

360°

THEMANUMMER 14, NAJAAR 2018

OVERZIEN

HEVO

Visie: Dick Frantzen over Het Nieuwe Lyceum Bilthoven

EEN SCHOOL MET EEN VISIE

Feiten en cijfers

**SUCCESSEN EN VALKUILEN VAN
FLEXIBEL WERKEN**

De cirkel rond

**DE TOEKOMST IN MET EEN
INTEGRAAL HUISVESTINGSPLAN**

WIE OVERZIET HET GEHEEL?



De klimaattafels hebben afgelopen zomer hun huiswerk ingeleverd bij het kabinet. De plannen werden gekwalificeerd, variërend van 'te vaag' tot aan 'ambitieuw maar onduidelijk wie de rekening betaalt'. En accepteert de burger wel koopkrachtverlies als gevolg van extra energemaatregelen aan zijn woning, terwijl de industrie ogenschijnlijk nog niet beweegt?

Dezelfde vragen worden gesteld bij de verduurzamingsopgave van maatschappelijk vastgoed. De VNG heeft min of meer los van haar achterban gesteld dat de voorraad maatschappelijk vastgoed in 2040 energieneutraal moet zijn. Voor veel gemeenten blijft de financieringsvraag echter nog onbeantwoord.

Niemand twijfelt eraan dat de energietransitie een Deltaplan-achtige aanpak vergt. Kleinschalige versus grootschalige aanpak wordt dan nog wel eens verward met kleine bedrijven versus grote bedrijven. De heersende gedachte is dat alleen een grootschalige aanpak door grote bedrijven kan leiden tot kostenefficiëntie. Belangrijker is echter dat de vraagzijde om schaalbare standaardoplossingen vraagt waar zowel het grootbedrijf als het kleinbedrijf, afhankelijk van de lokale situatie, oplossingen voor kan bieden. Dat vereist dan wel regie en afstemming aan de vraagzijde.

De roep om centrale sturing vanuit de landelijke overheid is ook weer terug van weg geweest, terwijl de politiek juist van mening is dat maatwerk op lokaal niveau beter tegemoet komt aan de specifieke kansen en mogelijkheden. In dat kader is het opstellen van wijkklimaatplannen, wel of niet in combinatie met Integrale Huisvestingsplannen (IHP's) per gemeente, een interessante ontwikkeling. In de rubriek 'De cirkel rond' gaan wij in op de meerwaarde van IHP's.

De vraag om 'te overzien' speelt zowel op lokaal niveau als op landelijk niveau, maar de sleutel zou wel eens kunnen liggen in het lokaal verbinden gedragen door een landelijke visie.

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, Tom Cornelissen

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

Dick Frantzen van Het Nieuwe Lyceum Bilthoven. 'Door differentiatie en maatwerk staat de ontwikkeling van de individuele leerling centraal'.

UITDAGING / 10

Nieuwe studentenhuysvesting van Hotel Management School Maastricht interessant maken voor een belegger/financier.



DUURZAAM / 18

Martijn van Gemert roemt duurzaamheid. Het begrip is springlevend!

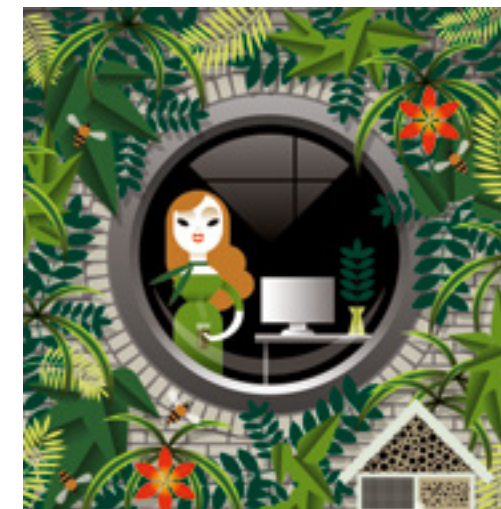
DE CIRKEL ROND / 20

Een Integraal Huisvestingsplan helpt te komen tot toekomstbestendige onderwijshuisvesting, maar wat zijn de haken en ogen? We legden het voor aan vier experts.



VANUIT HET NULPUNT / 27

Mr. Frank Visser weegt de belangen en overziet de consequenties.



FEITEN EN CIJFERS / 8

Successen en valkuilen van flexibel werken: er is meer nodig dan een inspirerende en flexibele werkomgeving.

EERSTE GRAADS / 13

Revolutie in de zorg. Peter Woerdeman identificeert zes stappen voor vernieuwende zorgconcepten.

360° / 14

Een school zonder traditionele klaslokalen: De Spaaihoeve in Eindhoven.

MIJN PLEK / 16

Gymdocent Mervyn Alvares van Scholengemeenschap De Overlaat in Waalwijk kreeg zelf de kans zijn ideale gymzaal mede te ontwerpen.

HORIZON / 24

Korte nieuwsberichten.

NIEUW LEVEN VOOR EEN VEROUDERD SCHOOLGEBOUW

In gesprek met rector/bestuurder Dick Frantzen van Het Nieuwe Lyceum Bilthoven

Bij de start van het nieuwe schooljaar is in Bilthoven Het (vernieuwde) Nieuwe Lyceum in gebruik genomen. Het prachtige, maar verouderde gebouw uit 1936 was door tal van op-, aan- en tussenbouwen steeds onoverzichtelijker geworden en verkeerde in zeer slechte staat. Met Risico-dragend Projectmanagement van HEVO heeft de school door grootschalige renovatie, sloop en nieuwbouw voor de komende dertig jaar een nieuw en duurzaam leven gekregen. Rector/bestuurder Dick Frantzen is enthousiast. Het gebouw ondersteunt de onderwijskundige visie van de school, is verduurzaamd en bovendien een stuk goedkoper in het gebruik. 'Wij zijn gelukkig met de uitnodigende leeromgeving die wij onze leerlingen voortaan bieden.'

DICK FRANTZEN EN HET NIEUWE LYCEUM

Dick Frantzen is sinds begin 2012 rector/bestuurder van Het Nieuwe Lyceum in Bilthoven. Deze middelbare school werd opgericht in 1936 en geeft onderwijs aan zo'n 1.150 leerlingen in havo en vwo. Ruim 60% van de leerlingen komt uit Bilthoven, de rest uit Utrecht en Zeist. Het Nieuwe Lyceum is een op zichzelf staande school en maakt geen onderdeel uit van een grotere onderwijskoepel.



Natuurlijk zijn er financiële overwegingen voor de duurzaamheidsmaatregelen, maar ideologische overwegingen overheersten: zo laten we aan de leerlingen zien dat ze deel uitmaken van een groter geheel dan de eigen leefwereld en de leefwereld hier op school.

Aanleiding

'Deze school is na de oprichting in 1936 in allerlei fasen uitgebreid, maar ook steeds onoverzichtelijker en meer versnipperd geworden. Er waren allemaal blokjes, zonder een duidelijke en herkenbare lijn. We merkten dat dat invloed had op de betrokkenheid van leerlingen bij de school. Ze voelden zich niet zo thuis in de school. Daarnaast verkeerde het gebouw in zeer slechte staat. In mijn eigen kamer waren de enkelglas ramen aan de kozijnen vastgeplakt. Want zou ik een raam opendoen, dan kwam het kozijn mee. Verder sloot de indeling van het gebouw niet meer aan op onze onderwijskundige behoeften.'

Eigentijds onderwijs

'Het Nieuwe Lyceum richt haar onderwijs in vanuit een klassikale setting. Het bieden van zelfstandigheid en geven van verantwoordelijkheid aan leerlingen doen wij stapsgewijs. We kiezen er daarom voor leerlingen relatief veel structuur te bieden. Het onderwijs is nog steeds in hoofdzaak docentgestuurd. Tegelijkertijd is het niet meer van deze tijd om dertig leerlingen in een lokaal te stoppen, hen allemaal hetzelfde programma te bieden en de docent als koning of koningin in het eigen lokaal het verhaal te laten vertellen. Leerlingen moeten ook de ruimte hebben om zelfstandig, alleen of samen, aan opdrachten of projecten te werken. Die ruimte was er vóór de renovatie in onvoldoende mate. Na de ingreep zijn er tal van plekken waar leerlingen zelfstandig kunnen werken, in het zicht van de docenten in hun lokaal. Achter deze beweging zit ook de wens bij docenten om veel meer gebruik te maken van de ICT-mogelijkheden. Ook dat leidt tot meer mogelijkheden voor differentiatie en maatwerk, waarin de ontwikkeling van de individuele leerling centraal staat.'

Hoe draagt de renovatie bij aan de onderwijsvisie?

'Een belangrijk uitgangspunt was dat we de ruimte in en om de school veel efficiënter wilden gebruiken. Dat is vooral gelukt door op zolder negen lokalen te maken. Aan de zijkanten zijn hier de ruimten onder het schuine dak opengewerkt om werkplekken voor leerlingen te maken. Verder zijn er vijf teamvleugels gemaakt, voor de brugklassen en de onder- en bovenbouw van respectievelijk havo en vwo. De vleugels hebben elk hun eigen identiteit en worden allemaal op een logische manier ontsloten vanuit de centrale aula in de met glas overkapte binnenplaats. Dat is het kloppend hart van het gebouw, van waaruit ook de overige ruimten voor bijvoorbeeld muziek, kunst, bètavakken en gymnastiek zijn te bereiken. De vijf vleugels vormen ondanks hun eigen identiteit samen toch één geheel. Als je nu van de ene kant van het gebouw naar de andere kant loopt, blijf je in dezelfde sfeer. In de praktijk hoeft dat overigens niet meer. Met de vleugels zijn de lokalen zo gegroepeerd dat leerlingen bij wisseling van lessen snel in een ander lokaal zijn. En de docenten geven ongeveer 60% van de tijd les in dezelfde vleugel. Als zij moeten wisselen van lokaal, gebeurt dat zoveel mogelijk in de pauze. Zo voorkomen we zowel bij leerlingen als docenten grote loopbewegingen tussen de lessen.'

Ruimtelijke winst

'Het efficiëntere gebruik van met name de zolder heeft ertoe geleid dat we buiten op het terrein onze noodlokalen konden afbreken. Een belangrijk uitgangspunt bij de renovatie was ook dat we het buitenterrein beter bruikbaar en uitnodigender wilden maken voor de leerlingen. Vroeger kwam je het terrein op en struikelde je overal over de fietsen. Nu zijn er veel plekken waar je kunt zitten, voetballen of iets anders



doen. Daarmee geeft ook het buitenterrein meer rust. Een school moet een fijne plek zijn, een uitnodigende leeromgeving waar je altijd terecht kunt om te werken of onder schooltijd prettig te verblijven. Leerlingen gingen vroeger in een tussenuur naar de supermarkt om de hoek of bleven buiten hangen tot ze weer les hadden. Nu kunnen ze gewoon aan het werk op een fijne, rustige plek.’

Goedkoper en duurzamer

‘Bij de renovatie en nieuwbouw zijn tal van duurzaamheidsmaatregelen genomen. We besparen 48% energie via CO₂-gestuurde ventilatie met verwarming en koeling door middel van een luchtwarmtepomp, ledverlichting, na-isolatie van dak en gevel en onderhoudsarme kozijnen met dubbelglas. Daarnaast liggen er ruim 700 zonnepanelen op het dak. De duurzaamheid komt deels voort uit financiële overwegingen. Onze exploitatielasten aan onderhoud en energie zijn lager dan voorheen. We doen dit echter voornamelijk vanuit ideologische overwegingen. We laten hiermee ook aan de leerlingen zien dat ze deel uitmaken van een groter geheel dan de eigen leefwereld en de leefwereld hier op school. De docenten grijpen de duurzame maatregelen daarom ook aan om met leerlingen projecten op te zetten. Een volgende stap kan bijvoorbeeld zijn om laadpalen voor elektrische auto’s te plaatsen op de parkeerplaats. Daar hebben leerlingen vast goede ideeën over.’

Rol van HEVO

‘HEVO is al lang bij onze school betrokken. Zij maakt al jaren onze meerjarenonderhouds-plannen en heeft ons goed geholpen toen de renovatie en nieuwbouw van het gemeentelijk programma dreigden te verdwijnen. Toen ik hier in 2012 begon als rector/bestuurder was er overeenstemming met de gemeente over een renovatie in 2017. In het kennismakingsgesprek met de nieuwe wethouder in 2015 bleek echter dat er voor de plannen geen beschikking was afgegeven in het Integraal Huisvestingsplan van de gemeente. Samen met onder andere HEVO is het toen gelukt de renovatie en nieuwbouw weer op de agenda te krijgen. Daarnaast was ik erg blij met de rol van HEVO als risicodragende projectmanager. We zijn een eenpitter en hebben geen kapitaalkrachtige stichting achter ons die eventuele tegenvallers in de bouw kan opvangen.

Het risico van bijvoorbeeld een mislukte aanbesteding konden we simpelweg niet lopen. Bovendien heeft HEVO de expertise om het bouwproces te begeleiden en tot een goed einde te brengen. Dat gaf veel rust. En HEVO kende het gebouw tot in de puntjes en wist daarom wat we in de nieuwbouw konden hergebruiken om kosten te besparen. Ik ben daar erg tevreden over en we zetten ons solide partnerschap met HEVO dan ook voort.’

9

Daarnaast was ik erg blij met de rol van HEVO als risicodragende projectmanager. We zijn een eenpitter en hebben geen kapitaalkrachtige stichting achter ons die eventuele tegenvallers in de bouw kan opvangen.

En de leerlingen en docenten?

‘De leerlingen zijn enthousiast, alhoewel zo’n gebouw bij hen ook snel went. In de aula ligt na een pauze alweer net zoveel afval als voorheen. Het mooiste om te zien is echter dat al die nieuwe werkplekken goed worden gebruikt. Opvallend vond ik verder dat de leerlingen de bouwperiode vrijwel probleemloos hebben doorstaan. De ingrepen hebben grotendeels plaatsgevonden terwijl de school doordraaide. Leerlingen hebben anderhalf jaar in het stof en het lawaai gezeten. Maar dat interesseerde hen vrijwel niks. Alleen tijdens toetsen klaagden ze over geluidsoverlast. Docenten en andere medewerkers hadden er meer last van. Eén docent heeft tijden lang alleen maar lesgegeven vanuit de noodlokalen op het buitenterrein. Vroeger wilde daar niemand lesgeven, nu was het tijdelijk de enige plek waar het rustig was. Daaruit blijkt wel dat we voor dit mooie resultaat van iedereen veel hebben gevraagd.’

Projectgegevens

Opdrachtgever

Het Nieuwe Lyceum Bilthoven

Rol HEVO

Kostenmanagement, opstellen ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van Eisen, Risicodragend Projectmanagement

Stichtingskosten (exclusief btw)

€ 6,1 miljoen

Brutovloeroppervlakte

8.900 m²

Start ontwerp

April 2016

Start bouw

April 2017

Ingebruikname

Fase 1 oktober 2017, juli 2018

Architect

OIII architecten Amsterdam



Reactie HEVO

In de definitiefase verzorgden wij onder meer het ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van Eisen. De school wilde graag een overzichtelijk gebouw met aparte teamvleugels voor leerjaar 1, onderbouw, bovenbouw, havo en vwo, met elk een eigen thuisbasis. Om het hele gebouw goed te kunnen gebruiken, is de aula een kloppend hart geworden, waarvan de teamvleugels en de overige ruimten zoals kunst, science en gymnastiek op een logische wijze ontsloten worden.

Wij begeleiden de ontwerp- en realisatiefase van de vernieuwbouw risicodragend, waarbij het bestaande gebouw de basis was voor een andere onderwijskundige indeling, nieuwe installaties en verduurzaming. Door de vernieuwbouw wordt 48% energie bespaard, via CO₂-gestuurde ventilatie met verwarming en koeling door middel van een lucht-warmtepomp, ledverlichting, na-isolatie van dak en gevel en nieuwe kozijnen.



Meer weten?

Vraag André Ceton

E andre.ceton@hevo.nl

T +31 (0)73 6 409 451

M +31 (0)6 22 40 25 79

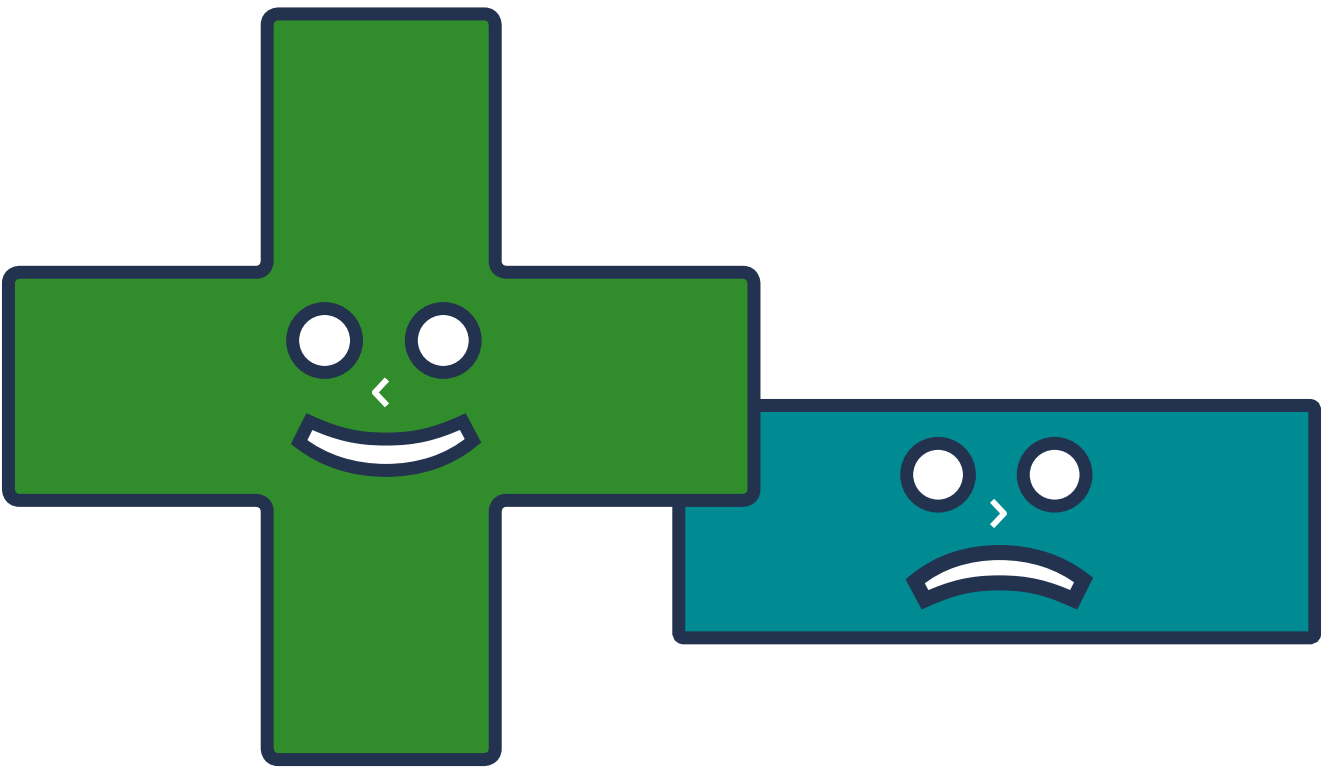
SUCCESSSEN EN VALKUILEN VAN FLEXIBEL WERKEN

Flexibel werken staat voor veel bedrijven gelijk aan besparing op vierkante meters (minder werkplekken dan het aantal medewerkers). Dit lijkt aantrekkelijk, maar als je als organisatie flexibel werken echt tot een succes wilt maken en de juiste flow wilt creëren, moet je zorgen voor betrokken medewerkers die snappen wat de toegevoegde waarde van hun werk is. De inrichting van een werkomgeving is, naast de ICT-middelen en het HR-beleid, van grote invloed

op de betrokkenheid van medewerkers. Om de voordelen van flexibel werken zoals verhoging van de productiviteit en meer werkplezier kracht bij te zetten, moet de ondersteuning van medewerkers middels de fysieke werkomgeving op orde zijn. De werkomgeving moet aansluiten bij wat de gebruiker daadwerkelijk nodig heeft. Met als belangrijkste aandachtspunt een goede balans tussen plekken gericht op samenwerken - *die aansluiten bij het tegenwoordige agile werken* -

en plekken waar je in alle rust kunt werken. En daar schort het nogal eens aan. Er zijn te weinig plekken die toegesneden zijn op samenwerken in een creatieve omgeving en ook geluids-overlast in een flexibele werkomgeving is een veelgehoord probleem. Waarmee de voordelen van flexibel werken, zoals verhoging van de productiviteit, creativiteit en het werkplezier, (deels) te niet worden gedaan.

DE PLUSSEN EN DE MINNEN



De plussen van flexibel werken

- + meer werkplezier en vrijheid
- + aantrekkelijker als werkgever
- + aantrekkelijker voor klanten
- + verhoging van productiviteit en creativiteit
- + verhoging van interactie en samenwerking
- + betere balans werk-privé
- + verhoging welbevinden
- + verlaging ziekteverzuim
- + minder vierkante meters nodig

De mogelijke minnen van flexibel werken

- niet geschikt voor iedere functie
- meer kans op geluidsoverlast
- bewuster organiseren van sociale contacten
- mensen zijn soms veranderingsmoe
- minder hiërarchie kan onduidelijkheden geven
- mensen vallen soms terug in oud gedrag
- grotere kans op stress, door vervaging grens werk-privé

MEDEWERKER IS SLEUTEL TOT SUCCES

Gemiddeld genomen zijn de personeelslasten bij kantoorhoudende organisaties verreweg de grootste kostenpost. Wie zijn medewerkers echt centraal stelt bij de ontwikkeling en implementatie van flexibel werken, plukt er echt de vruchten van!

ERVARINGEN MEDEWERKERS

Veel medewerkers zijn vaak sceptisch en bang voor het verlies van hun vertrouwde vaste werkplek. Als de nieuwe, inspirerende werkomgeving voldoende keuzemogelijkheden biedt, dan willen ze absoluut niet meer terug naar hun stoffige kantoor. Zelf kunnen kiezen is essentieel. Als medewerkers in flow hun werk kunnen doen zijn ze veel gelukkiger, creatiever en productiever in hun werk.

BEDRIJFSKOSTEN

90%

PERSONEEL



64%

MEER ENERGIE IN HET WERK



69%

IS PRODUCTIEVER GEWORDEN



9%

HUUR KANTOOR



88%

VOELT MEER VRIJHEID



1%

ENERGIE



66%

MEER PLEZIER IN HET WERK



“

We moeten af van het idee dat het grootste voordeel van flexibel werken een reductie van vierkante meters en daarmee kosten is.

*bron: nationale enquête over Het Nieuwe Werken 2015



Meer weten?

Vraag Alexandra Meeuwisse
E alexandra.meeuwisse@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 452
M +31 (0)6 22 26 79 15

NIEUWE STUDENTEN- HUISVESTING INTERESSANT MAKEN VOOR EEN BELEGGER/ FINANCIER

Nieuwe studentenhuysvesting voor de Hotel Management School Maastricht aanbesteden lijkt in eerste instantie niet zo ingewikkeld. Tot je erachter komt dat je rekening moet houden met complexe randvoorwaarden en eisen. Hoe maak je zo'n project dan toch interessant voor een investeerder?

Ad Smits en Willem Adriaanssen

De Hotel Management School Maastricht (HMSM) is gelegen op een prachtig landgoed. Studenten krijgen hier les, werken in het Teaching Hotel Château Bethlehem dat bekend staat om zijn bijzondere hotelkamers, ontspannen op de studentenvereniging en eerstejaarsstudenten wonen zelfs op dit terrein. Hierdoor ontstaat een hechte studenten-community die belangrijk is voor de school. Faculteitsdirecteur Ad Smits van Zuyd Hogeschool: ‘Studenten bouwen hier banden op voor het leven, met elkaar én met de school. Na hun studie dragen ze – ook internationaal – de school uit, en dat legt ons geen windeieren. Om de community een nog internationaler karakter te geven, bieden we al tweetalig onderwijs aan, maar ook de nieuwe huisvesting moet bijdragen in het aantrekken van meer internationale studenten naar de HMSM.’

Op het terrein zijn nu 260 studentenkamers beschikbaar en aangezien de school wil groeien naar 400 eerstejaarsstudenten en de kamers verouderd zijn, is nieuwe huisvesting noodzakelijk. Zuyd gaat niet meer zelf investeren in studentenhuisvesting, omdat dit niet tot de kerntaken van een onderwijsinstelling behoort. Er moest dus een externe partij worden gevonden die de huisvesting wilde ontwerpen, bouwen, financieren, onderhouden en exploiteren. Willem Adriaanssen, partner van HEVO, begeleidt dit project. ‘In eerste instantie denk je: hoe moeilijk kan zo’n aanbesteding zijn? Maar als je je verdiept in alle randvoorwaarden en de context, blijkt het een erg ingewikkeld project, en dat kan beleggers afschrikken. Daarom wilde Zuyd graag dat investeerders een grote inbreng konden hebben tijdens de aanbesteding. HEVO heeft een behoeftestelling geformuleerd, waarin de wensen en de minimale eisen zijn omschreven. Continu was het spel: hoe maak je dit een haalbaar project voor iedereen – van Zuyd en de gemeente Maastricht tot de partijen die zich inschrijven. Het was soms koorddans en een slap touw.’

Natuurgebied

De belangrijkste eis was dat de studentenhuisvesting de internationale community en aantrekkelijkheid van HMSM moest versterken. Om Zuyd controle te laten houden op de kwaliteit van het gebied, de exploitatie van de huisvesting en de tevredenheid van de studenten, is een erfpachtconstructie uitgedacht met een exploitatieperiode van 25 jaar. Ook wil de school graag grip hebben op de verhuurprijzen. Aangezien eerstejaarsstudenten verplicht worden op de campus te wonen, kunnen zij geen torenhoge huren voorgeschoteld krijgen. Een extern bureau werd ingehuurd om de businesscase uit te werken met een redelijke huurprijs die voldoende interessant is voor een investeerder. Gelijktijdig werkte een gespecialiseerd jurist het juridische kader uit.

De gemeente stelde ook allerlei eisen aan de nieuwbouw, bijvoorbeeld dat de kamers alleen door eerstejaarsstudenten van HMSM worden gebruikt, om niet in conflict te komen met het huidige beleid voor studentenkamers en hotels. Daarnaast moest de gemeente overtuigd worden dat het mogelijk is om meer volume te realiseren zonder het landschapspark aan te tasten. Om die reden werd een landschapsarchitect aangetrokken om het masterplan te maken. In nauwe samenwerking met de stedenbouwkundige van de gemeente zijn de ruimtelijke kaders uitgewerkt en is het bestemmingsplan aangepast. Voor de potentiële investeerders was nu duidelijk wat het volume van de nieuwbouw mocht zijn en wat het kader was waarin ze konden opereren. Ad Smits: ‘We wilden het liefst 400 kamers, maar dat zijn er uiteindelijk 390 geworden omdat de school zich in een natuurgebied bevindt en er een maximum aan de bebouwing is gesteld. Daarnaast moest de bouw gefaseerd verlopen zodat de studenten hier kunnen blijven wonen.’ Ook heeft Zuyd onderzoeken laten uitvoeren voor bijvoorbeeld archeologie, flora en fauna, bodemkwaliteit, boomkwaliteit en asbest zodat het risicoprofiel beheersbaar werd voor potentiële inschrijvers.

Ideeën toetsen en uitwisselen

Aanbestedingen hebben meestal een erg juridisch karakter. Zuyd wilde echter graag zoveel mogelijk gebruikmaken van de expertise in de markt, en de marktpartijen ook de ruimte geven om ideeën in te brengen over de wijze waarop studentenhuisvesting ontworpen en geëxploiteerd moet worden. Daarom ontwierp HEVO een procedure waarin ook individuele bijeenkomsten waren opgenomen om concepten te toetsen en ideeën uit te wisselen. Ad Smits: ‘Het doel van die bijeenkomsten was steeds een dialoog te voeren over de kritische punten, om zo het formele karakter er een beetje af te halen. Dat deden we bijvoorbeeld door de tafels anders te positioneren of met minder personen te vergaderen. Toch bleek dat investeerders nog niet gewend zijn aan deze manier van aanbesteden. Vaak hielden ze lang achter wat voor hen het grootste obstakel was. Ze waren bang dat dat hen kwetsbaar maakte en dat hun ideeën bij de concurrentie terechtkwamen.’

Willem Adriaanssen: ‘We gingen zeer zorgvuldig met hun ideeën om. Zo’n aanbestedingsproces ligt juridisch gevoelig; voordat je het weet heb je een claim aan je broek. Tegelijkertijd is het wel nodig om de knelpunten echt aan te pakken, zodat partijen een inschrijving kunnen uitbrengen. Dan moet je voldoende vertrouwen hebben in de nog prille samenwerking. Als een partij een probleem had, hebben we geprobeerd tot een oplossing te komen die voor de andere partij ook acceptabel was. Investeerders wilden bijvoorbeeld een garantie dat alle kamers gedurende de looptijd van het contract, dus 25 jaar, altijd verhuurd zouden zijn. Die garantie wilde Zuyd niet geven. Door met het bestuur van Zuyd te onderzoeken of er een tussenstap mogelijk was, zodat niet alle risico’s bij de belegger terecht zouden komen, is er een gebalanceerd risicoprofiel ontstaan. Die aanpak heeft ervoor gezorgd dat er meerdere geldige inschrijvingen zijn uitgebracht. Er viel dus iets te kiezen voor HMSM en Zuyd.’

Icoon voor de opleiding

Afgelopen mei werden de contracten met de investeerder getekend. Dan denk je dat je de champagne kunt opentrekken, maar toen moest de welstandscommissie van de gemeente nog naar de plannen kijken. Zij had toch een aantal punten waarop het ontwerp moest worden aangepast. Uiteindelijk zijn ook deze problemen opgelost. Naar verwachting wordt begin 2019 begonnen met de bouw van de nieuwe huisvesting voor de internationale HMSM-community, waarvoor HEVO ook in deze fase het procesmanagement verzorgt. De huidige lange gangen met te kleine studentenkamertjes worden gefaseerd vervangen door wooneenheden voor vijftien studenten die een huiskamer delen. Er komt een gemeenschappelijke ruimte voor alle studenten, een fitnessgelegenheid en de openbare ruime nodigt ook uit tot ontmoetingen. Ad Smits: ‘Ik hoop dat deze huisvesting, net als de bijzondere kamers van het Teaching Hotel, een icoon wordt voor de opleiding en dat studenten van over de hele wereld hier graag komen studeren.’



Meer weten?

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

REVOLUTIE IN DE ZORG



PETER WOERDEMAN

Peter Woerdeman is senior adviseur bij HEVO. Peter heeft een achtergrond in de wereld van zorg. Hij is gespecialiseerd in vraagstukken, waarbij complexiteit voor hem een uitdaging is, duurzaamheid een voorwaarde, creativiteit en vernieuwing een vereiste. Zijn expertise is strategische huisvestingsadvisering, procesmanagement, financiële haalbaarheidsstudies en businesscases.

Dat in de ouderenzorg een revolutie gaande is, is geen nieuws. Maar hoe moeten zorginstellingen hierop acteren? Welke afwegingen moeten ze maken om straks goede voorzieningen beschikbaar te hebben voor cliënten?

Het huidige beeld is dat het aantal ouderen groeit, en dat ouderen zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen. Positief is dat er steeds minder wordt gesproken over gebreken, zorg uit handen nemen en behandelmogelijkheden en dat het juist steeds meer gaat om ‘eigen kracht’ en het samenwerken met het sociale netwerk van mensen. Zorgprofessionals krijgen daardoor een rol bij mensen in de wijk of thuis. De verschuiving naar meer vrijheid voor de oudere gaat hand in hand met een afnemende vraag naar residentiële oplossingen. En dat klinkt als muziek in de oren van de overheid die weet dat daarmee kosten worden bespaard. Het probleem is echter dat het huidige huisvestings- en zorgaanbod niet aansluit bij de wensen van vandaag, laat staan bij die van morgen. Dat betekent dat een slimme strategieontwikkeling en portfoliokeuzes noodzakelijk zijn. Een grote, spannende opgave. Waar moet op ingezet worden?

Zes cruciale stappen helpen zorgverleners in de transitie naar het vormgeven van zorg in de buurt of de woning van de oudere:

- Zet strategische keuzes over het productportfolio van de zorginstelling hoog op de bestuurlijke agenda. Welke klantsegmenten gaat de zorgverlener bedienen, welke behoeften hebben ze en welke service- en zorgarrangementen worden er aangeboden?
- Weten te innoveren is van doorslaggevend belang om in de toekomst relevant te kunnen

blijven. Innovaties zijn op alle niveaus nodig: in de producten, de processen, de organisatie, de zorgconcepten, de businessmodellen en de mentale beelden.

- Weet als zorgverlener wie je klanten zijn en ken de markt zodat je op basis van demografische doorrekeningen uitspraken kunt doen over de ontwikkeling van de zorgbehoefte.
- Maak duidelijk welke ambitie op de huisvesting wordt nagestreefd. Wat is de gewenste eindsituatie als het gaat om maatschappelijke, economische en financiële doelstellingen?
- Formuleer de interne en externe samenwerking zodat effectieve integrale zorg ontstaat op het vlak van wonen, welzijn en zorg en met afstemming tussen formele en informele zorg.
- Ontwikkel bij voorkeur robuuste en relatief homogene groepen in plaats van kostbare en tijdrovende individuele oplossingen.

De uitkomsten van deze stappen leiden op zijn minst tot verrassende en vernieuwende concepten: van woonzorgcentrum als kruispunt in de wijk, tussenvormen van zelfstandig wonen en geheel verzorgd tot aan huiskamers van de buurt. Zorgorganisaties gaan een interessante tijd tegemoet!



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

SCHOOL ZONDER KLASLOKALEN

Spilcentrum De Spaaihoeve Eindhoven

“

Het schoolgebouw ondersteunt de visie perfect. Ik krijg dan ook veel complimenten dat het wordt ervaren als een geweldige en rustgevende plek om te werken. Alles klopt!

Lenny Voets | Schoolleider De Spaaihoeve

Het ontwerp voor De Spaaihoeve is onconventioneel: een vrij-indeelnbare onderwijsvloer, zonder gangen en traditionele lokalen om toekomstgericht onderwijs te kunnen geven. Leerlingen ontdekken spelenderwijs en leren actief, niet klassikaal, maar in clusters. Het totaal aan ruimten is conform de standaardnormen voor onderwijsgebouwen, maar door de opzet wordt de functionele onderwijsruimte vergroot. De vrijheid en flexibiliteit die het ontwerp creëert biedt mogelijkheden om nu én in de toekomst in te spelen op het veranderde onderwijs. Een school zonder lokalen heeft nog een praktisch voordeel. Het aantal leerlingen van De Spaaihoeve groeit snel. Een gebouw zonder tussenwanden kan deze groei gemakkelijker en organischer opvangen, waardoor de kleinschaligheid ook bij grotere leerlingenaantallen geborgd blijft.

Gezonde school

De nieuwbouw stimuleert het onderwijsproces en de ontwikkeling van kinderen, maar moet ook op korte en lange termijn gezond te exploiteren zijn. HEVO adviseerde over de mogelijkheden om een gezond gebouw te ontwerpen dat ook gezond te exploiteren is. Daarom is gekozen voor duurzame materialen en energiezuinige installaties. Echt bijzonder is het Risicodragend Projectmanagement dat er mede aan bijgedragen heeft dat er een snel maar weloordacht Plan van Eisen is opgesteld.

Projectgegevens

Opdrachtgever
SKPO Eindhoven

School
Jenaplan basisschool met
bso spilcentrum De Spaaihoeve

Rol HEVO
Risicodragend Projectmanagement

Stichtingskosten inclusief btw
€ 3.649.643,--

Brutovloeroppervlak (bvo)
2.102 m²

Architect
RoosRos Architecten Oud-Beijerland

Ingebruikname
Oktober 2018



Meer weten?

Vraag Henrie van den Berg
E henrie.berg@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 527
M +31 (0)6 51 64 31 37



MEER LEREN DANKZIJ VISUALISEREN

De sporthal van Scholengemeenschap De Overlaat in Waalwijk is voor docenten lichamelijke opvoeding echt hun eigen plek. Logisch ook: de directie gaf hen als gebruikers in de totstandkoming van de nieuwe gymzalen een centrale rol. ‘Tekenen je ideale gymzaal’, zei de directie. Docent Mervyn Alvares wist daar wel raad mee.



Sinds een jaar of tien is Mervyn Alvares werkzaam als docent lichamelijke opvoeding bij De Overlaat, een veelzijdige school waar leerlingen op verschillende niveaus leren - basis, kader, gemengd theoretisch - en in bepaalde richtingen worden opgeleid. Na de onderbouw kiezen ze voor een van de zeven profielen:

- Bouwen, wonen en interieur.
- Dienstverlening en producten.
- Economie en ondernemen.
- Horeca, bakken en recreatie.
- Produceren, installeren en energie.
- Zorg en welzijn.
- Mobiliteit en transport.

Alle leerlingen krijgen lichamelijke opvoeding.

‘Werken met onderbouwleerlingen vind ik leuk, omdat je die nog echt kunt kneden. Je kunt ze meegeven dat ze zichzelf kunnen zijn en proberen ze zover te krijgen dat ze het maximale uit zichzelf weten te halen. Ze hoeven van mij echt geen sportliefhebber te worden. Plezier en iets leren staat voorop. Maar ik hoop wel dat ze altijd met sport bezig blijven; dat is al ambitieus genoeg. Ik merk wel dat leerlingen minder met sport bezig zijn dan vroeger. Gamen is de grote concurrent.’

‘De sporthal, die drie jaar geleden werd opgeleverd, is echt het territorium van de gymdocenten. Hier voelen we ons goed en werken we samen. Mensen ervaren hier een warm bad. We vangen elkaar op en nemen lessen van elkaar over. Andere vakgroepen zijn daar best jaloers op.’

‘Wat onze sporthal zo bijzonder maakt, zijn de projectieschermen. Daardoor kunnen we de oefeningen filmen tijdens de les en die later met de leerling vertraagd terugkijken op het scherm. Vooral bij turnonderdelen zoals de salto werkt dat perfect. We kunnen aangeven hoe de leerling sprong en zeggen ‘hier ben je nog groot terwijl je hier al klein had moeten zijn’. Door deze manier van visualiseren wordt er veel meer geleerd.’

‘Onze directeur Otto Dooijes vond het belangrijk om De Overlaat op een andere manier neer te zetten. Het begon met de sporthal. Nu wordt ook de school verbouwd. Positief in de ontwikkeling van de nieuwe gymzalen is het betrekken van de gebruikers. Het is natuurlijk een droom van elke gymdocent om zijn eigen gymzaal te mogen ontwerpen. Met het hele team hebben we bij elkaar gezeten en de ideale gymzaal getekend. Met mijn collega Tom Verschuren - wij waren samen verantwoordelijk - ben ik ook bij andere zalen in het land gaan kijken, om te zien wat ze daar hebben gerealiseerd en welke ideeën we mee konden nemen naar onze situatie. Ik heb bij alle bouwafspraken gezeten en kreeg daar een heel positieve indruk van: iedereen kwam met ideeën, we hebben samen aan de wieg gestaan van deze prachtige sporthal.’

‘Mijn favoriete plek is de grote zaal: als leerlingen aan het sporten zijn en werken met het scherm, dan ben ik helemaal in mijn element. Helemaal als er dan ook nog turnen op het programma staat. Een zaal waar 12 leerlingen tegelijk kunnen ringzwaaien, dat zie je nergens!’



“

Je eigen gymzaal ontwerpen is de droom van elke gymdocent.



Meer weten?

Vraag Arno Aarts
E arno.aarts@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 434
M +31 (0)6 51 56 66 62

DUURZAAMHEID MORE ALIVE THAN EVER

Als expert in duurzame huisvesting, met als visie dat we inspirerende huisvesting creëren die bijdraagt aan een gezonde, toekomstbestendige wereld, ga ik hier natuurlijk niet vertellen dat duurzaamheid klaar of ‘passé’ is. Dat zal ik wellicht ooit kunnen doen als we de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs gerealiseerd hebben. Maar zover is het nog lang niet. En ook dan leggen we de lat weer hoger.



Martijn van Gemert

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 Expertisecentrum. Zijn werkveld strekt zich uit van bouwkosten- tot duurzaamheidsadvies. Daarbij is Martijn GPR Gebouw Expert & Assessor, zodat hij zowel interne als externe berekeningen kan valideren.

Vaak genoeg – en jammer genoeg – valt me een soort duurzaamheidsmoeheid op. Ons vakgebied lijkt toe te zijn aan een nieuw buzzwoord en de eer is te beurt gevallen aan ‘circulair’. Zeker ook een mooi begrip. Maar het een sluit het ander toch niet uit? Sterker nog, beide begrippen grijpen voor een belangrijk deel in elkaar. Nu de ogen zo duidelijk gericht lijken te zijn op circulariteit wil ik hier duurzaamheid opnieuw een podium geven.

Wanneer we echt met duurzaamheid bezig willen zijn, betekent dat dat we ons richten op de gebruiker. De mens centraal stellen. Vaak merken we nog dat niet de mens (het doel) maar de huisvesting (het middel) centraal staat. En eerlijk is eerlijk, ook ik maak me daar soms schuldig aan. Maar we bouwen niet duurzaam als we niet de werknemer, klant, leerling of patiënt centraal stellen. Voor hen realiseren we immers de huisvesting.

Gezondheid sluit hier naadloos op aan. Het thema is terug te vinden in duurzaamheidsinstrumenten als BREEAM en GPR Gebouw. Een hoofdrol binnen ons duurzaamheidsdenken krijgt het echter niet toebedeeld. Waarom niet? Vinden we het te vanzelfsprekend dat een gebouw een gezond leef- en werkklimaat heeft? Maar als dat zo is, waarom bestaan er dan nog zoveel oncomfortabele en soms zelfs ongezonde gebouwen? Dit heeft te maken met meetbaarheid. De relatie tussen gezondheid en duurzaamheid. Circulair is niet gemakkelijk ‘Smart’ te maken. De relatie tussen een moderne werkomgeving met een goed binnenklimaat, welzijn van medewerkers en ziekteverzuim is inmiddels goed bekend. Studies die op dit moment gaande zijn, zullen hopelijk spoedig uitwijzen welke relatie er ligt tussen energiezuinigheid, materiaal- (her)gebruik en gezondheid.

Een andere tak van duurzaamheid betreft milieubelasting. Uit eigen ervaring weet ik dat het lastig is om dit thema goed vast te pakken, ondanks de invoering van de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG). Daarom vind ik het zo belangrijk dat Europa hiermee aan de slag gaat. Hoe kan het dat er geen eenduidig en volledig systeem beschikbaar is om materialen met elkaar te vergelijken? In Nederland is wel een start gemaakt met de Nationale Milieu Database, maar deze is ondoorzichtig en onvolledig.

Beleving, tot slot, ervaar ik zelf als een steeds belangrijker aspect van duurzaamheid. In mijn rol als GPR Gebouw Assessor zie ik ‘op de vloer’ steeds vaker aandacht voor ‘groen’, in de vorm van planten, groene gevels en binnenwanden en voorzieningen voor flora en fauna op het terrein. Om een ander voorbeeld te noemen: een insectenhotel dat is geplaatst zodat de bijenstand niet nog verder terugloopt. Mijn overtuiging is dat het medewerkers trotser maakt op hun bedrijf wanneer dergelijke voorzieningen zijn aangebracht.

Mooi rijtje toch? Geen enkele reden om de neus op te halen voor duurzaamheid. Heeft u iets gemist? Inderdaad, voor de verandering heb ik het aspect waaraan u waarschijnlijk als eerste dacht op de laatste plaats gezet: energiebesparing. Voor sommige mensen houdt de definitie van duurzaamheid meteen op zodra het woord energiebesparing is gevallen. Ik hoop dat ik u met de thema's hierboven heb geïnspireerd om voorbij energiebesparing te kijken en samen te werken aan duurzaamheid in de volle breedte. Willen we echt stappen voorwaarts maken, dan moeten we ‘intrinsiek gemotiveerd’ zijn. De thema's die niet in euro's kunnen worden uitgedrukt zijn namelijk vaak juist de onderwerpen waar het echte duurzame verschil gemaakt wordt.



Meer weten?

Vraag Martijn van Gemert
E martijn.gemert@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 514
M +31 (0)6 10 96 37 15

TOEKOMSTBESTENDIGE ONDERWIJSHUISVESTING DOOR EEN IHP



In een Integraal Huisvestingsplan (IHP) brengen scholen en gemeentebesturen strategische keuzes, financiële mogelijkheden en wettelijke kaders samen om zo tot een toekomstbestendige onderwijshuisvesting te komen. Maar staat de onderlinge concurrentie tussen schoolbesturen dit wel toe? Zo ja, is het dan niet beter om een IHP op regionale schaal te maken en daarin zowel het primair als het voortgezet onderwijs op te nemen? En hoe houdt het IHP zich tot de Lokale Educatieve Agenda? We legden vier stellingen voor aan vier experts.

Concurrentie

De onderlinge concurrentie tussen schoolbesturen belemmert de realisatie van toekomstbestendige huisvesting in een IHP.

König: Ik draai dit liever om. De concurrentie maakt een IHP noodzakelijk. Met een IHP kun je schoolgebouwen op een eenduidige manier integraal met elkaar vergelijken, op zaken als bouwkundige staat, positie in de wijk, verwachte aantallen leerlingen in de toekomst en geschiktheid voor nieuwe onderwijsvormen. Hiermee kun je zorgvuldig bepalen welke schoolgebouwen als eerste worden aangepakt. Zo ontstaat makkelijker overeenstemming tussen schoolbesturen over de prioriteiten en volgorde. Zonder zo'n zorgvuldige, integrale en eenduidige beoordeling is het schoolbestuur dat het hardst roept het eerst aan de beurt.

Tigges: Van concurrentie is in de ene gemeente meer sprake dan in de andere. Je stapt daar overheen als gemeente en schoolbesturen vanuit een gelijkwaardige samenwerking praten over toekomstbestendige huisvesting. Een IHP dwingt partijen om uit het hier en nu te stappen en toekomstbestendige keuzes te maken.

Van Alphen: In Zeeuws-Vlaanderen is er nog geen IHP. Wel zijn de toenmalige schoolbesturen in 2014 op advies van de Onderwijsautoriteit een samenwerking gestart, samen met gemeenten en kinderopvang. Uitgangspunt was om de krimp geen aanleiding te laten zijn voor concurrentie, maar te zien als kans om de kwaliteit van het onderwijs te versterken. Daar is een voorzieningenplan uitgekomen waarin staat welke onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen in de toekomst in welke gemeenten nodig zijn. Volgende stap is dit uit te werken in een IHP met concrete maatregelen. Het voorzieningenplan was dus een kapstok waarmee we niet langer concurreren maar samenwerken.

Lauteslager: Concurrentie in het onderwijs is prima. Maar als schoolbesturen daardoor niet willen kijken naar een efficiënte toekomstgerichte ruimteverdeling, werkt het inderdaad belemmerend. Helaas gebeurt dat nog te vaak. Aan de klimaat tafel voor de gebouwde omgeving is geadviseerd om IHP's een meer verplichtend, periodiek en langjarig karakter te geven.

Primair én voortgezet onderwijs

Een IHP kan niet alleen worden gemaakt voor het primair onderwijs of het voortgezet onderwijs. Beide moeten onderdeel zijn van één proces en document.

Tigges: Het is verstandig dit na te streven, maar het toch als twee aparte processen te zien. Het grote aantal schoolbesturen zorgt voor extra complexiteit. Daarbij gaat het vaak om heel verschillende besturen en daarmee twee verschillende werelden. Het is aan de gemeente om ervoor te zorgen dat die twee werelden bij elkaar komen. Je wilt voorkomen dat als een probleem in de ene sector niet wordt opgelost, er bij de andere sector financiële knelpunten ontstaan.

“

Een IHP dwingt partijen om uit het hier en nu te stappen en toekomstbestendige keuzes te maken.

Frank Tigges

Van Alphen: Prima om dit te onderzoeken, maar in Zeeuws-Vlaanderen is dit te gecompliceerd. Het voortgezet onderwijs heeft al een behoorlijk intensief proces doorlopen. Als dat ook nog was verbonden met het primair onderwijs, was het te complex geworden. Het primair onderwijs en het voortgezet onderwijs hebben ook te maken met andere wet- en regelgeving. Ik zou het daarom zelf niet snel combineren.

Lauteslager: Ik sluit me hierbij aan. Het wordt alleen maar complexer als je de discussie gaat verbreden en er meer partijen aan toevoegt. En het is al gecompliceerd genoeg. Er is wel een goede partij nodig met professionele kennis en beslissingsbevoegdheid die zorgt voor de onderlinge afstemming. Als de gemeente die rol niet kan vervullen, moet ze daarin worden ondersteund.

König: In een blanco situatie is het zeker verstandig één alomvattend IHP te maken. De gemeente krijgt zo het best inzicht in de financiële lasten op langere termijn. Maar in de praktijk bestaan geen blanco situaties. In Arnhem is tot 2006-2007 enorm geïnvesteerd in het voortgezet onderwijs. Het primair onderwijs bleef achter. Dan is het logisch om eerst daar een IHP voor te maken.





IHP en Lokale Educatieve Agenda

69

Ook het IHP moet een bijdrage leveren aan de inhoudelijke kwaliteit van het onderwijs.

Stan van Alphen

Het IHP is voor mij even belangrijk als de LEA (Lokale Educatieve Agenda).

Van Alphen: In de LEA worden de educatieve en inhoudelijke afspraken gemaakt. De processen rond huisvesting en andere facilitaire zaken moeten daar ondersteunend aan zijn. Ook het IHP moet dus een bijdrage leveren aan de inhoudelijke kwaliteit van het onderwijs.

Lauteslager: Het zwaartepunt voor De Bouw-agenda ligt bij de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Bij de onderwijshuisvesting is het IHP daarvoor het beste instrument. Maar dat er binnen het onderwijs onderling goede educatieve afspraken worden gemaakt is essentieel en randvoorwaardelijk. In die zin is de LEA een onderlegger voor het IHP.

König: Het zijn onvergelykbare grootheden; wel even belangrijk, maar vanuit een eigen perspectief. Geredeneerd vanuit de maatschappelijke opgave is de LEA belangrijker. Kijk je naar de financiële kant, dan prevaleert het IHP. Een goed IHP geeft rust tussen schoolbesturen onderling en tussen schoolbesturen en de gemeente. Die rust is veel waard.

Tigges: Ook dit hangt af van de situatie. Er kan in een gemeente een enorm probleem zijn met verouderde gebouwen. Dan heeft de huisvestingsvraag prioriteit. Maar als de gebouwen er goed bijstaan, moet je het veel meer hebben over de onderwijsinhoudelijke zaken en samenwerking daarin. In het algemeen is de inhoud altijd belangrijker, maar huisvesting is daarvoor wel een belangrijke randvoorwaarde.

Gemeente of regio?

Een regio zou eigenlijk gezamenlijk een IHP op moeten stellen. Het werkveld van schoolbesturen overstijgt immers de gemeentegrenzen.

Lauteslager: Ook dit vergroot en bemoeilijkt de discussie. De Bouwagenda pleit voor meer standaardisatie in IHP-processen, met renovatie en verduurzaming als vaste onderdelen en een beperkt aantal categorieën van levensduurverlenging. Daaruit komen dan in elke gemeente soortgelijke opgaven. Die opgaven zou je op regionale schaal kunnen bundelen. Idealiter leidt dat tot 'mandjes' die je kunt aanbesteden. Zo ontstaat meer volume en dat is nodig om de energietransitie ook in de onderwijshuisvesting haalbaar en betaalbaar te maken.

König: Ook ik denk dat de toch al moeilijke processen zo te complex worden. In een grote gemeente als Arnhem met een paar grote schoolbesturen en vele kleintjes is het al ingewikkeld. Misschien is het voor kleinere gemeenten wel aantrekkelijk om het samen te doen, ook omdat je dan samen een bureau kunt inhuren dat het proces organiseert en de kwaliteit bewaakt. Kleinere gemeenten hebben ook vaak te weinig capaciteit en deskundigheid om dit er bij te doen. Want het maken van het IHP is in beginsel een eenmalige activiteit. Je doet het één keer en daarna hou je het bij.

Tigges: Ik ben het met deze stelling wel eens. Ik zie nu dat elke gemeente een eigen proces doorloopt en weinig moeite doet van elkaar te leren. Maar ik snap ook dat het bij een regionale aanpak te ingewikkeld kan worden. Blijven de IHP's lokaal, dan pleit ik er sterk voor dat gemeenten procesmatig meer samen optrekken en meer gebruik maken van elkaars ervaringen. Zo voorkom je dat je dezelfde fouten maakt. Ik vind het onbegrijpelijk dat dat nog maar weinig gebeurt.

Van Alphen: In Zeeuws-Vlaanderen gebeurt het al wel. Maar het kan ook moeilijk anders omdat dit een betrekkelijk gesloten gebied is. Dan is het elkaar vinden in een voorzieningenplan enerzijds wenselijk en noodzakelijk, maar anderzijds ook vanzelfsprekend. Tegelijkertijd vind ik het prima dat gemeenten eigen keuzes maken, die passen bij het eigen beleid. Afzonderlijke IHP's zijn geen probleem, als er maar sprake is van afstemming. Kernen uit verschillende gemeenten liggen soms heel dicht bij elkaar. Wat in de ene kern van gemeente A gebeurt, heeft invloed op wat er vlakbij in de andere kern van gemeente B gebeurt. Dan is het goed daar constructieve afspraken over te maken.



Ron König spreekt in deze rubriek vanuit zijn ervaringen als wethouder Onderwijs van de gemeente Arnhem. Ook was hij interim-bestuurder van twee stichtingen voor speciaal onderwijs. Nu is hij waarnemend burgemeester van Deventer.



Frank Tigges is voorzitter van het College van Bestuur van Stichting Klasse. Deze koepel van primair en speciaal onderwijs verenigt zeventien scholen in vier gemeenten: Gouda, Woerden, Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk.



Stan van Alphen is bestuurder van Onderwijsgroep Perspecto. Hieronder vallen 23 reguliere basisscholen en één school voor speciaal basisonderwijs in de gemeenten Hulst en Terneuzen in Zeeuws-Vlaanderen.



Olivier Lauteslager is programmamanager scholen bij De Bouwagenda. Deze taskforce heeft als doel de bouwsector duurzaam, klimaatbestendig en circulair te maken. Dit gebeurt in elf *road maps*, waarvan de verduurzaming van scholen er één is.

Visie van HEVO

Integraal Huisvestingsplan

Vanuit een visie op onderwijs, zorg en opvang naar toekomstbestendige onderwijshuisvesting.

Maatschappelijke trends en ontwikkelingen stellen hogere eisen aan uw onderwijshuisvesting. Denk bijvoorbeeld aan de opkomst van gepersonaliseerd leren, de ontwikkeling van integrale kindcentra, toenemende duurzaamheidseisen en vraagstukken omtrent leerlingendaling.

Gezien deze ontwikkelingen is inzicht in de toekomstige vraag naar onderwijshuisvesting noodzakelijk. Het gezamenlijk tot stand brengen van een langjarig IHP geeft inzicht in de lokale situatie en zelfs per wijk of buurt. Een goede analyse van de omgeving, gekoppeld aan de toekomstige verwachtingen, maakt dat schoolbesturen en gemeenten strategische keuzes kunnen maken over welk toekomstbestendig aanbod gewenst is. Het is een uitgelezen kans om aan te sluiten bij de thema's van de LEA en de kwaliteit van het onderwijs te versterken. Zowel voor het primair onderwijs, speciaal onderwijs als voortgezet onderwijs. Dit zijn vaak verschillende processen die onderling wel raakvlakken hebben, financieel (vanuit één budget) maar ook inhoudelijk (doorstroom, tienercollege etc.).

Zo biedt het IHP alle partijen de mogelijkheid om op korte en lange termijn proactief huisvestingsbeleid te voeren. Een IHP is daarmee niet langer alleen een instrument dat gebaseerd is op vierkante meters en meerjarenonderhoudsplanningen (MJOP's), maar een strategisch en levend document.



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

Meer weten?

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

KORTE NIEUWSBERICHTEN

VAN ONDERWIJSVISIE NAAR ONDERWIJS- CONCEPT

HEVO ondersteunt opdrachtgevers met het vertalen van de onderwijsvisie naar hun onderwijsconcept voor nieuwbouw of voor een bestaande school. In workshopverband gaat een brede onderwijsgroep samen met een HEVO-adviseur aan de slag met de onderwijsvisie, activiteiten, werkmethode en onderwijsordening. Om u nog beter van dienst te zijn is HEVO bezig met het verder ontwikkelen van diverse tools voor deze workshops.

*Ook interessant voor u?
Vraag het linda.krose@hevo.nl*

HOE LANG STIJGEN BOUWPRIJZEN NOG?

De afgelopen twee jaar zijn de bouwprijzen circa 16% gestegen. En nog steeds worden er plannen gemaakt op basis van prijzen van jaren geleden, met als resultaat mislukte aanbestedingen. Dat prijzen stijgen wanneer de vraag groter is dan het aanbod, is tot daaraan toe. Het komt steeds vaker voor dat er (met name in de Randstad) geen aannemers meer beschikbaar zijn of, in het gunstigste geval, dat er extreem lange levertijden ontstaan. Het bestellen van heipalen en een heistelling kost al snel vier maanden, zolang de palenleverancier nog geen bestellimiet heeft afgegeven.

Opdrachtgevers stellen ons vaak de vraag met welke prijsindex er de komende jaren moet worden gerekend. Deze vraag is met name voor onze RPM-opdrachten, waarbij HEVO het aanbestedingsrisico afdekt, uiteraard ook zeer relevant.

Onze verwachting is dat de bouwprijzen het komend jaar gemiddeld 4% stijgen en vanaf 2020 zullen afvlakken naar een gemiddelde stijging van circa 1%. De situatie is min of meer vergelijkbaar met de periode 2007-2009. Toen de markt over het kookpunt heen leek te zijn en de prijzen stabiliseerden, kwam onverwachts de kredietcrisis. Met andere woorden, een externe gebeurtenis kan de slinger ineens hard de andere kant op laten slaan. Het kabinet hield tot voor kort nog rekening met een harde Brexit en de gevolgen van internationale handelsoorlogen.

Zover is het nog niet en er zullen ook in de toekomst regionale verschillen blijven bestaan. Ons advies is daarom: maak opdrachten en aanbestedingen voor aannemers zo aantrekkelijk mogelijk om mee te doen en in te schrijven door extra aandacht voor de kwaliteit van aanbestedingsstukken, redelijke (betalings)voorwaarden, realistische risicoverdeling en voldoende ruimte in de planning voor voorbereidings- en levertijden.

Ten slotte loont het de moeite gericht de aannemers te interesseren die het beste passen bij de uitvraag.

Ewoud van der Sluis, directievoorzitter

MENSGERICHTE EN VERNIEUWENDE ZORGHUISVESTING

Nieuwbouw voor Zorgorganisatie Het Hoge Veer met funding via de bank

Het oude complex voldoet niet meer aan de huidige visie. Hierdoor is behoefte ontstaan aan nieuwbouw. In de business-case is, naast een gedegen marktverkenning en een uitgewerkte financieringsaanvraag, goed nagedacht over de impact en risicomanagement. Door deze aspecten zichtbaar te maken en de kansen en

risico's in beeld te brengen, kregen zorgorganisatie en de financiële partijen alle mogelijke scenario's in beeld.

Wij voeren de nieuwbouw uit met Risicodragend Projectmanagement, zodat de opdrachtgever en de financiers zekerheid hebben over het budget, de planning en de kwaliteit.

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

BOUWMANAGEMENT TALMA URK

HEVO voert het bouwmanagement uit voor Talma Urk voor de ontwikkeling van het 2e zorgcluster. Talma Urk is een protestants-christelijke zorgaanbieder op Urk en een ankerplaats voor wonen, zorg en welzijn. Het plan beslaat 64 levensloopbestendige appartementen, gemeenschappelijke huiskamers, ruimten voor dagbesteding, een restaurant, drie bedrijfsruimten en een atrium voor de doelgroep: mensen die zelfstandig thuis wonen en die nu of in de toekomst gebruik willen en/of moeten maken van (een) 24 uurszorg(voorziening).

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



OPLEVERING RENOVATIE MONUMENT SLOTERMEER- SCHOOL AMSTERDAM NIEUW-WEST

De oplevering van de renovatie van het gemeentelijk monument Sloterschool in Amsterdam Nieuw-West heeft plaatsgevonden. Voor Stichting Westelijke Tuinsteden mochten we het Risicodragend Projectmanagement voeren van deze renovatie met een schitterend resultaat! Een van de best bewaarde H-scholen in Amsterdam Nieuw-West is gerenoveerd. De Sloterschool heeft een vloeroppervlakte van circa 3.500 m² en bestaat uit ruime klaslokalen, een grote aula/speelzaal en een gymzaal. De H-school, gebouwd in de jaren 50, is verbouwd om functioneel en installatietechnisch weer klaar te zijn voor de toekomst. Het naoorlogs erfgoed is een type basisschool dat zich kenmerkt door de plattegrond van het gebouw in de vorm van een H.

Het hoofdgebouw heeft een ingrijpende renovatie ondergaan en de gymzaal is 3 meter verlengd.

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



RISICODRAGEND PROJECTMANAGEMENT- CONTRACT REALISATIE DALTONSCHOOL CONFETTI GETEKEND

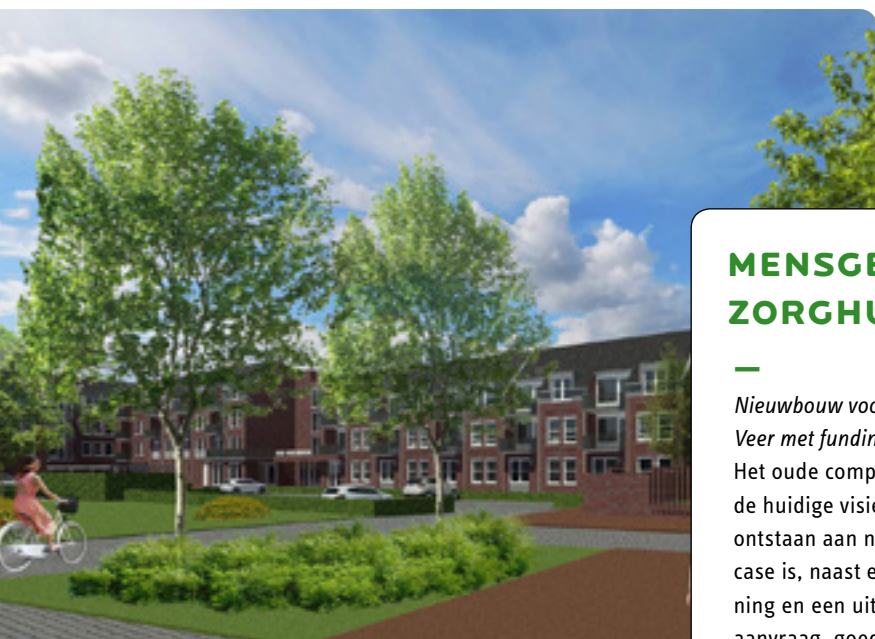
Dit project is één van de projecten van DeBasis-Fluvius volgend uit het Integraal Huisvestings-Plan Primair Onderwijs van de gemeente Arnhem. Confetti is op dit moment gehuisvest in het multifunctioneel centrum (MFC) Omnibus. In februari 2018 is Confetti gestart met het vormgeven van plannen voor nieuwbouw van de school in het deel 'Buurt aan de Weide'. Het is de bedoeling dat er een kleinschalig nieuw schoolgebouw gerealiseerd gaat worden. Zoals het zich nu laat aanzien, zal Daltonschool Confetti het nieuwe schoolgebouw in 2020 in gebruik nemen.

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

VOORGEZET SPECIAAL ONDERWIJS ATTENDIZ HENGELO CLUSTEREN OP ÉÉN NIEUWE LOCATIE

Attendiz is een schoolbestuur dat speciaal onderwijs aanbiedt voor leerlingen met gedragsproblemen en/of psychiatrische problematiek. De aanleiding voor de nieuwe huisvesting is de wens van het schoolbestuur om het aanbod van onderwijs te concentreren op één locatie. Inmiddels zijn alle kansen en risico's in beeld gebracht, is de financiering besproken, is een locatieonderzoek afgerond en is het technisch Programma van Eisen afgerond.

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





OFFICE2STAY | HET KANTOOR WAAR JE WILT BLIJVEN WERKEN

Investeren in een nieuw of bestaand kantoorgebouw moet lonen. De vraag is hoe een kantoor aantrekkelijk blijft op de korte én lange termijn. Zodat medewerkers in het kantoor willen blijven werken en de investering in het vastgoed ook loont.

Office2Stay is een strategische, praktische en duurzame aanpak om een kantoor aantrekkelijk te maken én houden. Office2Stay gaat verder dan plannen maken. Onze experts begeleiden het hele huisvestingstraject: vanaf het eerste idee en de businesscase tot en met het voldoen aan alle gestelde eisen aan casco en gebouwschil, de oplevering en exploitatie. Natuurlijk is het ook mogelijk om zonder risico's dit traject aan te gaan, door te kiezen voor Risicodragend Projectmanagement.

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

RISICODRAGEND PROJECT-MANAGEMENT-CONTRACT INTEGRAAL KINDCENTRUM NIEUW-LOOSDRECHT AFGESLOTEN

Onderwijs en opvang op één locatie

In de functionele nieuwbouw van een integraal kindcentrum in Nieuw-Loosdrecht worden twee scholen ondergebracht alsmede een kinderopvang, waarin onderwijs (bestaande uit twee onderwijsconcepten) en opvang met elkaar zijn geïntegreerd. Het nieuwe IKC wordt gebouwd op de huidige locatie van De Sterrenwachter en De Pinkenstal. De planning rondom de bouw van het IKC van Eigen & Wijzer, De Linde en De Sterrenwachter is dat er gestart wordt met de bouw in augustus 2020 en dat de oplevering vervolgens in juli 2021 gaat plaatsvinden.

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

HET KLIMAATAKKOORD: GEMEENTEN EN DE GEBOUWDE OMGEVING

Als uitvloeisel van het Klimaatakkoord van Parijs (2015) werken meer dan 100 Nederlandse bedrijven, maatschappelijke organisaties en overheden, verenigd in het Klimaatberaad, aan het nationale Klimaatakkoord. Daarmee komen ze overeen om de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% te verlagen ten opzichte van 1990 en het gebruik van aardgas uit te faseren. Gemeenten werken hard aan de vertaling van het eigen klimaatbeleid naar de verduurzaming van het vastgoed. Het speelveld is echter complex: van vastgoed waar gemeenten direct invloed op hebben (denk aan gemeentehuizen, scholen of sportcomplexen) tot woningen in de particuliere sector, waar alleen indirecte invloed mogelijk is. En slechts een klein deel van de nieuwe gemeentebesturen heeft concrete doelstellingen geformuleerd in de coalitieakkoorden van voorjaar 2018. Op korte termijn is er dus nog veel werk te verzetten in het kader van de 'Regionale Energiestrategie' en de wijkgerichte aanpak voor een aardgasvrije toekomst. De routekaarten en quickscans van HEVO wijzen eigenaren en beheerders van maatschappelijk vastgoed de weg bij de noodzakelijke energietransitie. Wij leggen de verbinding tussen de ambitie, de bedrijfsprocessen, de staat van de vastgoedportefeuille en de noodzakelijke maatregelen om de klimaatdoelen te bereiken. Het resultaat is een heldere 'marsroute' op weg naar een energieneutrale toekomst voor uw gebouwde omgeving.

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



AFWEGING VAN BELANGEN



WIE IS MR. FRANK VISSER?

Mr. Frank Visser is 17 mei 1951 geboren te Maartensdijk, hij is getrouwd, heeft twee kinderen en twee kleinkinderen. Van juni 1989 tot juni 2014 was hij kantonrechter te Zaandam en later senior rechter in de rechtbank Noord-Holland. Daarna was hij tot februari 2017 nog werkzaam als rechter-plaatsvervanger in dat college en als raadsheer-plaatsvervanger bij het gerechtshof te 's-Hertogenbosch. Vanaf 1995 tot en met 2015 was mr. Frank Visser televisie-rechter in het populaire NCRV-programma 'De rijdende rechter'. Met ingang van 2016 is hij werkzaam als televisierechter voor SBS6 in de programma's 'Mr. Frank Visser doet uitspraak!' en 'Mr. Frank Visser rijdt visite'. Naast zijn televisiewerk is mr. Frank Visser werkzaam in de particuliere adviespraktijk. Hij schrijft columns voor het maandblad Plus Magazine.

Mensen overzien vaak niet wat de consequenties zijn van hun gedrag. In het recht doet zich dan de vraag voor of dat wel rechtvaardig is. Wat te doen bijvoorbeeld met een achttienjarige die niet met geld heeft leren omgaan en zich via internetaankopen in de schulden steekt? Of met die dwaas-verliefde man, die gaat trouwen met een op zijn geld beluste dame? En wat te denken van het echtpaar dat een restaurant overneemt, in de onterechte verwachting dat dit voldoende klandizie trekt? Of van de dame die een rotte tweedehands auto koopt, volgens de verkoper afkomstig van een 'oud vrouwtje'.

Als je dit allemaal beziet vanuit de optiek van de gedupeerden, dan is het antwoord niet moeilijk. Natuurlijk moet het recht zich het lot aantrekken van mensen die zich door onmacht, onwetendheid of onvoorzichtigheid in de nesten werken. Maar het probleem is dat er meestal nog een andere partij bij betrokken is. Stel, je hebt vorige maand je huis verkocht aan een jong koppel dat de hoge lasten bij nader inzien eigenlijk helemaal niet kan opbrengen. Is het dan wel eerlijk als de koop om die reden ongedaan kan worden gemaakt? En is het wel redelijk als je zonder risico geen zaken kunt doen met net meerderjarige jongeren? En hoeveel huwelijken zijn er eigenlijk niet voltrokken op grond van financiële motieven? Kortom: heeft de wederpartij ook geen recht op bescherming van de wet?

Ons recht probeert behoedzaam tussen deze wederzijdse belangen door te laveren. Mensen die hun financiën niet goed kunnen overzien, kunnen volgens de wet onder een zogenaamd beschermingsbewind worden geplaatst. Dan ben je goed beschermd tegen jezelf. Maar zolang een dergelijk bewind ontbreekt, wordt de argeloze tegenpartij beschermd. Ook als je bij het aangaan van een verplichting in dwaling verkeert, bijvoorbeeld over de waarde van een tweedehands auto, kun je rekenen op bescherming van de wet. Maar die bescherming wordt niet zomaar verleend. De dwalende partij wordt in de regel immers alléén beschermd als de tegenpartij iets te verwijten valt. Dus als de autoverkoper bijvoorbeeld heeft verzwegen dat de motor olie lekt, dan hangt hij. Valt hem echter niets te verwijten, dan blijft de koper met de miskoop zitten.

En de teleurgestelde bruidegom? Tja. Die heeft gekregen wat hij trouwde.

360°

