk bij aan het in de juiste workflow komen van uw medewerkers. En dat is weer de basis om topprestaties te leveren!

Faciliteren en stimuleren

Office2Flow zorgt dat uw huisvesting en inrichting uw medewerkers optimaal faciliteren.

Een doordacht werkplekconcept is essentieel om de veranderingsprocessen in je organisatie in de praktijk te verwezenlijken en te verankeren. Daarom hebben wij Office2Flow ontwikkeld. Wij begeleiden de transitie naar een effectieve werkomgeving.

Hoe dat werkt? Dat leest u in onze gratis whitepaper over Office2Flow die u aanvraagt via willem.adriaanssen@hevo.nl.

GOED AANBESTEDEN IS TOPSPORT!

De nieuwbouw van een sportaccommodatie aanbesteden is een vak apart. Nog te vaak worden budgetten en plannings fors overschreden, hebben opdrachtgevers te weinig grip op het selectie- en bouwproces en blijken er na opening exploitatiekosten te zijn. Vanuit de behoefte van opdrachtgevers om vanaf de start goede grip te hebben op de nieuwbouw van een sportcentrum hebben we SPS ontwikkeld. Met deze Sportaccommodatie Partner Selectie kunt u beter, goedkoper én sneller nieuwbouw aanbesteden. Met de getrapte aanpak werkt u doelgericht aan een integraal contract op basis van DBME (Design-Build-Maintain-Energy), waarmee u grip krijgt op de aanbesteding én exploitatie van uw sportaccommodatie.

Slimme tactiek

In SPS hebben we al onze expertise en ervaring in sporthuisvesting gebundeld. Met de slimme tactiek van SPS profiteert u optimaal van de kennis en inzet van de markt. Zo stellen de betrokken partijen een visie op in plaats van een ontwerp uit te werken. Daarom heeft u maar te maken met een fractie van de transactiekosten en voelen de partijen zich meer betrokken bij en verantwoordelijk voor uw nieuwbouwproject. Bovendien wordt het aanbestedingstraject flink verkort: van gemiddeld 150 dagen naar 72 dagen.

Hoe dat kan? Dat legt Willem Adriaanssen u graag uit: willem.adriaanssen@hevo.nl.



NIEUWBOUW OF RENOVATIE VAN UW SCHOOL?

Veel schoolbestuurders staan voor deze lastige vraag. Meer dan de helft van de scholen is de komende tien tot vijftien jaar aan vervanging toe. Dat is ook het moment om de huisvesting aan te passen aan moderne, innovatieve onderwijsconcepten. Maar wat is wijsheid: renovatie of nieuwbouw? De vraag is simpel, maar het antwoord is complex. We hebben daarom het afwegingskader onderwijshuisvesting ontwikkeld. Met deze praktische, gebruiksvriendelijke tool inventariseren schoolbesturen én gemeenten alle relevante factoren om een weloverwogen beslissing te nemen over renovatie of nieuwbouw.

Samenwerking VNG, PO-raad en VO-raad

Op verzoek van VNG, de PO-raad en de VO-raad heeft HEVO samen met een groep huisvestingsspecialisten een tool ontwikkeld om deze afweging te maken. Het eindresultaat is een praktisch instrument dat in één overzicht de belangrijkste afwegingen inzichtelijk maakt en daarmee een uitstekend 'praatstuk' is voor de dialoog tussen gemeenten én schoolbesturen. Zo wordt duidelijk wat het gemeenschappelijk fundament is om de vervanging van een school aan te pakken: nieuwbouw of renovatie. Juist daarom wordt deze tool enthousiast ontvangen bij schoolbesturen, gemeenten en brancheorganisaties. Meer weten over ons afwegingskader? Kijk dan op www.hevo.nl/nieuwbouw-renovatie.

Vanuit de schoolbesturen, gemeenten en brancheorganisaties wordt enthousiast gereageerd op het instrument:

- Vicevoorzitter van de PO-raad Anko van Hoepen, heeft de ontwikkeling nauw gevolgd en is zeer te spreken over het resultaat: 'Het is een gebruiksvriendelijk instrument dat in korte tijd in te vullen is door gemeenten en schoolbesturen. De uitkomst geeft in één oogopslag inzicht in de items die in een specifieke situatie spelen.' Bron: website PO-raad.
- 'Het resultaat is een basis voor het gesprek tussen professionals en beslissers en kan ook worden gebruikt om een beslissing te onderbouwen.' Bron: website VO-raad.
- 'Het afwegingskader is afgelopen maanden tijdens diverse bijeenkomsten gepresenteerd en ook door gemeenten goed ontvangen.' Bron: website VNG.

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

NIVEAU

KENT U DE ROUTE NAAR UW ENERGIE- NEUTRALE HOGESCHOOL AL?

ONDERDELEN

STAP

ACTIE

In 2030 moeten alle hogescholen energieneutraal zijn. Daarom zetten vele schoolbesturen nu al flinke stappen in het verduurzamen van hun gebouwen. Maar de tijd is relatief kort en dus is het verstandig om doelgericht de route naar een energieneutraal schoolgebouw uit te stippen. Onze nieuwe 'Routekaart verduurzamen hogescholen' helpt u daarbij. Met de routekaart brengt u snel uw startsituatie in beeld, waardoor u weet wat de volgende logische stap is. Bij elke stap staat concreet wat u waarom op welke manier kunt doen om uw hogeschool energieneutraal te krijgen.

Slimme tactiek

De routekaart gaat uit van een integrale aanpak, waarbij in het strategisch vastgoedbeleid, actief stimuleren van de mentaliteit van alle gebouwgebruikers en concrete maatregelen in samenhang vastgelegd worden. Daardoor boekt u met de routekaart stapsgewijs gericht en meetbaar vooruitgang in het verduurzamen van uw hogeschool. Uiteraard is de kaart gebaseerd op de specifieke vraagstukken die voor de verduurzaming van onderwijshuisvesting gelden. De routekaart hebben we samen met de Overleg-Groep Energie-efficiëntie (OGE) van de hogescholen Nederland ontwikkeld.

De routekaart

Wilt u de 'Routekaart verduurzamen hogescholen' kosteloos digitaal ontvangen? Michiel Otto stuurt u deze graag toe: michiel.otto@hevo.nl.



HUISVESTING NIEUWE GEMEENTE NA HERINDELING



Hoe regelt een nieuwe gemeente de huisvesting na een herindeling? Welk concept wordt gekozen voor de dienstverlening aan de burgers en de samenwerking binnen de ambtelijke organisatie en hoe draagt de huisvesting daaraan bij? We vroegen het aan vier gemeentesecretarissen en ontdekten dat er meerdere wegen zijn die naar Rome leiden. Twee aspecten zijn echter altijd hetzelfde: de invoering van flexwerken en het vergroten van de digitale dienstverlening.

Huisvesting

Hoe is de gemeente na de herindeling gehuisvest? Waar zetelen het bestuur, de gemeenteraad, de publieksdiensten en de ondersteunende diensten?

Drewes: Vrij snel na de fusie heeft Bronckhorst gekozen voor één nieuw gemeentehuis, in het landelijk gebied net buiten Hengelo (Gelderland), ongeveer in het midden van de gemeente. Het gebouw heeft een open inrichting, met een atrium in het midden van waaruit je als bezoeker alles kunt zien. Dat versterkt de laagdrempeligheid die we nastreven. Ook gaf de nieuwbouw de kans extra te investeren in duurzaamheid.

Nootenboom: Ook Molenwaard wilde aanvankelijk één nieuw gemeentehuis, maar dat bleek te duur. Daarnaast wilden we de huisvesting baseren op het concept Molenwaard Nabij. Wij treffen de inwoners zoveel mogelijk in het eigen dorp. De medewerkers zitten daarom verspreid over meerdere locaties. Zelfs de burgemeester en wethouders hebben geen vaste plek. Ze zijn onderweg en treffen inwoners waar dat het beste uitkomt. College- en raadsvergaderingen kunnen overal plaatsvinden, bijvoorbeeld ook in dorpshuizen en cafés. Er is één vaste, goed uitgeruste raadszaal waar de besluitvormende vergaderingen plaatsvinden. Iedereen kan die via streaming volgen.

Plantinga: De fusie van Krimpenerwaard was afgedwongen. Dat en de hoge kosten van een nieuw gemeentehuis maakte dat we besloten vanuit de bestaande gebouwen te blijven werken. De insteek was praktisch: het college zetelt in Schoonhoven, dat een prachtig oud representatief gemeentehuis heeft. De raad zetelt in het oude gemeentehuis van Nederlek, omdat dat de grootste raadszaal had. De publieksdiensten zetelen in Stolwijk, omdat het gemeentehuis zich daar qua hal en receptie het best voor leende. De overige afdelingen zijn verspreid over vier gebouwen.

Wilms: Wij hebben de huisvesting gebaseerd op de kernwaarde samenwerking, zowel intern als extern. We willen naar buiten gastvrij en klantgericht opereren. Vanuit dit uitgangspunt hebben we de mogelijkheden en beperkingen van de bestaande gemeentehuizen bekeken. Het oude gemeentehuis van Sint-Oedenrode bleek het meest geschikt als bestuurscentrum, dat van Veghel als gemeentekantoor voor de ambtelijke organisatie. De publieksfuncties zijn over drie locaties verspreid, waarvan één in het gemeentekantoor.

Burgers

Welk concept werd gekozen voor de dienstverlening aan de burgers en hoe bevalt dit?

Nootenboom: We wilden naar onze burgers kleinschaliger gaan opereren. Zij kunnen nu onze producten digitaal aanvragen of op één van de zes aanvraaglocaties. We bezorgen ze vervolgens thuis of elders als men dat wil. Gesprekken over bouwvergunningen voeren we bij mensen thuis aan de keukentafel. Dat kan ook omdat medewerkers overal digitaal toegang hebben tot alle noodzakelijke informatie. Dit concept bevalt uitstekend. Burgers hebben feitelijk niets van de herindeling gemerkt. Daarom levert de aankomende fusie met Giessenlanden maar weinig discussie op.

Plantinga: Aanvankelijk hadden we buiten de balies in Stolwijk nog op elk voormalig gemeentehuis een loketje dat één dag in de week open was voor burgerzaken. Dat bleek te duur. Daarom zijn we meer burgerzaken digitaal gaan regelen en bezorgen we paspoorten thuis. De publieksdiensten zitten nu alleen in Stolwijk. Voor sociale zaken hebben we nog een tweede locatie in Bergambacht. Soms gaan we naar bejaardenhuizen, om daar een uur vragen te beantwoorden. Dit concept bevalt uitstekend.

Wilms: Burgers kunnen op drie locaties terecht voor burgerzaken, ongeacht waar ze wonen. De balies zijn wekelijks elk een andere avond open. Verder is onze digitale dienstverlening uitgebreid en leveren we steeds vaker maatwerk door ook huisbezoeken af te leggen.

Drewes: De balies zijn gesitueerd op de begane grond van het gemeentehuis, die grotendeels vrij toegankelijk is. Inwoners kunnen daar ook gebruik maken van het personeelsrestaurant. Het bestuur zit op de besloten eerste verdieping, in eigen kamers. De ondersteunende diensten zitten verspreid door het gebouw. De nieuwbouw was de katalysator voor het vergroten van onze elektronische dienstverlening. Toch blijven we de mogelijkheid bieden tot ontmoeting. Mensen hebben soms behoefte aan fysiek contact en willen bij de gemeente binnen kunnen lopen.

“

Gesprekken over bouwvergunningen voeren we bij mensen thuis aan de keukentafel. Dat kan omdat medewerkers overal digitaal toegang hebben tot alle noodzakelijke informatie.

Bas Nootenboom



Organisatie

“

Wij merken wel dat het lastig is om vanuit vier gebouwen te werken.

Marjolein Plantinga

“

Zorg er dus voor dat je gemeentehuis kan meebewegen met de ontwikkelingen in de tijd.

Bart Drewes

Welk concept werd gekozen voor de huisvesting van de ambtelijke organisatie en draagt de huisvesting daaraan bij?

Plantinga: In de gebouwen zijn werkvlekken toegewezen aan afdelingen. Daarbinnen kan iedereen werken waar hij of zij wil. Daarnaast zijn er plekken ingericht voor ambtenaren die samenwerken in een project- of werkgroep. Wij merken wel dat het lastig is om vanuit vier gebouwen te werken. Als je integraal wilt werken, moet je elkaar opzoeken en dat kost nu veel reisdreigingen. Al raken mensen er aan gewend dat ze dat van tevoren goed moeten organiseren.

Wilms: Bij de verbouwing van het gemeentehuis van Veghel hebben we gekozen voor het flexconcept, met veel ruimten om elkaar te ontmoeten. Deels zijn dat vergaderruimten die je moet reserveren, deels open plekken waar je ad hoc gebruik van kunt maken om iets te bespreken. Het is goed zichtbaar of die plekken beschikbaar zijn. De verwachting dat daardoor meer wordt samengewerkt, komt in de praktijk uit.

Drewes: Om integraal te kunnen werken, moet je elkaar goed kunnen vinden in het gebouw. Daarvoor hebben ook wij allerlei soorten ruimten gemaakt, afhankelijk van de activiteit die je doet. Er zijn overal flexplekken en iedereen kan door het hele pand zitten. Dat bevalt goed.

Nootenboom: Aanvankelijk was de organisatie tijdelijk gehuisvest in één gebouw. Dat was goed om elkaar te leren kennen. We hebben inmiddels drie backoffices met flexibele werkvlekken. Dat laatste bevalt goed, maar het werken in drie gebouwen minder. Medewerkers willen elkaar makkelijker kunnen ontmoeten.

Lessen

Welke lessen wilt u meegeven aan nieuwe gemeenten die voor dezelfde huisvestingsopgave staan?

Wilms: Het heeft in Meierijstad goed gewerkt dat de ambtelijke organisatie vanaf dag één kon starten in een weliswaar verbouwd, maar feitelijk nieuw gemeentehuis. Er is wel discussie over het gebruik van de flexibele werkvlekken. Ook al benoem je geen vlekken, in de praktijk zie je ze toch ontstaan. Om te voorkomen dat iedereen niet toch op een vaste plek gaat zitten, moeten we continu in gesprek blijven met de medewerkers.

Drewes: Met de toename van de digitale dienstverlening en het gebruik daarvan blijkt dat we nu te veel balies hebben in het gemeentehuis. Het was goed geweest als we die makkelijk hadden kunnen aanpassen tot bijvoorbeeld een flexibele werkplek of een zitje waar inwoners samen koffie kunnen drinken. Zorg er dus voor dat je gemeentehuis kan meebewegen met de ontwikkelingen in de tijd.

Nootenboom: We zijn met de huisvesting na de herindeling in 2013 achteraf iets te radicaal geweest. Bij de fusie met Giessenlanden werken we nu toe naar huisvesting van de ambtelijke organisatie in één gebouw en naar meer permanent ingerichte aanvraaglocaties voor burgerzaken. Nu zijn dat een soort pop-ups: medewerkers komen met een rolkoffertje, laptop en printer en openen dan een tijdelijk loket. Dat kost iedere keer te veel tijd en is weinig representatief. Daarom richten we straks servicelocaties in, met goede arbo-omstandigheden en een meer permanente oplossing.

Plantinga: Achteraf gezien hadden we het inrichten van aparte loketten in de vijf voormalige gemeentehuizen achterwege kunnen laten. Daarnaast ben ik blij met het advies van HEVO om alle kantoren op dezelfde wijze in te richten. Voor de herkenbaarheid van de nieuwe gemeente was dat belangrijk.



Bart Drewes is gemeentesecretaris van Bronckhorst. Deze gemeente ontstond op 1 januari 2005 uit het samengaan van de gemeenten Hengelo (Gelderland), Zelhem, Vorden, Steenderen en Hummelo en Keppel. Bronckhorst is circa 285 km² groot en telt ruim 36.000 inwoners.



Bas Nootenboom is gemeentesecretaris van Molenwaard. Deze gemeente ontstond op 1 januari 2013 uit het samengaan van de gemeenten Graafstroom, Liesveld en Nieuw-Lekkerland. Molenwaard is circa 125 km² groot en telt zo'n 29.000 inwoners.



Marjolein Plantinga is gemeentesecretaris van Krimpenerwaard. Deze gemeente ontstond op 1 januari 2015 uit het samengaan van de gemeenten Nederlek, Ouderkerk, Vlist, Bergambacht en Schoonhoven. Krimpenerwaard is circa 160 km² groot en telt zo'n 55.000 inwoners. De gemeente werd bij de huisvestingsopgave ondersteund door HEVO.



Marijke Wilms is gemeentesecretaris van Meierijstad. Deze gemeente ontstond op 1 januari 2017 uit het samengaan van de gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode. Meierijstad is circa 185 km² groot en telt zo'n 80.000 inwoners. De gemeente werd bij de huisvestingsopgave ondersteund door HEVO.

Reactie HEVO

Een gemeentelijke fusie is een bijzondere, complexe en emotionele opgave. Naast een formeel en wettelijk traject, bestaat de opgave uit de integratie van de gemeentelijke organisaties. Zo moeten beleid, regelgeving en werkprocessen van de fusierende gemeenten worden geharmoniseerd. Belangrijke zaken hierbij zijn de toekomstvisie, het dienstverleningsconcept en de organisatiefilosofie van de toekomstige gemeente. Wij ervaren dat huisvesting een voorwaarde is voor het slagen van het dienstverleningsconcept en het functioneren van de toekomstige organisatie. Als procesmanager besteden wij hier veel aandacht aan, waardoor de toekomstige organisatie goed kan functioneren.



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



KORTE NIEUWSBERICHTEN



HEVO WE CARE

Bij HEVO We Care hebben we veel kennis in huis over het veranderende zorglandschap en de gevolgen daarvan voor zorgvastgoed. De komende maanden willen we deze kennis graag met u delen. We doen dat met achtergrondverhalen, interviews met betrokken partijen en best practices. Heeft u interesse in deze informatiereeks? Meld u dan nu aan via onze website: www.hevo.nl/basis-voor-geluk.

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

PORTEFEUILLESCAN ZORGVASTGOED NOORDERBREEDTE IN FRIESLAND

De zorg is volop in beweging: nieuwe visies, andere regelgeving en meer vraaggestuurd werken. Daar heeft ook specialist in ouderenzorg Noorderbreedte mee te maken. Een andere manier van zorg leveren vraagt in sommige gevallen om andere huisvesting. Daarom actualiseert deze Friese zorgverlener met 15 locaties haar strategisch vastgoedplan. HEVO inventariseerde met een portefeuillescan de kwaliteiten van zijn gebouwen, de toekomstbestendigheid van het vastgoed en de financiële performance van de gebouwen: er is een nulmeting gedaan en er zijn financiële scenario's doorgerekend rekening houdend met toekomstige investeringen op basis van het strategisch vastgoedplan.

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



WAAR ONTMOETEN WE ELKAAR?

27 september 2018: studiedag 'Hoe bouw ik een school?' Renovatie- of nieuwbouwplannen? Hoe u in deze tijd omgaat met nieuwbouw- en renovatieplannen hoort u tijdens de studiedag 'Hoe bouw ik een school?'. Meer weten of aanmelden? Neem contact op met linda.krose@hevo.nl.
4 oktober 2018: studiedag 'Belangen en besluitvorming bij bouwprocessen'. Meer inzicht krijgen in politieke en bestuurlijke beleids- en beslis processen? Meer weten of aanmelden? Neem contact op met michiel.otto@hevo.nl.
9 oktober 2018: training vastgoed en leegstand in de zorg. Inzicht krijgen in kansen qua strategie, product-marktcombinatie die financieel/operationeel uitvoerbaar is? Meer weten of aanmelden? Neem contact op met patricia.hest@hevo.nl.
8 november 2018: masterclass strategisch aanbesteden onderwijshuisvesting. Hoe maak je van een aanbesteding een winnende aanbesteding? Meer weten of aanmelden? Neem contact op met willem.adriaanssen@hevo.nl.

Inspiratietours: excursies, lezingen of workshops over onderwijshuisvesting? We organiseren dit graag voor u om inspiratie op te doen over scholen en/of multifunctionele accommodaties die hun tijd vooruit zijn. In architectonisch opzicht, maar ook voorbeelden van bijzondere brede scholen, CO₂-neutrale gebouwen, scholen met een eigentijdse uitstraling passend bij de onderwijsfilosofie.

Meer weten? Vraag het linda.krose@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.



WONINGEN, SCHOOL EN KINDERDAGVER- BLIJF IN ÉÉN GEBOUW

HEVO ondersteunt Stichting Westelijke Tuinsteden met het ontwikkelen van een Programma van Eisen voor een nieuw schoolgebouw. Wij begeleiden de school verder in een ontwikkeltraject waarbij stakeholders zoals school, kinderopvang, gemeente en ontwikkelaar zoeken naar een mogelijkheid om woningen, kinderdagverblijf en een nieuwe school te combineren in één gebouw.

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

KANTOORINRICHTING NIEUWE STIJL VOOR ACHT LOCATIES VAN HET KADASTER

Acht kantoren van het Kadaster worden de komende jaren (her)ingericht. Dit zijn kantoorruimten van bestaande locaties, nieuwe locaties of casco kantoorgebouwen (nieuwbouw). In totaal betreft het 46.000 m² aan kantoorruimte die aangepast en heringericht wordt naar een nieuwe werkomgeving.

HEVO heeft als onderaannemer van Ahrend (specialist in kantormeubilair) de opdracht gekregen naar aanleiding van een Design & Build-tender volgens de Best Value Procurement-methode. HEVO verzorgt voor Ahrend het volledige ontwerp- & bouwmanagement, de coördinatie van de realisatie met nevenaannemers en de implementatie van Het Nieuwe Werken bij het Kadaster.

In 2020 zullen alle kantoren van het Kadaster heringericht zijn. Het eerste kantoor dat op de planning staat is locatie Groningen en dit zal medio 2018 in gebruik genomen worden.

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

TRANSFORMATIE KANTOOR NAAR INSPIRERENDE ONDERWIJSHUIS- VESTING

**HZ University of Applied Sciences
Vlissingen te Middelburg**

De bestaande huisvesting van de HZ in Vlissingen voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarom investeerde de hogeschool in nieuwe huisvesting. De HZ heeft de ambitie om voor haar studenten een stimulerende campus in Zeeland te ontwikkelen. De HZ heeft onder andere het voormalige kantoor van de provincie Zeeland

aan Het Groene Woud in Middelburg gekocht en dit gebouw is getransformeerd naar een moderne onderwijsinstelling voor technische opleidingen en onderzoek. De HZ heeft HEVO gevraagd om haar te ondersteunen en te ontzorgen. We hebben de HZ in het gehele proces van initiatief tot de ingebruikname van de nieuwe huisvesting begeleid. Onder de advieswerkzaamheden vallen onder andere het proces- en projectmanagement, het contractmanagement, het bouwkostenmanagement, de aanbesteding en de directievoering van de uitvoeringswerkzaamheden.

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



PRO IJsselcollege Capelle a/d IJssel





NIEUWBOUW GECOMBINEERD MET RENOVATIE VOOR SCHOOL

HEVO is risicodragend projectmanager voor de nieuwbouw/renovatie inclusief gymaccommodatie voor het Christelijk Lyceum Veenendaal. Voorafgaand aan de architectenselectie heeft HEVO een quickscan uitgevoerd om de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de gebouwen inzichtelijk te maken. In de fase structuurontwerp is een balans gezocht tussen functionaliteit (inpassen onderwijsvisie, klimaat), duurzaamheid (milieu en energie), kosten (stichtingskosten en exploitatie), fasering (planning, tijdelijke huisvesting, overlast) en hergebruik van bestaande gebouwdelen. Deze balans is gevonden door gedeeltelijke nieuwbouw en renovatie. Met de fase structuurontwerp is een goede basis gelegd voor de verdere ontwikkeling van het schoolgebouw.

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

HUISVESTINGSVISIE EN BUSINESSCASE VOOR FUSIEGEMEENTE HOEKSCHEN WAARD

Op 24 april 2018 ging de Tweede Kamer akkoord met de fusie per 1 januari 2019 van vijf gemeenten tot één nieuwe gemeente Hoeksche Waard in het gelijknamige gebied. HEVO werkte een 'businesscase' en een huisvestingsvisie uit voor de tijdelijke en de definitieve huisvesting zodat de nieuwe gemeentelijke organisatie vanaf dag één effectief kan functioneren en haar dienstverlening aan de inwoners op innovatieve manier kan aanbieden. HEVO begeleidt in 2018 tevens de realisatie van de tijdelijke situatie die naar verwachting enkele jaren zal blijven bestaan.

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

BUSINESSCASES

In projectmanagement werken we van nature resultaatgericht. Dat is goed wanneer de kaders helder zijn. Echter, vragen we ons aan het begin van het traject altijd voldoende af of die kaders helder zijn en wat de 'legitimiteit' van een project is? Is er voldoende draagvlak voor de probleemstelling en oplossingsrichtingen? Zijn er gefundeerde keuzes gemaakt uit verschillende scenario's? En niet in de laatste plaats: zijn de kosten en opbrengsten met elkaar in balans? HEVO werkte recent aan verschillende businesscases en bood opdrachtgevers steun om de legitimiteit van projecten te onderbouwen:

- Mindlabs: transformatie van één van de gebouwen in de Spoorzone Tilburg tot een levendig mediacenter waar onderwijs, onderzoek, ondernemerschap en interactieve technologie bij elkaar komen.
- Studie naar de (financiële) haalbaarheid van de realisatie van een onderwijs-incubatorgebouw op de Automotive Campus in Helmond.
- Sportcentrum Tilburg University: verkenning kosten en opbrengstpotentieel universitair sportcentrum.

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



IK MERKTE DAT IK ER BLIJ VAN WERD

De rails liepen dwars door onze straat, over de stoep van de overburen, zodat we een paar keer per week, op onverhoedse momenten, zomaar verrast konden worden door het kleine goederentreintje dat iets ophaalde van de fabrieken, of daar juist moest afleveren.

Het vreemde is dat de wagons en de fabrieken in onze straat de meeste indruk op mij hebben gemaakt. Niet de eerste steelse blik naar een meisje, de voetbalwedstrijden op het plein, of de politieauto's die regelmatig de buurt in scheurden, op zoek naar een verdachte – nee, de herinneringen aan mijn jeugd zijn gelardeerd met huizen, fabrieken en dus een treinspoor.

In mijn fictiewerk heb ik dan ook ijverig geput uit deze beelden, die het decor vormen van mijn wordingsgeschiedenis. Naarmate ik ouder werd, ging ik pas écht beseffen wat de historische waarde van de omgeving was. Een oude gieterij, een gasfabriek en een loods waar ze lijnzaad verwerkten, het zijn allemaal dingen die ik zelf nooit had kunnen verzinnen.

Als adolescent deed het me dan ook pijn om te zien dat de gemeente Deventer en woningcorporaties de wijk onder handen namen, met het gevolg dat mijn geboortehuis in de Bergpoortstraat werd samengevoegd met een ander huis, waardoor het tegenwoordig wel voldoet aan de

normen die redelijkerwijs gesteld kunnen worden aan behoorlijk wonen.

Het voelde vooral alsof ze mijn persoonlijke geschiedenis aan het wissen waren.

Toen ik een jaar geleden met een cameraploeg door mijn oude buurt liep, kwam er plotseling een man met een zonnebril op zijn hoofd uit de loods lopen waar ze voorheen lijnzaad maakten. Hij vroeg of ik het pand wilde zien, nu zij er een andere bestemming aan hadden gegeven. In mijn hoofd was hij de vijand, iemand die historie bezoedelde, maar toen ik me uit nieuwsgierigheid liet meevoeren, werd ik aangenaam verrast.

De muren en balken waren onaangetast. Het monumentale gebouw was met zorg verbouwd, zonder oog te verliezen voor het verleden. Ik merkte dat ik er blij van werd. Al die tijd had ik een dogmatische opvatting over hoe anderen met beeldbepalende architectuur moesten omgaan. Ze mochten het niet aanraken.

Maar het bedrijf dat een nieuwe bestemming aan de loods had gegeven, toonde dat je wel degelijk op een integere manier een herbesteding aan authentieke gebouwen kunt geven.

Ik dacht na. De andere optie was verpaupering en daarna sloop. En dat mocht nooit gebeuren.

WIE IS ÖZCAN AKYOL?

Özcan Akyol (Deventer, 1984) is een Nederlandse schrijver en columnist. Naast zijn literaire werk is hij vaste columnist voor onder meer het Algemeen Dagblad, Brabants Dagblad, de VARAgids, Nieuwe Revu, Helden en 90 Minutes. Daarnaast schuift hij regelmatig aan als tafelheer bij DWDD. Van zijn debuut Eus werden meer dan 30.000 exemplaren verkocht en ook zijn tweede roman Turis werd meteen een bestseller en zorgde voor zijn literaire doorbraak. In 2017 maakte hij de documentaire 'De neven van Eus' over Turkije. De serie werd uitgezonden door de NTR en de VRT. Daarnaast verzorgt hij optredens en lezingen door heel het land. Özcan Akyol woont en werkt in Deventer.

063