



360°

THEMANUMMER 11, JANUARI 2017

VOORUITZIEN

VISIE **RISICO'S VERLEGGEN**

DUURZAAMHEID EN ZORGVASTGOED
NOG EEN WERELD TE WINNEN

UITDAGING
**NIEUWE IMPULS
VOOR SITTARD**



FOCUS

HET WORDT NU ÉCHT INTERESSANT



Beleggers en banken realiseren zich maar al te goed dat gebouwen met een slechte energieprestatie en een lage toekomstwaarde een levensgroot financieel risico vormen. Dit vertaalt zich in dwingende eisen en gunstige financieringsvoorwaarden voor duurzame investeringen. Geen huiseigenaar of gebouw-eigenaar ontkomt meer aan de vraag hoe waardevast zijn eigen huisvesting nog wel is, tegen de achtergrond van de energietransitie die nu volop gaande is.

Want wie had kunnen denken dat de op een na grootste fossiele brandstof mastodont voor de Nederlandse kust een windmolenpark gaat realiseren dat 1 miljoen huishoudens van elektriciteit voorziet. Dat vanaf 2020 alle nieuwe gebouwen energieneutraal dienen te zijn. En dat sommige gemeenten vergevorderde plannen hebben om binnen 20 jaar volledig 'van het gas' te gaan. We kijken ver vooruit.

Gemeenten en landelijke overheid zoeken naar de optimale mix van 'wortel en stok' om duurzaamheidsdoelstellingen te bereiken. Heel vaak kan het niet meteen, en dan is het juist de kunst om in kleine duurzaamheidsstappen uiteindelijk toch het einddoel te bereiken. Wethouders en andere deskundigen geven hier concrete voorbeelden van in de rubriek 'de cirkel rond'.

Willen we echt stappen vooruit kunnen zetten, dan kunnen we niet anders dan vooruitzien. Het gaat dan natuurlijk niet alleen om energie, maar ook om gebruikswaarde. Slimme gebouwen spelen telkens in op de veranderende leer-, woon-, werk- en zorgbehoeften. In dit magazine worden mooie voorbeelden beschreven van het IJburg College, Ligne, Rendant en Het Hoge Veer.

Vooruitzien betekent niet zonder risico's. Die horen nu eenmaal bij het leven. Maar door vooruit te zien kunnen we de risico's wel beperken en dat is voor HEVO dagelijkse kost. Realisatie van nieuwe huisvesting is vooral goed organiseren en samenwerken. Het bouwen met de blik op de toekomst in de juiste organisatievorm beperkt de risico's op budgettaire verrassingen. Met ons unieke product Risicodragend Projectmanagement geven wij de opdrachtgevers zekerheid met gemak. Wij garanderen een vast budget, een flexibel proces en een verzekerd gebruikskomfort. Een ideale samenwerkingsvorm voor opdrachtgevers die maximale zekerheid zoeken en tegelijkertijd voldoende sturing willen kunnen geven aan het proces.

Ewoud van der Sluis
Directievoorzitter HEVO

COLOFON

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, Henk de Velde, John Custers en HEVO

Fotografie
Hugo Thomassen, Philip Driessen, Riesjard Schropp, Hennie Retera en Marieke Balk

Illustraties
Yvonne Kroese en Leendert Masselink

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.



Hugo de Grootlaan 11
5223 LB 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl
www.hevo.nl
twitter: @HEVO_actueel
facebook.com/HEVObv
nl.linkedin.com/company/hevo
pinterest.com/hevobv
youtube.com/user/HEVObv



VISIE 04

Schoolleider Nico Moen van het IJburg College over Risicodragend Projectmanagement: 'onbegrijpelijk dat niet alle scholen of gemeenten hiervoor kiezen'.

UITDAGING 12

Ligne geeft Sittard nieuwe impuls. De twee imposante gebouwen huisvesten hogeschool, museum, filmhuis, zorginstelling, bibliotheek, horeca en winkels.



DE CIRKEL ROND 26

Wat betekent het Parijse klimaatakkoord voor duurzame steden in Nederland? Wat moet er gebeuren? En wie is aan zet?

VANUIT HET NULPUNT 31

Solozailer en filosoof Henk de Velde deinst niet terug voor een beetje risico, maar laat dit stevast samengaan met het volgen van zijn hart.



INHOUD

MIJN PLEK 08

Prijswinnend verpleeghuis Larisa in Maastricht: een architectonisch avonturenlandschap waarin met name dementerende ouderen zoveel mogelijk vrijheid ervaren.

FEITEN EN CIJFERS 10

Benchmark exploitatiekosten in het Speciaal Onderwijs geeft handvatten om te werken aan een betere onderwijsomgeving.

HORIZON 16

Korte berichten van HEVO.

360° 20

Het nieuwe tribunegebouw van Hockeyclub 's-Hertogenbosch biedt naast 2.000 zitplaatsen ook kleedkamers, fitnessruimte, medische ruimtes en een persruimte met fantastisch uitzicht op het veld.

NIEUW PROJECT: RENDANT 22

Hoe blaas je nieuw leven in een vastgoedportefeuille met zwaar verouderde serviceflats?

EERSTE GRAADS 25

Bij een reorganisatie is een goed huisvestingsplan onmisbaar: huisvesting bepaalt immers het kritieke pad.

NIEUW PROJECT: HET HOGE VEER 30

De best passende financieringsmix voor een ambitieus nieuw zorgcomplex.

VISIE

Nico Moen
 Schoolleider bedrijfsvoering en communicatie
 IJburg College

‘VERLEGGEN VAN HET RISICO ZOU STANDAARD MOETEN ZIJN IN SCHOLENBOUW’

Op het Zeeburgereiland in Amsterdam is in de kerstvakantie het IJburg College 2 in gebruik genomen. Een school voor voortgezet onderwijs waarin het vernieuwend concept van de onderwijsinstelling optimaal tot uiting komt. Het IJburg College verlegde de risico's van de nieuwbouw naar HEVO. Volgens schoolleider Nico Moen een constructie die garandeert dat maatschappelijk geld goed wordt besteed en de school precies krijgt wat ze wil.

Een vernieuwend onderwijsconcept. Wat houdt dat in?

‘Het IJburg College wil een leergemeenschap zijn waarin leerlingen van en met elkaar leren. Daarom zijn wij bewust een brede school, waarin alle niveaus van het voortgezet onderwijs zijn verenigd, van vmbo-basis tot en met vwo. In onze visie kan dat, zeker in een grote stad als Amsterdam, een bijdrage leveren aan het tegengaan van segregatie. Bovendien kun je zo alle leerlingen de kansen geven die ze verdienen. Daarnaast willen wij hen de vaardigheden van de 21e eeuw aanleren. Naast samenwerken moet je denken aan bijvoorbeeld initiatief nemen, verantwoording afleggen en omgaan met mensen met verschillende achtergronden, niveaus en capaciteiten. Het idee is dat als kinderen al op jonge leeftijd leren samenwerken, ze dat in het echte leven later ook doen. Mijn ideale school zou functioneren zoals een tempel uit de oudheid of een kathedraal uit de middeleeuwen. Daarin kwam iedereen, van jong tot oud, samen en gebeurde van alles. Maar er werd vooral samen geleefd.’

Hoe ziet de leergemeenschap van het IJburg College er concreet uit?

‘In de eerste twee jaar werken leerlingen van alle niveaus letterlijk met elkaar samen. Ze beginnen elke dag in hun stamgroep, waarin leerlingen van het eerste en tweede jaar en de niveaus vmbo, havo en vwo bij elkaar zitten. Daarna gaan ze in allerlei vormen uiteen en werken ze verder aan thema's, die in acht weken worden afgerond met een toets of presentatie. Ook krijgen ze individuele opdrachten die zijn toegesneden op hun specifieke talenten of interesses. Het onderwijs is voor een belangrijk deel dus gepersonaliseerd. Dat kan alleen door papierloos te werken. Traditionele leermethodes met lesboeken lenen zich niet voor het werken in eigen tempo. Dat lukt wel met methodes die je vanaf tablets aanbiedt. Als je op deze vernieuwende manier werkt, heeft dat consequenties voor de medewerkers die je aanneemt – zij zijn niet alleen docent maar ook coach – en de fysieke inrichting van het gebouw.’

Wie is Nico Moen?

Nico Moen is schoolleider bedrijfsvoering en communicatie van het IJburg College. Deze brede school werd opgericht in 2005 en geeft onderwijs aan zo'n 1.500 leerlingen van vmbo tot en met vwo. De leerlingen zijn voor een kwart afkomstig uit het nieuwe stadsdeel IJburg, de overige driekwart komen van omliggende wijken uit Amsterdam Oost, de binnenstad en Amsterdam Noord. Het IJburg College onderscheidt zich met een vernieuwend onderwijsconcept, waarin het leren van en met elkaar centraal staat. Het onderwijs gebeurt papierloos, via tablets. Moen werkte eerder voor het Montessori College in Amsterdam. In zijn carrière was hij tot dusver verantwoordelijk voor de nieuwbouw van vijf scholen, waarvan drie grote.

‘Het idee is dat als kinderen al op jonge leeftijd leren samenwerken, ze dat in het echte leven later ook doen.’





‘Ik vind het onbegrijpelijk dat niet alle scholen of gemeenten werken met Risicodragend Projectmanagement. Niet alleen krijg je daardoor wat je wilt, het maatschappelijk geld wordt ook nog eens op een goede manier besteed.’

Kun je dat laatste nader toelichten?

‘In een traditionele school heb je klassen van 25 leerlingen en die krijgen altijd les in lokalen. Wij hebben veel minder lokalen. Onze leerlingen zijn verdeeld over vijf deelscholen, twee in de onderbouw en drie in de bovenbouw. Elke deelschool heeft in het midden een groot leerplein waarin leerlingen in allerlei samenstellingen met elkaar kunnen werken, soms in lokaalachtige gedeeltes. Daarnaast is er een centrale vloer, die voor meerdere activiteiten kan worden gebruikt. Er zijn hier bewust niet te veel voorzieningen aangelegd, omdat dat beperkend kan werken. In het hele gebouw zijn geen gangen opgenomen. Dat was niet nodig omdat we maar weinig lokalen hebben. De leerlingen hebben daardoor netto meer ruimte dan in een gangbare school.’

Is dat werkbaar, grote centrale ruimtes? Wordt dat niet een kakofonie van herrie met al die luidruchtige leerlingen?

‘Nee. Het blijkt namelijk dat leerlingen leren om rekening te houden met elkaar. Ze ondervinden dat als ze zelf rustig blijven, anderen ook rustiger worden. Daarnaast zijn er genoeg plekken waar leerlingen meer geconcentreerd kunnen werken. Die zijn in allerlei vormen in de centrale ruimtes geïntegreerd, bijvoorbeeld achter een wand of achter kasten of lockers.’

In hoeverre is het IJburg College 2 ook een duurzaam gebouw?

‘De gemeente heeft extra geld beschikbaar gesteld in het kader van Frisse Scholen. Daarmee konden we extra investeren in ventilatie. Ook komen er zonnepanelen op het dak. Ze zijn eigendom van een coöperatie en we krijgen er een vergoeding voor. We willen onze leerlingen laten zien dat de energievoorziening in de toekomst van duurzame bronnen moet komen. Verder zijn er diverse maatregelen die ook in de exploitatie voordelen opleveren, zoals een verhoogde isolatiegraad, ledverlichting, een dubbele kierdichting van de buitenkozijnen en driedubbele beglazing. Samen met de hoogwaardige ICT-voorzieningen kunnen we zo uiting geven aan onze wens dit gebouw een bèta-uitstraling te geven, onder het motto High Tech Green.’

IJburg College schakelde HEVO in als risicodragend projectmanager. Waarom?

‘We zijn in 2005 begonnen, na de samenvoeging van drie afzonderlijke schoolbesturen. De nieuwe stichting was jong, klein en had geen vermogen. Maar we hadden wel een duidelijke visie op hoe we onderwijs wilden geven. En omdat we die via nieuwbouw ook optimaal konden realiseren, wilden we zelf opdrachtgever blijven en niet het opdrachtgeverschap verleggen

naar de gemeente. Maar we vonden de risico's van de nieuwbouw te groot. Toen we partijen benaderden voor het bouwmanagement, wees HEVO ons op de mogelijkheid ook het risico over te nemen. Daarnaast voelde het bureau goed aan hoe onze visie kon worden vertaald in het ontwerp. HEVO stak dan ook met kop en schouders boven de andere aanbieders uit. We gingen met elkaar in zee en dat heeft in 2011 geresulteerd in de ingebruikname van IJburg College 1. Het risico bij die ontwikkeling was overigens extra groot omdat in de bouwmasa ook appartementen en een sporthal zijn opgenomen. De samenwerking met HEVO beviel daarbij dermate goed dat we bij de nieuwbouw van IJburg College 2 opnieuw van haar diensten gebruik hebben gemaakt.’

Van welke risico's wilde je af?

‘De middelen waarmee we werken liggen vast in de normvergoeding en zijn daarmee beperkt. Daarbij hadden we geen reserve om bij tegenvallers op terug te vallen. Verder luisterde de planning heel nauw. Scholen hebben eigenlijk maar twee momenten in een jaar dat ze kunnen verhuizen naar een nieuw gebouw, in de zomer of in de kerstvakantie. Je loopt dan op meerdere gebieden risico's. Slaag je erin een goed evenwicht te bewaren tussen functionaliteit en de door de architect gewenste esthetiek? Houden de aannemers zich aan de planning? Heb je het risico van meerwerk na de aanbesteding voldoende onder controle? En worden eventuele gebreken na de oplevering op een goede manier opgelost? Het helpt als je dan een deskundige partij hebt die het spel met architecten en aannemers, die ook zo hun eigen wensen hebben, goed weet te spelen. En die als eerste aanspreekpunt min of meer voor jou de koeltjes uit het vuur haalt. Daardoor zijn wij van een hoop zorgen verlost. Ook de gemeente heeft er zo geen omkijken meer naar. Hooguit moet ze wennen en leren omgaan met een andere vorm van financiële afrekening.’

Heeft de constructie zich inderdaad uitbetaald? Anders geformuleerd: waren er problemen waarbij je blij was het risico te hebben verlegd?

‘Zeker, maar wat ik vooral belangrijk vind, is dat we bij deze nieuwbouw en die van IJburg College 1 ook zelf inhoud konden geven aan ons streven naar samenwerking. Alle betrokken partijen hebben vanaf het begin, onder begeleiding van HEVO, met elkaar samengewerkt in een heel open proces. Daarvoor is het misschien nodig aan de voorkant van het proces iets meer tijd te investeren, maar die betaalt zich later dubbel en dik terug.’

Dit smaakt naar meer?

‘Het IJburg College is voorlopig wel uitgebouwd. Maar mocht ik ooit nog eens een nieuwe school moeten bouwen, dan schakel ik HEVO weer in. We hebben door deze constructie 100% gekregen van wat we oorspronkelijk wilden. En dat binnen de beperkte middelen die daarvoor beschikbaar waren. HEVO is keurig binnen het budget gebleven. Ik vind het daarom onbegrijpelijk dat niet alle scholen of gemeenten werken met Risicodragend Projectmanagement. Niet alleen krijg je daardoor wat je wilt, het maatschappelijk geld wordt ook nog eens op een goede manier besteed.’

Risicodragend Projectmanagement by HEVO

Sinds 2005 heeft HEVO met haar Risicodragend Projectmanagement (RPM) al heel wat nieuwe onderwijshuisvestingen gerealiseerd. De ingrediënten zijn meestal hetzelfde: beperkte huisvestingsbudgetten, hoge verwachtingen en snelle oplevering. Mijn persoonlijke motto is: ‘ik ben pas tevreden als mijn opdrachtgever dat is’. RPM is het instrument om die nieuwe onderwijshuisvesting mét resultaatverplichting waar te maken. De school krijgt vooraf de verzekering dat het project afgerond wordt volgens afgesproken wensen, budget en binnen de gestelde tijdsplanning. Daarbij blijft onze opdrachtgever constant aan het stuur en kiest hij bijvoorbeeld ook zijn eigen architect.

Het is mijn overtuiging dat opdrachtgevers in het maatschappelijk vastgoed met RPM meer waar voor hun geld krijgen. Voor de afdekking van de risico's vragen we een zeer bescheiden vergoeding die het project niet duurder maakt maar feitelijk gefinancierd wordt vanuit de reguliere post onvoorzien. Deze post durven wij laag te stellen op basis van geloof in eigen kunnen en een respectvolle samenwerking met professionele adviseurs. Zij krijgen een vast en reëel honorarium en een volwaardig takenpakket. Bezuinigen op goed projectmanagement en advies is verkeerde zuinigheid. De rekening betaal je later dubbel en dwars terug.

Gedegen advies en projectmanagement via RPM zorgt voor een gelijkgericht belang. Een gezamenlijke portemonnee. Er wordt weleens gedacht dat een dergelijke contractvorm zou kunnen leiden tot minder kwaliteit, maar dat moet ik direct naar het rijk der fabelen verwijzen. HEVO zelf staat immers ook voor een zeer hoge kwaliteitsnorm. Daarnaast is de huidige wet- en regelgeving ook veeleisend. En mocht er nog iemand twijfelen, dan laten we met trots onze gerealiseerde projecten zien. HEVO laat het pas los als het echt helemaal goed is. Zelfs tijdens de gebruiks- en exploitatiefase nemen wij verantwoordelijkheid voor die goede kwaliteit. En dat opdrachtgevers bij een volgend project weer voor ‘RPM by HEVO’ kiezen is ongetwijfeld het mooiste en duidelijkste bewijs.

RPM is geschikt voor elke opdrachtgever die maximaal ontzorgd wil worden zonder meerkosten en vooraf zekerheid wil hebben over het beste eindresultaat. Voor elke opdrachtgever dus!

Peter Huys
Senior projectmanager HEVO



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

VERNIEUWING IN CIJFERS

IJburg College 1

Stichtingskosten: circa € 23.000.000 incl. btw
Brutovloeroppervlak: 15.800 m² (school en sport), daarnaast 23 appartementen à 115 m²
Start ontwerp: september 2005
Start bouw: januari 2009
Ingebruikname: augustus 2011

IJburg College 2

Stichtingskosten: circa € 12.000.000 incl. btw
Brutovloeroppervlak: 8.521 m²
Start ontwerp: september 2014
Start bouw: augustus 2015
Ingebruikname: januari 2017

MIJN PLEK

BEWONER KAN KIEZEN VOOR INTERACTIE OF ANONIMITEIT

Guido Biesmans is werkzaam als programma-directeur Verpleegzorg bij Envida, een organisatie die vooral woon-, welzijns- en zorgdiensten biedt aan ouderen en chronisch zieken in Maastricht en het Mergelland. De organisatie heeft diverse verpleeghuizen, zorgcentra en woningen op 15 locaties.

Larisa is de jongste locatie van Envida en een van de huizen die onder Biesmans' verantwoordelijkheid vallen. Het verpleeghuis ligt in de binnenstad van Maastricht. Het gebouw heeft 90 wooneenheden voor psychogeriatrische en somatische patiënten. Het gebouw staat op wat eerder de parkeerplaats was van het grootste verpleeghuis van Nederland: Klevarie met maar liefst 450 bedden.

Guido Biesmans: 'Wat we hier gedaan hebben, is een mooi stuk inbreiding op een centraal gelegen locatie in de stad. Rondom het gebouw komen op termijn ook nog appartementen en stadswoningen. Een heel aantrekkelijk gebied, in een stadsparkachtige omgeving, met veel groen en dat in de binnenstad.'

'Larisa is wat sfeer betreft een gebouw dat chic eenvoudig is. Het is ruimtelijk en licht. Mensen willen steeds meer zeggenschap hebben over waar ze gaan wonen. Het gebouw faciliteert die behoefte. En hoewel het met 90 plekken een middelgroot huis is, ervaar je dat niet zo. Tijdens de eetmomenten is het weliswaar een drukte van belang, maar daarbuiten voel je de intimiteit. Het schrikt niet af als verpleeghuis. Als organisatie zetten we hiermee een flinke stap vooruit.'

'Al is het nu nog wel even wennen voor medewerkers. Als ze aan het werk zijn zien ze elkaar minder dan voorheen. Er is minder interactie, minder 'samen'. In het vorige gebouw was een gang waaraan kamers lagen. Dan kwamen de medewerkers elkaar vaker tegen. Het heeft schat ik zeker een jaar nodig voordat het helemaal vertrouwd voelt.'

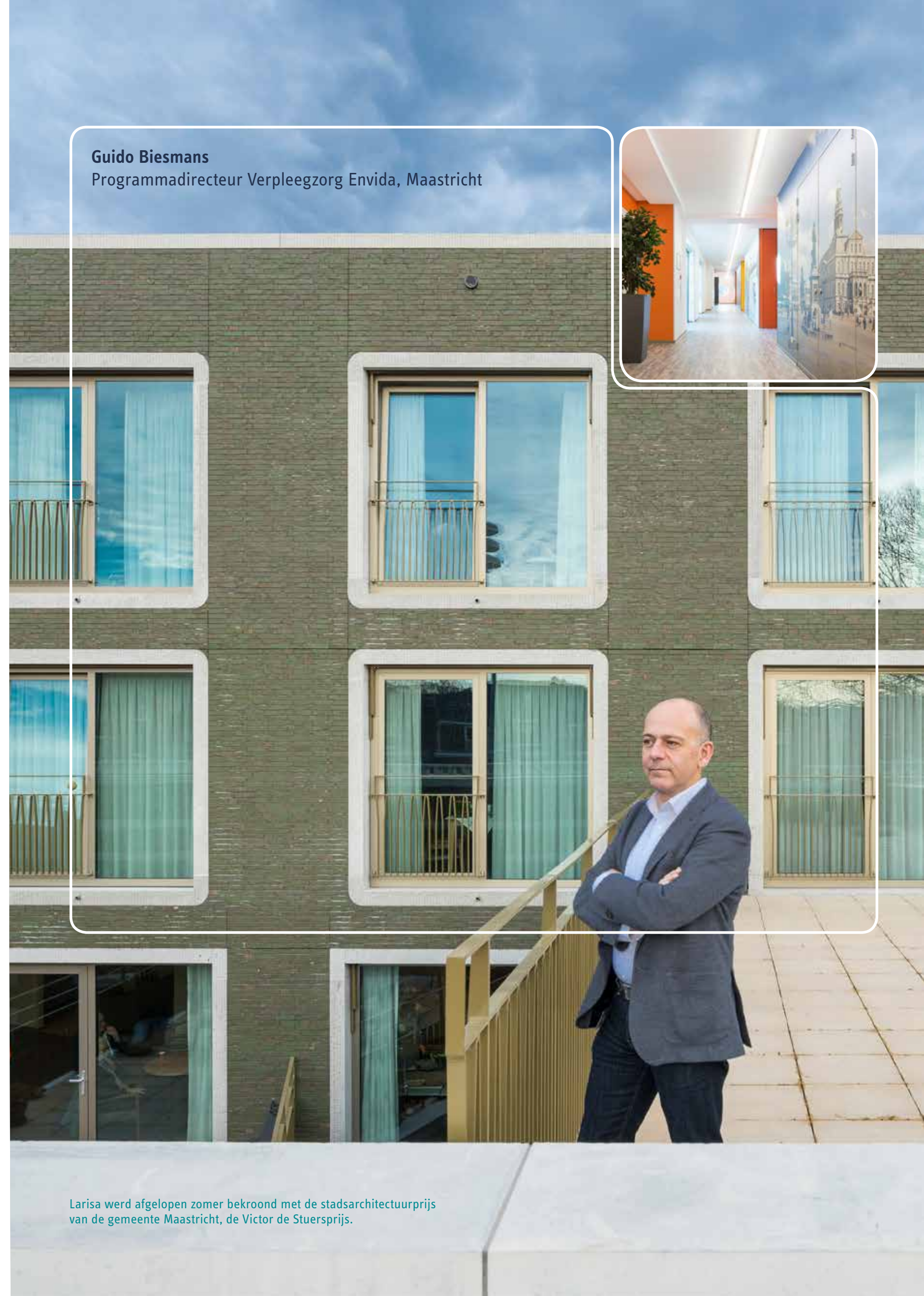
In Larisa zijn grotere woongroepen ondergebracht met een zeer grote leefruimte die veel bewegingsvrijheid biedt. Bewoners kunnen gedurende de dag ervoor kiezen om een gelijkgestemde persoon te vinden, of juist in de anonimiteit weg te duiken. Naast de eigen kamer kunnen ze gebruik maken van een algemene woonkamer, een grand café, een kleine bioscoop en een bibliotheekje.

Het gebouw is als een architectonisch avonturen-landschap waar de bewoner zijn fantasie de vrije loop kan laten en dat de dementerende oudere zo veel mogelijk vrijheid geeft. Biesmans: 'De bovenverdieping heeft een soort meanderstructuur. De psychogeriatrische bewoners eten daar in de huiskamers. De afdeling is zo afgeschermd dat bewoners redelijk vrij kunnen rondlopen. Reminiscentie speelt een belangrijke rol: dat is onder meer te zien aan de visuals van Maastricht die overal op de wanden aanwezig zijn. Maar de mooiste plek vind ik de derde verdieping. Als ik op de derde verdieping bij 'somatic' ben, heb ik op de kopse kant, via twee grote raampartijen, een prachtig zicht op de Sint-Pietersberg. Alsof ik die berg zó kan pakken. En elke dag is het anders. Het hoogste punt, het uitzicht, het licht, het panorama, de stad aan je voeten. Prachtig.

De dakterrassen vind ik ook geweldig. Ze zijn trapsgewijs geplaatst, waardoor interactie tussen mensen op de terrassen mogelijk is. Je zou een gesprek kunnen voeren of in elk geval fatsoenlijk goedendag zeggen. Er is echt nagedacht over wat goed is voor de bewoners van Larisa. De terrassen zijn zo gemaakt dat ook mensen met een dementieel beeld er veilig kunnen rondlopen. Heel bijzonder vind ik dat.'

Guido Biesmans

Programmadirecteur Verpleegzorg Envida, Maastricht



Larisa werd afgelopen zomer bekroond met de stadsarchitectuurprijs van de gemeente Maastricht, de Victor de Stuersprijs.

Opdrachtgever
Envida

Stichtingskosten exclusief btw
€ 11.500.000,-

Brutovloeroppervlak (bvo)
6.600 m²

Oplevering/ingebruikname
Februari 2016

Architect
Architecten aan de Maas Maastricht

Aannemer
Hurks 's-Hertogenbosch

E-installeur
Spie Elsloo

W-installeur
ENGIE Services Zuid vestiging Maastricht

Meer weten?

Vraag Francis Pelders
E francis.pelders@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 415
M +31 (0)6 53 73 76 54

EXPLOITATIEKOSTEN IN HET SPECIAAL ONDERWIJS

10/11

HEVO maakt zich sterk voor schoolgebouwen die duurzaam te exploiteren zijn. We vinden dat maatschappelijk van groot belang. Het is echter algemeen bekend dat de vergoedingen voor gebouwexploitatie in het onderwijs niet toereikend zijn. Zeker nu sinds 2015 het buitenonderhoud ook onder de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur valt. Bovendien zijn de vergoedingen in het Speciaal Onderwijs niet meer geoormerkt. Hierdoor is het lastiger om te bepalen welk deel voor de exploitatie van het gebouw bestemd is. Onze onderzoeken helpen om beter grip te krijgen op kosten en vergoedingen. De uitkomsten geven handvatten voor het werken aan een betere onderwijsomgeving. Eerder maakten we een benchmark voor het Primair en Voortgezet Onderwijs. Nu is er ook een voor het Speciaal Onderwijs, een onderzoek van Henrie van den Berg.

Beschrijving steekproef Totalen



SCHOLEN
45



LEERLINGEN
4.798

Brutovloeroppervlak

TOTAAL
98.216 M²

GEMIDDELD PER SCHOOL
2.183 M²

PER LEERLING
20,5 M²

Gemiddelde leeftijd gebouw

27

Gemiddeld aantal leerlingen

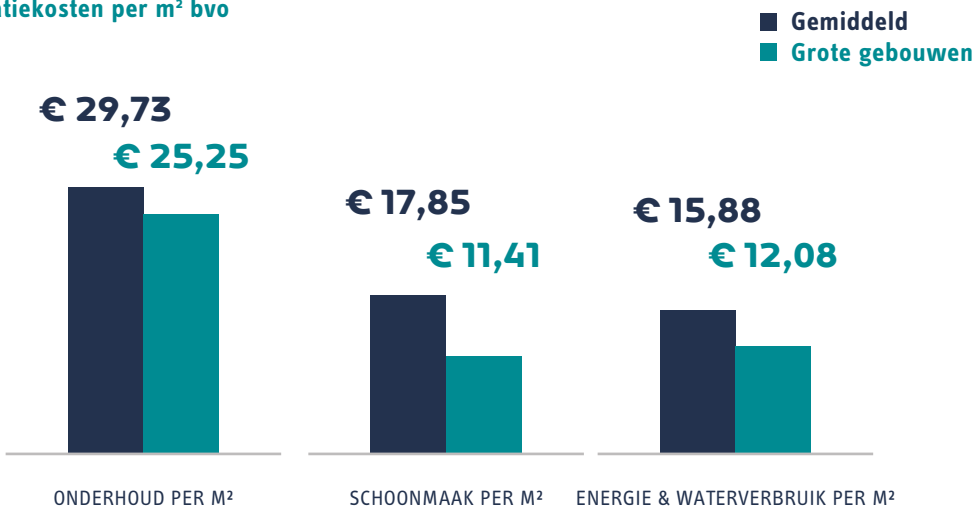
107

Totaal exploitatiekosten per leerling



€ 1.643,70

Exploitatiekosten per m² bvo



Grote gebouwen hebben gemiddeld 24% lagere energiekosten en 36% lagere schoonmaakkosten.

Specifieke exploitatiekosten ten opzichte van het totaal



Tekort op exploitatie (vergoeding - kosten) Gemiddeld per m² bvo

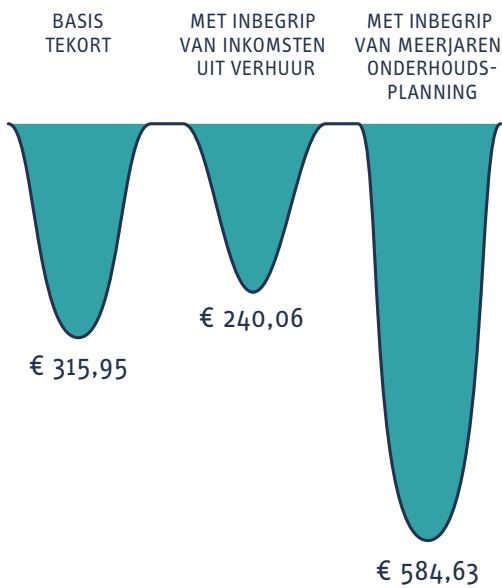


Totaal exploitatiekosten per m² bvo

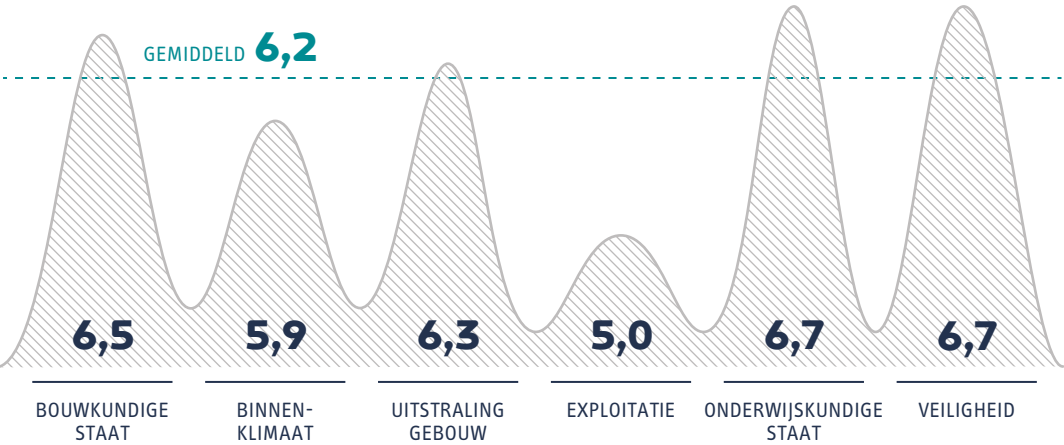


€ 63,75

Gemiddeld per leerling



Belevingswaarde van de huisvesting Gemiddelden



Alle gebouwen zijn beoordeeld aan de hand van de HEVO-waardenwijzer. De zes onderdelen hebben een eigen wegingsfactor. De scores geven per school een eerste indicatie van wat er op korte, middellange en lange termijn aan de huisvesting moet gebeuren.

HEVO-waardenwijzer

De HEVO-waardenwijzer geeft op zes onderdelen een score. Koppeling hiervan met het gewenste restgebruik leidt tot inzicht in economisch verantwoorde investeringen. Groen is (ruim) voldoende, oranje is matig tot onvoldoende en rood is onvoldoende tot slecht. De quickscan is bij meer dan 400 PO-, VO- en SO-scholen gedaan. Een voorbeeld van een quickscan is hieronder opgenomen.

	RESTGEBRUIK 0 TOT 5 JAAR	RESTGEBRUIK 5 TOT 10 JAAR	RESTGEBRUIK 10 TOT 20 JAAR	RESTGEBRUIK > 20 JAAR
Bouwkundige staat	matig	redelijk	redelijk	goed
Binnenklimaat	geen investeringen	beperkt investeren	noodzakelijke investeringen	noodzakelijke investeringen
Uitstraling gebouw	geen investeringen	geen investeringen	beperkt investeren	noodzakelijke investeringen
Exploitatie	geen investeringen	geen investeringen	terugverdien investeringen	terugverdien investeringen
Onderwijskundige staat	geen investeringen	geen investeringen	beperkt investeren	noodzakelijke investeringen
Veiligheid	noodzakelijke investeringen	noodzakelijke investeringen	noodzakelijke investeringen	noodzakelijke investeringen



1. Strategisch onderzoek

We maken een scherpe analyse van het bestaande vastgoed. Op basis daarvan geven we een helder advies met gegarandeerde resultaten. Dit vormt de basis voor professioneel huisvestingsbeleid.

2. Toekomstvisie

Hoe ziet uw ideale schoolgebouw eruit? We nemen wetgeving, onderwijsvisie etc. ook daarin mee. De uitkomst geeft

inzicht in de ontwikkelingen en consequenties voor het huisvestingsbeleid en financiën.

3. Gewenste situatie

Uw toekomstvisie vertalen we naar de gewenste huisvestings-situatie, die we spiegelen aan de huidige situatie.

4. Strategie

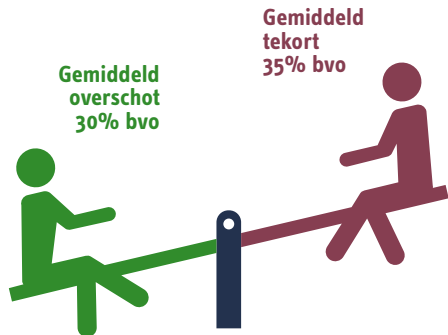
De huidige en gewenste huisvestingssituatie leiden tot verschillende scenario's. Denk aan

het terugdringen van leegstand, het samenwerken met andere scholen, het afstoten van vastgoed, het vergroten van de toestroom leerlingen etc.

5. Integraal en duurzaam huisvestingsplan

Het huisvestingsplan geeft duidelijk weer hoe we kennis, inzicht, draagvlak, planning, projectmanagement, beheer en monitoring binnen uw organisatie kunnen borgen.

Overschot / tekort ruimte met % van het bvo van de school



Uit de benchmark blijkt dat er zowel een overschot als een tekort aan vloeroppervlak is bij scholen door een mismatch tussen vraag en aanbod op schoolniveau.

Verduurzamen, optimaliseren en verbeteren?

Uit de benchmark blijkt dat energiekosten van nieuwere gebouwen niet lager zijn dan van oudere gebouwen. Dit komt onder andere door extra ventilatie en verlichting in nieuwere gebouwen. Hogere eisen voor energiezuinigheid (Bouwbesluit 2015) en bijna energieneutrale scholen (BENG) leiden uiteindelijk tot gebouwen met lagere energiekosten.

Daarnaast hebben grote gebouwen lagere exploitatielasten dan kleine gebouwen. Het combineren van scholen in één groter gebouw met behoud van eigenheid en zelfstandigheid zal de exploitatielasten fors verlagen.

Voor elke school geldt dat verbeteringen voor het binnenklimaat, energiemangement en onderhoudskosten mogelijk zijn.

Het realiseren van energiezuinige, onderhoudsvriendelijke schoolgebouwen door renovatie of nieuwbouw is voor elke school een mooie kans voor de toekomst!

Kennisevent

Op 5 april 2017 is er een HEVO kennis-bijeenkomst. We presenteren de uitkomsten en geven u tips & tools. Interesse? Een mailtje naar winifred.bosch@hevo.nl volstaat.

Meer weten?

Winifred van den Bosch
E winifred.bosch@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 467
M +31 (06) 12 11 67 28
www.hevo.nl/benchmark

UITDAGING

NIEUWE IMPULS VOOR SITTARD

De uitdaging: geef de Sittardse binnenstad een nieuwe impuls. Realiseer een gebouw dat dienst doet als hogeschool, museum, filmhuis, zorginstelling, bibliotheek, waarin horeca is gevestigd en ruimte is voor winkels. En blijf binnen het budget.



Noël Lebens, Olaf van Nugteren en Dick Bouman in Ligne, het omvangrijkste project van Sittard sinds de bouw van de Grote Kerk.

Loop je de prachtige historische binnenstad van Sittard uit, dan passeer je de stadsmuur, de schootsvelden, een snel stromende beek en vervolgens sta je voor Ligne: twee imposante gebouwen die samen 43.000 m² beslaan en waarin verschillende openbare functies zijn gehuisvest.

In het zuidelijke gebouw, ontworpen door architectenbureau Rapp+Rapp, bevinden zich dertig zorgappartementen, kantoor- en winkelruimtes en de bibliotheek. De strakke lijnen en de bijzondere lichtinval refereren aan de architectuur uit de jaren twintig van de vorige eeuw. Overal is rekening gehouden met de unieke locatie. Zo zijn de boekenkasten niet te hoog, waardoor je altijd vrij uitzicht hebt op de historische binnenstad. Het noordelijke gebouw, ontworpen door Jeanne Dekkers Architectuur, is minstens zo bijzonder. Hierin is Zuyd Hogeschool gevestigd, een museum en filmzalen. In de prachtige hal hangen tegen het plafond drie enorme bolle vormen. Daar wordt overdag college in gegeven en 's avonds doen twee ervan dienst als filmzaal. Dat bijna alle ruimtes een dubbelfunctie hebben, is kenmerkend voor Ligne. In het museum kunnen studenten Sociale Studies en Educatie ook workshops beeldende vorming volgen, de studenten lopen stage in het zorgcentrum, en de bibliotheek is niet alleen voor de hogeschool maar ook voor de Sittarde-

naren. In de bibliotheek tref je dan ook zowel groepjes studenten, als basisschoolleerlingen, bejaarden die een krantje komen lezen en buurtbewoners. Wat de bibliotheek nog aantrekkelijker maakt, is de ernaast gelegen coffeeshop Coffee Mundo, die volgens het AD de lekkerste koffie van Nederland schenkt. Inmiddels is bij de leraren en studenten van Zuyd Hogeschool het Coffee Mundo-overleg een begrip geworden.

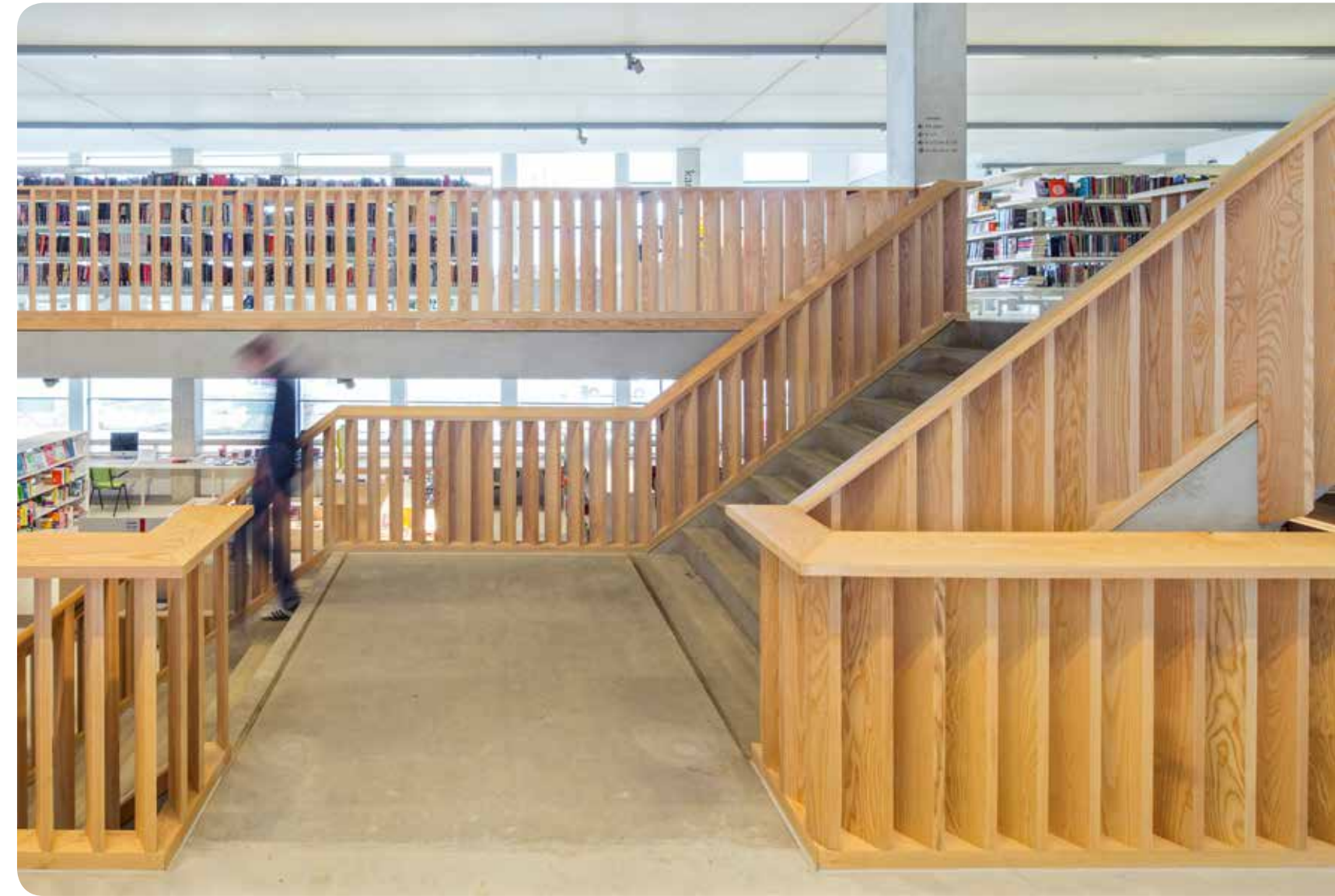
Zitterd Revisited

De plannen voor Ligne stammen uit de jaren tachtig. Rijksbouwmeester Jo Coenen ontwikkelde toen Zitterd Revisited, een masterplan om de binnenstad van Sittard vitaal te houden. Zitterd Revisited is in de loop van de tijd aangepast, maar steeds bleef overeind dat de hogeschool weer gevestigd moest worden in de binnenstad. 'Studenten maken de stad levendig en daardoor aantrekkelijk', vertelt Noël Lebens, wethouder van de gemeente Sittard-Geleen. 'Daarom wilden we heel graag dat Zuyd Hogeschool zich bij Ligne aansloot.'

Olaf van Nugteren is lid van het College van Bestuur van Zuyd Hogeschool: 'Tot vorig jaar was Zuyd Hogeschool gevestigd in Heerlen en Maastricht en op twee locaties aan de rand van Sittard. De gebouwen in Sittard waren verouderd en voorzien werd dat het studentenaantal zou teruglopen door de vergrijzing van de bevolking en natuurlijke krimp. Daarom besloot de hogeschool een paar jaar geleden om van de rand van Sittard naar een nieuwe locatie te verhuizen. Net als de gemeente vinden we dat een school midden in de samenleving hoort te staan. Dat levert een heel andere dynamiek op en het maakt de school voor de studenten ook aantrekkelijker. Nog een voordeel is dat de school in de binnenstad makkelijker activiteiten kan organiseren, in samenwerking met bijvoorbeeld een museum of verzorgingshuis. Of we delen faciliteiten. In september stond hier bijvoorbeeld een tent voor een evenement, en die hebben we toen meteen ook gebruikt voor de opening van het hogeschooljaar.' Noël Lebens: 'Alle voorzieningen, het verkeersplan, de vergunningen, het veiligheidsplan lagen er allemaal al. Zo sla je twee vliegen in één klap.'

Programma van Eisen

Gemeente en hogeschool sloegen de handen ineen en HEVO werd aangetrokken om het project te begeleiden. Eerst werd onderzocht welke culturele instellingen een plek moesten krijgen in Ligne. Vervolgens stelde HEVO voor



elke instelling een Programma van Eisen op. Noël Lebens: 'Naast de eisen stelden we ook een wensenlijst op. En dan bleek vaak dat wat voor de één een eis was, voor de ander een wens was. Werd een wens ingewilligd, dan was je bereid op een ander punt wat water bij de wijn te doen.' Dick Bouman, partner van HEVO: 'We hebben steeds gekeken waar de eisen elkaar overlaptten. Daardoor konden dezelfde ruimtes verschillende functies krijgen. Zo ontstond bijvoorbeeld het idee om collegezalen ook te gebruiken als filmhuis. Ikzelf vind de bibliotheek het meeste extreme voorbeeld: ik denk dat Sittard de eerste bibliotheek heeft die zowel openbaar is als bij een hogeschool hoort.'

Duurzaamheid

HEVO heeft ook het selecteren van de architecten begeleid. Uiteindelijk presenteerden vijf architectenbureaus hun plannen. Vanwege de omvang van het project besloot de selectiecommissie voor twee architecten te gaan: Rapp+Rapp voor het zuiderblok, en Jeanne Dekkers voor het noorderblok. Ze hebben twee totaal verschillende gebouwen ontworpen, maar wie in Ligne rondloopt beseft onmiddellijk dat deze gebouwen bij elkaar horen. Duurzaamheid was een belangrijk thema. Zo zijn de gebouwen verwarmd met stadsverwarming, worden de wc's doorgespoeld met regenwater en is er overal ledverlichting.

Gigantisch project

In 2007 werd de intentieovereenkomst getekend, in september 2016 werd Ligne geopend. Dat is een ongelooflijke prestatie als je je realiseert hoe groot het project is en hoeveel belanghebbers er waren. Noël Lebens: 'De laatste keer dat er een gebouw met een dergelijke omvang in Sittard werd gerealiseerd was vermoed ik 'de Grote Kerk'. En dan zijn we er ook nog in geslaagd om binnen het budget te blijven. Dat kun je voor zo'n groot project bijna een wonder noemen.'

Olaf van Nugteren: 'Dat komt ook doordat we HEVO meteen hebben ingeschakeld. Je kunt ook denken: zodra er problemen zijn, schakelen we iemand in, maar nu waren we ze voor. HEVO had de financiële touwtjes strak in handen.' 'In dit lange traject heb ik vaak gedacht dat het niet ging lukken', vertelt Dick Bouman. 'De ambities waren heel hoog, en het budget leek vaak niet toereikend. Dat het gelukt is komt vooral doordat gemeente en school de wil hadden om er samen uit te komen. Geen moment stonden ze tegenover elkaar.' 'Het is een prachtig gebouw geworden,' zegt Olaf van Nugteren. 'Vrijwel alle studenten en leraren zijn ontzettend tevreden.' Noël Lebens: 'Sittardenaren hebben altijd iets van: eerst zien dan geloven, maar dat Ligne een nieuwe impuls geeft aan de stad, daarvan is iedereen overtuigd.'

De bibliotheek hoort bij de hogeschool maar is ook openbaar.



Meer weten?

Vraag Dick Bouman
E dick.bouman@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 480
M +31 (0)6 53 73 76 42

HORIZON

KORTE NIEUWSBERICHTEN



DUURZAME STAD REALISEREN? WAT BETEKEN DAT VOOR UW HUISVESTINGSBELEID?

Veel gemeenten en maatschappelijke organisaties willen graag verduurzamen, maar dan rijzen de vragen 'waar te beginnen?' en 'hoe is de aanpak?'. Bij het begrip duurzaamheid denken veel mensen in eerste instantie aan energieverbruik, terwijl het bij duurzaamheid draait om de balans tussen de aspecten People, Planet en Profit. Ook bij vastgoed ligt de focus vaak op de energieprestaties van gebouwen. De waarde hiervan in termen van kostenbesparing en milieubescherming is weliswaar relevant, maar staat in schril contrast tot de waarde van een duurzaam vastgoedbeleid. HEVO wil door kennis te delen de verduurzaming van de gebouwde omgeving een grote stap vooruit helpen en we gaan graag met u in gesprek om u hierbij verder te helpen.

Meer weten? Mail naar jan.bonnemaijers@hevo.nl of richard.fikse@hevo.nl

www.hevo.nl/nl/themas/duurzaamheid/duurzame-stad.aspx

ONDERWIJSHUISVESTING STAPSGEWIJS NAAR BIJNA ENERGIENEUTRAAL NIVEAU

Naar verwachting wordt over enkele jaren in het Bouwbesluit geëist dat vanaf 2018 nieuwe overheidsgebouwen Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) zijn en vanaf 2020 ook alle andere nieuwe gebouwen. Maar hoe zorgt u er in een aantal stappen voor dat BENG gebouwen comfortabel voor de eindgebruikers zijn en dat de onderhoudskosten te dragen zijn? Willem Adriaanssen en Rob Kersten van HEVO hebben een stappenplan geformuleerd voor schoolbesturen die hun onderwijshuisvesting op BENG niveau willen brengen.

Meer weten? Mail naar rob.kersten@hevo.nl of willem.adriaanssen@hevo.nl

www.hevo.nl/beng



AANBESTEDEN ONDERHOUD VAN LAST NAAR LUST

Gebouwen zijn tegenwoordig complexer dan vroeger, de risico's van onvoldoende of onkundig onderhoud zijn groter geworden. Dit vraagt om een juiste manier van aanbesteden en contracteren van het onderhoud. De stichting voor Christelijk Voortgezet Onderwijs Zuidoost Utrecht (CVO Groep) heeft HEVO gevraagd de aanbesteding van het onderhoud aan haar vijf gebouwen Europees aan te besteden. Door slimme keuzes te maken ontstaat er grip op de prijs-kwaliteit-verhouding en zekerheid voor de toekomst. Bij de aanbesteding hebben prijs maar ook binding met de regio en nabijheid van de bedrijven een rol gespeeld. Heeft u interesse om uw onderhoud op een slimme manier aan te besteden? Of wilt u meer zekerheid over uw onderhoudscontracten en tegelijkertijd financiële voordelen halen uit een raamovereenkomst? Neem contact op en ontdek wat wij kunnen doen voor u.

Meer weten? Mail naar winifred.bosch@hevo.nl

PRAKTISCHE STUDIEDAG HUISVESTINGSPROCES

We merken dat er veel vragen zijn over: hoe organiseer ik een huisvestingsproces, wat is de beste manier om goede contracten af te sluiten en hoe besteed ik deze aan? Welke risico's kan ik dragen en welke niet? Hoe kom ik tot een maximaal resultaat voor mijn budget? Hoe kom ik van de keuze voor de bouwsamenwerkingsvorm tot het organiseren van de aanbestedingen? Op al deze vragen kunnen wij heldere antwoorden geven. Hoe u in deze tijd omgaat met de organisatie van het huisvestingsproces hoort u op donderdag 16 februari 2017 tijdens de studiedag 'SLIM samenwerken, organiseren en contracteren in het huisvestingsproces'. Download op www.hevo.nl de whitepaper SLIM organiseren en aanbesteden van huisvesting. Doe er uw voordeel mee!

Meer weten? Mail naar willem.adriaanssen@hevo.nl of richard.fikse@hevo.nl

AANMELDEN 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



AVICENNA COLLEGE

HEVO verzorgt het Risicodragend Projectmanagement van de herhuisvesting van twee locaties naar één grote locatie van het Avicenna College door middel van grootschalige renovatie en uitbreiding van het gebouw aan de Montessorieweg 55 in Rotterdam Zuid. Het creëren van een gezonde, duurzame leeromgeving voor de leerlingen en de medewerkers van het Avicenna College staat voorop in dit project. Er is in een zeer korte tijd een goed doordacht plan ontwikkeld dat enerzijds de nieuwe inzichten op onderwijs optimaal ondersteunt en anderzijds op een gepaste wijze invulling geeft aan de speciale wensen van het islamitisch onderwijs. In 2018 zal de renovatie en uitbreiding zijn afgerond en beschikt Avicenna College over een duurzaam en levensbestendig gebouw.

Meer weten? Neem contact op met Peter Huys: peter.huys@hevo.nl

TRANSFORMATIE MGR. BEKKERSSCHOOL EINDHOVEN

Transformatie bestaand schoolgebouw

De locaties van de Mgr. Bekkersschool (MBS) in Eindhoven, een school voor speciaal (voortgezet) onderwijs, voldeden niet meer aan de huidige eisen voor onderwijs aan deze kwetsbare groep kinderen en verkeerden in matige staat van onderhoud. Omdat de gemeente Eindhoven sterk inzet op hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen voor maatschappelijke doeleinden, werd een bestaand schoolgebouw grondig getransformeerd.

MBS heeft energielabel A+++.

Risicodragend Projectmanagement

HEVO verzorgde de haalbaarheidsstudies en ramingen van de transformatie en was in het vervolgtraject verantwoordelijk voor het ontwerp en de realisatie. HEVO voerde dit project risicodragend uit en was daarmee contractueel verantwoordelijk voor alle partijen die betrokken waren bij het ontwerp en de bouw. SSOE heeft hierdoor in het hele proces te maken gehad met slechts één contractpartij en aanspreekpunt.

Op 5 april is er een kennisbijeenkomst. Interesse? Stuur een mailtje naar bart.manders@hevo.nl



DUURZAAM



Ron van Bloois is senior adviseur bij HEVO. Hij heeft dagelijks contact met bestuurders, toezichthouders en vastgoedmanagers in cure en care over hun vastgoedopgaves, zowel op object- als op portefeuilleniveau. In deze contacten ligt zijn focus op strategische, haalbaarheids- en financieringsvraagstukken. Naast zijn werk bij HEVO doceert hij tevens over de onderwerpen zorgvastgoedfondsen en businesscases aan de Amsterdam School of Real Estate (postdoctoraal).

DUURZAAMHEID EN ZORGVASTGOED: EEN WERELD TE WINNEN

Organisaties in de langdurige zorg worden gedwongen om serieus werk te maken van duurzaamheid. Dat gaat hand in hand met kritisch kijken naar het bestaande vastgoed. Naar schatting van het Economisch Instituut voor de Bouw is driekwart van al het zorgvastgoed in Nederland van voor 2000. En juist gebouwen ouder dan vijftien jaar blijken niet erg energiezuinig te zijn en een matige gebruikskwaliteit te hebben.

Tel daarbij op dat het thema duurzaamheid bij veel zorgbesturen niet erg leeft – mogelijk als gevolg van de enorme hoeveelheid veranderingen waar de langdurige zorg de afgelopen jaren mee te maken kreeg – dan ziet het beeld er bepaald niet rooskleurig uit.

Duurzaamheid en zorgvastgoed lijkt vooralsnog geen gelukkige relatie. Maar dat betekent ook dat er een wereld valt te winnen. ABN AMRO vroeg HEVO te onderzoeken hoe het staat met het vastgoed in de ouderenzorg en de gehandicaptenzorg, in welke mate het thema duurzaamheid leeft onder zorgbestuurders en welke ambities geformuleerd kunnen worden. HEVO werkt met de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. Dit is een pragmatische meetlat voor een breed spectrum van duurzaamheid, waarbij niet alleen het onderdeel energie maar ook aspecten als het milieu, het welzijn van de gebruikers, gebruikerswaarde en toekomstwaarde van het gebouw in de meting worden meegenomen. In het onderzoek maakten we onderscheid in drie groepen: gebouwen tussen 1-5 jaar, tussen 6-15 jaar en ouder dan 15 jaar.

Rendabel investeren

Bij de laatste categorie ligt een enorme opgave. Volgens het onderzoek is een bedrag tussen 1,56 miljard en 2,2 miljard euro nodig om die gebouwen 20% energiezuiniger te maken. Bij een kwart tot de helft van deze gebouwen is het waarschijnlijk niet meer rendabel om te investeren in verduurzaming. Het risico op leegstand is groot en de mogelijkheid om de gebouwen een alternatieve bestemming te geven zijn beperkt. Maar kan de sector een dergelijke investering aan? De focus richten op de gebouwen die 6-15 jaar oud zijn is daarentegen heel zinvol. Daar liggen volop kansen en is het mogelijk met relatief kleine investeringen, HEVO schat rond de 660 miljoen euro, grote winst te behalen.

Kennis en geld

Uit het onderzoek blijkt dat het begrip duurzaamheid niet intens genoeg leeft bij zorginstellingen en dat het vaak uitsluitend wordt gekoppeld aan energie. Naast 'kennis' is ook 'geld' een belangrijk aspect binnen verduurzaming. De banken, die de sector grotendeels gefinancierd hebben, zijn druk doende met het verduurzamingsvraagstuk. Ook zij hebben te maken met de Europese energiedoelstellingen en vermindering CO₂-reductie waarmee zij in financieringstrajecten rekening gaan houden. Bank en zullen dus meer eisen gaan stellen aan het verduurzamen van bestaand vastgoed en nieuwbouw.

Impact verduurzaming groot

Wanneer vastgoed laag scoort op duurzaamheid, is er sprake van relatief hoge exploitatiekosten en een lage score op gebruikerskwaliteit. Twee zaken die de kans op leegstand dramatisch vergroten. Zorginstellingen hebben een kans door bestaand vastgoed te optimaliseren, verantwoordelijkheid te nemen voor het verduurzamen van vastgoed en een slim strategisch vastgoedplan op te stellen.

Verduurzamen: hoe?

Waar kunt u als bestuurder mee aan de slag als het gaat om verduurzaming? Met beperkte investeringen is er al veel te verbeteren, denk aan betere isolatie, led-verlichting met daglichtschakeling en aanwezigheidsdetectie, de omschakeling naar warmtepompen en de installatie van zonnepanelen.

Belangrijk is het om duurzaamheid breed in de organisatie op te nemen. Vaak ligt het vraagstuk alleen op operationeel niveau, maar zou het beter thuis horen op tactisch of strategisch niveau. Naast energiereductie horen ook gezondheidsaspecten en toekomstbestendigheid op de 'to do list'. Door gericht te investeren in duurzame oplossingen krijgt vastgoed een hogere gebruiks- én toekomstwaarde, een hogere tevredenheid bij gebruikers en een prettigere werkomgeving voor medewerkers.



Meer weten?

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

FEEST VOOR SPELERS EN PUBLIEK

20/21

Projectgegevens

Opdrachtgever

Hockeyclub 's-Hertogenbosch (HCDB)

Stichtingskosten inclusief btw

€ 2,5 miljoen

Brutovloeroppervlak (bvo)

2.000 m²

Ingebruikname

Februari 2016

Architect

Maaja architectuur Amsterdam

Na realisatie van het vernieuwde topsportcomplex in 2010 met onder meer 7 velden is er nu als kers op de taart het tribunegebouw. De overdekte tribune biedt plaats aan 2.000 toeschouwers en beschikt over verschillende kleedkamers, behandelkamers en douches voor respectievelijk Dames 1, Heren 1 en de bezoekende teams. Er is een grote fitnessruimte, een scheidsrechterskamer, een kunstgras inspeelveldje, een lockerruimte, een kamer om de sponsors te ontvangen, toiletten voor bezoekers, een medische en een technische ruimte en niet in de laatste plaats een persruimte, in de nok van het gebouw, met een fantastisch uitzicht op het veld.

De nieuwe tribune van Hockeyclub 's-Hertogenbosch is eigenlijk een smart stadion waar spelers met behulp van de nieuwste technologie kunnen worden gevolgd.

HEVO is voor Hockeyclub 's-Hertogenbosch verantwoordelijk geweest voor de voorbereiding, de aanbesteding en het contractmanagement (begeleiding uitvoering) van het tribunegebouw.

Wethouder Sport van de gemeente 's-Hertogenbosch liet zich in het Brabants Dagblad trots uit over de nieuwe voorziening: 'Een prachtige multifunctionele tribune die behalve voor nationale en internationale hockeywedstrijden ook door de buurtbewoners kan worden gebruikt', zei hij. Gedeputeerde van provincie Noord-Brabant Henri Swinkels noemt het in hetzelfde artikel een prachtige accommodatie die een brug slaat tussen top- en breedtesport.

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

NIEUW LEVEN VOOR VEROUDERDE SERVICEFLATS

Ron van Bloois, Désirée van Dijk-Attema en Eino Bloemhof

Hoe blaas je nieuw leven in een vastgoed-portefeuille met zwaar verouderde serviceflats? Stichting Rendant, actief in Friesland, schakelde HEVO in voor een marktonderzoek. Daarmee werd zo veel vertrouwen gekweekt dat HEVO ook het volledige vervolgtraject ondersteunt, met straks het Risicodragend Projectmanagement bij de herontwikkeling als sluitstuk.

De vastgoedportefeuille van Stichting Rendant bestaat uit twee serviceflats. Ze zijn gebouwd tussen 1965 en 1975. 'Het was de tijd waarin serviceflats door bewoners werden gezien als een tussenstation', vertelt Désirée van Dijk-Attema, directeur-bestuurder van Rendant. 'Ouderen konden of wilden nog niet wonen in een verzorgingshuis, maar wilden wel weg uit hun eengezinswoning en zelfstandig gaan wonen met ondersteunende diensten. Destijds bestond er namelijk nog nauwelijks zorg aan huis. Er was geen maaltijdvoorziening, geen domotica en de verpleegkundige ging op de fiets bij mensen langs. Om niet afhankelijk te worden van kinderen of burens, kozen ouderen voor het wonen in een serviceflat, waar ze heel prettig tussen leeftijdsgenoten konden wonen en een beroep konden doen op zorg.'

Niet voor eeuwig bedoeld

Serviceflats werden ooit gebouwd met de gedachte dat ze eeuwig zouden meegaan. Het waren toentertijd prachtige, grote gebouwen met alle diensten die bewoners maar konden wensen. 'Anno 2016 blijken de serviceflats echter zwaar verouderd', zegt Eino Bloemhof, sinds eind 2014 manager bij Rendant. 'De appartementen zijn niet geschikt voor ouderen die hulpbehoevend zijn. De sanitaire ruimtes – badkamer en toilet – zijn te klein om te kunnen manoeuvreren met een rolstoel of rollator, of om er samen in te gaan zodat de ene partner de ander kan ondersteunen. Terwijl de badkamer oorspronkelijk zelfs een bad had, wat tegenwoordig als gevaarlijk wordt beschouwd. De meeste baden zijn inmiddels verwijderd, maar de indeling van de badkamers blijft niet goed. Verder zijn de gangen erg lang. Vroeger waren de appartementen aan het eind van de gang het meest in trek, omdat je daar een mooi uitzicht hebt.

Nu zijn ze juist het minst geliefd, omdat mensen graag dicht bij de lift wonen. Al die tekortkomingen verhelp je niet met alleen renovatie, daar is herontwikkeling voor nodig.'

Toen Van Dijk-Attema in 2009 aantrad als directeur-bestuurder, kreeg ze van de Raad van Toezicht van Rendant dan ook een duidelijke opdracht mee: maak de organisatie klaar voor de toekomst, door aanpassing van het personeelsbestand en herontwikkeling van de vastgoedportefeuille. 'Vervolgens kwam daar de crisis overheen en moesten we temporiseren. Achteraf ben ik daar blij mee. We zijn nu klaar voor de herontwikkeling op een moment dat de marktomstandigheden goed zijn en de scheiding van wonen en zorg duidelijk is geregeld. We kunnen nu een product gaan aanbieden dat weer volledig aansluit bij de behoeften van de doelgroep.'

Jongere doelgroep

Die doelgroep is jonger dan de gemiddelde leeftijd van de huidige bewoners van de serviceflats van Rendant. Die is 88. 'In de toekomst is er juist een markt voor jongere ouderen', aldus Van Dijk-Attema. 'We merken de laatste twee jaar dat veel ouderen zich er steeds beter bewust van worden dat ze zelf moeten zorgen voor hun oude dag. Voor een toekomst waarin ze door de stijgende levensverwachting langer met hun geld moeten toekomen. Waarin de kosten van leven waarschijnlijk stijgen, terwijl het inkomen daalt. En waarin er minder een beroep kan worden gedaan op de kinderen. Dat besef is sterk gegroeid doordat de zorg nu anders is georganiseerd en de drempel tot intramuraal wonen, maar ook tot het doorvoeren van woningaanpassingen, is verhoogd. Veel ouderen willen daarom op tijd verhuizen naar een levensloopbestendig appartement, waar ze al sociale contacten kunnen opbouwen voor de tijd waarin ze misschien alleen komen te staan en de zorg en ondersteuning van medebewoners goed kunnen gebruiken.'

'Die appartementen kan Rendant nu niet aanbieden', voegt Bloemhof toe. 'De keukens zijn niet ingericht om zelf te kunnen koken. Tot twee jaar geleden waren de bewoners van onze flats ook verplicht mee te eten met de gezamenlijke maaltijden. In de jaren zeventig werd dat als een luxe beschouwd, nu is dat een aantasting van de persoonlijke vrijheid. Wassen idem dito. De serviceflats hebben wasserettes. Vroeger vonden bewoners dat heerlijk. Nu lopen ze liever niet met een mand vol vuile was over de gang en wassen ze liever zelf. Maar dan moet je wel een aansluiting en ruimte hebben om een wasmachine te kunnen plaatsen.'

Jongere ouderen vormen daarom tegenwoordig een potentieel nieuwe markt voor de serviceflats van Rendant. Het zijn mensen die geen verplichte diensten willen afnemen, maar wel behoefte hebben aan ontmoeting en een gevarieerd aanbod van activiteiten, waartussen ze in alle vrijheid kunnen kiezen.

Het verleden los laten

Maar als er een nieuwe toekomst is voor serviceflats, hoe geef je dat dan vorm? Een grote uitdaging in een wereld waarin onderling weinig informatie wordt gedeeld en serviceflats elkaar al snel zien als concurrenten. 'We merkten dat we behoefte hadden aan een gedegen marktonderzoek. Een van onze partners wees ons op het bestaan van HEVO', vertelt Van Dijk-Attema. 'Over dat marktonderzoek was ik meteen heel tevreden. HEVO gaf aan dat er inderdaad een markt is voor serviceflats nieuwe stijl, maar ze wist dit heel goed te onderbouwen. Ik ken genoeg marktonderzoeken waarin wordt gewerkt met aannames waarmee je niks kunt. Zoals dat de exploitatie levensvatbaar blijft bij het fixeren van een zeker leegstandspercentage.





Désirée van Dijk-Attema, directeur-bestuurder van Rendant.

Maar dat valt helemaal niet te fixeren. Leegstand wordt bepaald door de marktomstandigheden.' Van Dijk-Attema benadrukt dat HEVO in het marktonderzoek met een advies kwam dat in eerste instantie misschien tegenviel. 'HEVO stelde dat het aantal appartementen met ongeveer de helft terug moest. Toch was ik daar blij mee. HEVO bevestigde de noodzaak om los te laten wat we met serviceflats altijd al deden. Centraal moet staan wat de klant wil, niet wat wij willen. Het heeft hierbij wel geholpen dat wij alle twee nog niet zo lang bij deze organisatie werken. We zitten er niet om onze eigen stoel warm te houden en konden zo makkelijker het verleden loslaten. HEVO heeft ons hierin ondersteund en behoeft voor verkeerde stappen en bouwen voor de leegstand.'

Grenzen bewaken

Het marktonderzoek, dat eind 2014 plaatsvond, vormt het fundament waarop Rendant verder kon. Van Dijk-Attema: 'Prettig was dat HEVO het onderzoek niet afsloot met een passage waarin al een vervolg werd voorgesteld. Het onderzoek werd echt afgerond. Dat vond ik sterk. Omdat we al veel onderling vertrouwen hadden opgebouwd, vond ik het daarom voor de hand liggen met HEVO verder te gaan. De eerste belangrijke opgave was het vinden van een financier. Als bedrijf dat serviceappartementen verhuurt en diensten levert, hebben we onvoldoende contacten in de financiële wereld. Ook onze lokale adviseurs hadden niet de kennis en ervaring ons hiermee verder te helpen. HEVO heeft dat wel.'

Om een belegger te vinden, was het marktonderzoek niet genoeg. HEVO ontwikkelde ook de businesscase, waarin aan potentiële financiers inzicht kon worden gegeven in de toekomstige exploitatie van de serviceflats, het programma en het eerste ontwerp van de gebouwen. 'Door de inzet van HEVO is onder meer de bruto-nettoverhouding in het nieuwe vastgoed fors verbeterd', aldus Van Dijk-Attema. 'Dat maakt de exploitatie rendabeler en verlaagt de servicekosten voor de bewoners. Aan twee kanten winst dus ten opzichte van de eerste, ongunstigere schetsen. HEVO heeft bij het opstellen van de businesscase voortdurend de grenzen bewaakt. Wij wilden niet boven een bepaald huurprijsniveau uitkomen. Door steeds aan de knoppen van de kosten en opbrengsten te draaien, zorgde HEVO er voor dat dit is gelukt.'

Meer weten?

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

Vertrouwen

Met de sluitende businesscase heeft HEVO inmiddels een belegger gevonden die zich heeft gecommitteerd aan de financiering van de herontwikkeling van het vastgoed van Rendant. Er is een Programma van Eisen, waarin de kwaliteit is beschreven. Daarnaast is er een planning en een calculatie van het budget. Dat biedt de zekerheid die Rendant en de financier zoeken. Rendant heeft HEVO nu ook ingeschakeld als risicodragend projectmanager van de herontwikkeling. Wat Van Dijk-Attema en Bloemhof betreft een logische voortzetting van de samenwerking. 'We zijn maar een kleine partij en hebben hier geen ervaring mee. We willen niet het risico lopen dat we, als er straks iets mis gaat, moeten gaan uitzoeken bij wie we de rekening kunnen leggen. HEVO heeft ervaring met dit soort zaken. Het is geen groentje en dat wekt ook bij de financier veel vertrouwen.'

Kritische partner

Terugkijkend, maar ook vooruitkijkend naar wat nog komen gaat, zijn Van Dijk-Attema en Bloemhof zeer tevreden over de ondersteuning door HEVO. 'Om te beginnen houdt HEVO zich altijd aan de afspraken, zowel qua tijd als geld. Wij zijn nogal allergisch voor traag en vaag. Daar hoeft je bij HEVO nooit bang voor te zijn. Verder heeft het bedrijf zoveel kennis en specialisten in huis dat je je volledige vraag kunt onderbrengen. We hoeven dus niet met verschillende partijen te werken, waarbij we steeds aan de ene moeten uitleggen wat we met de andere hebben afgesproken. Daarbij werken we samen als gelijkwaardige partners. HEVO kent de markt, heeft ervaring met ontwikkelen en kan businesscases opzetten, wij hebben kennis van onze doelgroep. We kennen onze klanten, omdat we er dagelijks contact mee hebben. We weten dat ze bijvoorbeeld geen behoefte hebben aan luxe voorzieningen. Dat past ook niet bij Friezen. HEVO heeft deze kennis altijd meegenomen in de planvorming. Dat vond ik bijzonder prettig.'

Al met al dus niets dan lof voor HEVO, die door Van Dijk-Attema en Bloemhof een kritische partner wordt genoemd. 'We hebben geen behoefte aan een partij die alles voor ons gaat regelen, noch aan jaknikkers die ons voortdurend naar de mond praten. Wat wij willen, is een partner waarmee we op een gelijkwaardige basis kunnen samenwerken. Tegelijkertijd moet die partner kritische vragen kunnen stellen en ons een spiegel durven voorhouden. Die partner hebben we in HEVO gevonden.'

EERSTE GRAADS



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



Laurens Warnink is senior adviseur en marktdomein-leider Gemeenten en Sport bij HEVO. Hij begeleidt zowel maatschappelijke als commerciële organisaties bij het nemen en uitvoeren van beslissingen ten aanzien van hun huisvesting, vastgoedportefeuille en locatie-/ gebiedsontwikkelingen.

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

of

Laurens Warnink
E laurens.warnink@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 496
M +31 (0)6 53 44 94 11

EEN GOED HUISVESTINGSPLAN IS HET HALVE WERK



Gemeenten staan - net als andere organisaties - geregeld voor vraagstukken rondom organisatieverandering, denk maar aan het fuseren van gemeenten. Uit ervaring weten we dat het veranderen van huisvesting veel tijd kost én heel belangrijk is. Niet alleen bepaalt de behuizing het gezicht van de organisatie, het is ook dienend aan de wijze van dienstverlening, aan de manier van werken en dat de medewerkers een goede werkplek krijgen. Wat we bij HEVO vaak zien is dat gemeenten vroeg in een fusieproces wel zaken als managementfilosofie en Het Nieuwe Werken uitwerken, maar pas relatief laat starten met huisvesting. Wordt het centrale of decentrale huisvesting? Blijven we in een van de huidige gemeentehuizen met servicepunten in andere kernen, of kiezen we voor nieuwbouw? Gaan we een bestaand pand huren in een van de kernen? De huisvesting bepaalt het kritieke pad. Een goed huisvestingsplan is onmisbaar. Door huisvesting mee te nemen bij de start van een veranderingsproces, zal het proces worden versterkt, ondersteund en versoepeld.

Veranderingsproces van A tot Z

In onze visie wordt huisvesting daarom meteen aan het begin van het proces meegenomen. We ondersteunen veranderingsprocessen - als de opdrachtgever dat wenst - van A tot Z. Dat betekent dat we scenariostudies uitvoeren, het huisvestingsplan opzetten, Het Nieuwe Werken invoeren, projectmanagement verzorgen, bouwbegeleiding bieden en duurzame oplossingen toepassen, zowel bij transformatie van gebouwen als bij nieuwbouw. Juist daarin steekt onze kracht. In het huisvestingsplan wordt de gewenste situatie in kaart gebracht met ruime aandacht voor het toekomstperspectief. Als daarna de huidige situatie in kaart wordt gebracht is de tegenstelling tussen beide meteen zichtbaar. Op basis daarvan beschrijven we verschillende scenario's. Vaak zijn er meerdere richtingen mogelijk, die variëren van meerdere locaties in bestaande gebouwen tot centreren in één gebouw.

De doelstellingen van de organisatie

Vanzelfsprekend speelt de uitgangssituatie een grote rol (welke bestaande gebouwen zijn er en wat is de staat daarvan) maar belangrijker nog zijn de doelstellingen die de organisatie heeft op het punt van dienstverlening, management- & organisatiefilosofie en wijze van (samen)werken. Vragen die hierbij aan de orde komen zijn: hoe willen we als organisatie functioneren? Willen we projectmatig werken? Zelfsturende teams? Voert digitaal werken de boventoon of willen we op vaste locaties bepaalde dienstverlening geven? Hoe willen we omgaan met klanten? Willen we in elk dorp een loket voor de burgers?

Elk project is anders, bij elke gemeentefusie zijn de uitkomsten uniek. We hebben dat zelf ondervonden, onder meer bij de fusiegemeenten Krimpenerwaard, Meierijstad en Waadhoeke. Maar ook in het Dienstverleningscentrum Rucphen en bij de gemeente Putten.

Om het huisvestingsplan compleet te maken moet er door de organisatie nagedacht worden over zaken als bouworganisatievorm, contractvorm en aanbestedingsstrategie. Is er behoefte aan tijdelijke huisvesting? Wordt er gebouwd 'met de winkel open'? Al die aspecten komen aan bod in het huisvestingsplan.

Emoties en feiten

Huisvesting bepaalt het kritieke pad van de reorganisatie. Het wordt daarom ook wel als duwer in het proces gebruikt om besluitvormingsprocessen in andere werkgroepen te versnellen. Tijdige input van de verschillende werkgroepen zorgt ervoor dat er tempo in het fusieproces blijft, dat er bewustwording wordt gecreëerd en er concrete stappen worden gezet. Wat is nu kenmerkend als we het hebben over huisvesting bij organisatieveranderingen? Het gaat niet alleen om de stappen die gezet moeten worden en om de techniek, maar om het proces naar het eindresultaat. Tenslotte is het een voorwaarde dat de gehele organisatie is gekend in het proces en dat er sprake is van een breed draagvlak. Gebruik je voelsprietten en doe het samen met de mensen van de organisatie. Heb oog voor emoties maar ook de kunst om die te onderscheiden van de feitelijkheden.

DE DUURZAME STAD

Om de doelstellingen van het Parijse klimaatakkoord te realiseren, staan landen en steden voor een grote energietransitie waarbij fossiele brandstoffen worden vervangen door CO₂-neutrale en duurzame bronnen. Dit heeft grote consequenties voor de gebouwde omgeving, die verantwoordelijk is voor circa 40% van de CO₂-uitstoot. Vanaf 2020 is energieneutraal bouwen naar verwachting de norm bij nieuwbouw. Maar hoe verduurzamen we de bestaande voorraad en wie is daarbij aan zet? In deze 'De cirkel rond' buigen vijf experts zich over de Duurzame Stad.



Stelling 1: Vanwege het beperkte aandeel nieuwbouw moet de energietransitie vooral uit de bestaande voorraad komen. De noodzaak daarvan is nog niet of onvoldoende doorgedrongen bij bouw eigenaren en beleidsmakers.

Bosschaert: Ik onderschrijf deze stelling. De reden dat de urgentie nog onvoldoende is doorgedrongen, ligt in de businesscases die worden gehanteerd bij de verduurzaming. De winsten die je daarmee boekt, komen vaak terecht in verschillende potjes. Een duurzaam gebouw heeft bijvoorbeeld een positieve invloed op de gezondheid van de mensen die er werken. Dat effect kom je in de spreadsheets niet tegen. Verduurzaming gaat over veel meer dan alleen energiebesparing en CO₂-uitstoot. Pas als je alle waarden die in het geding zijn meetelt, krijg je een compleet beeld en wordt de urgentie vanzelf duidelijk.

Hoskam: De grootste uitdaging ligt bij de particuliere eigenaren. Zij maken individuele afwegingen tussen verduurzaming en bijvoorbeeld het laten studeren van de kinderen. Om de particuliere woningbezitter over de streep te trekken, zou de bouwindustrie verduurzamingspakketten moeten ontwikkelen waarmee mensen hun huis stapje voor stapje kunnen verduurzamen. Dat is zinvoller dan de definitiestrijd waar de verduurzaming nu soms in dreigt te verzanden. De vraag of je bijvoorbeeld naar nul-op-de-meter moet streven, of naar energielabel A-plus, daarmee krijg je de consument niet in beweging.

Karakus: Verduurzaming moet inderdaad starten bij de consument. Daar moet de druk worden opgebouwd. Iedere eindgebruiker moet verduurzaming vanzelfsprekend gaan vinden. Als je aan deze kant de druk opbouwt, laat je weinig ruimte aan bouw eigenaren en beleidsmakers.

Ik geloof niet in verplichten: dan doe je een greep in de portemonnee van mensen. Ik zie liever een overheid die verleidt.

Jan Hoskam

DE CIRKEL ROND

Schreurs: Het gevoel van urgentie is er wel, maar het is nog erg lastig de aanpak zodanig te organiseren dat alle spelers goed gaan samenwerken. Wij proberen dat in de City Deal over de digitalisering van de woonomgeving. Door huizen te digitaliseren, kunnen de bewoners zelf aan de knoppen draaien en heel makkelijk zelf bepalen welke duurzaamheidsmaatregelen voor hen interessant zijn en welke ingrepen tegemoet komen aan hun eventuele behoefte aan zorg.

Snoeren: Verduurzaming zit inderdaad nog niet bij iedereen voldoende tussen de oren. En dan gaat het over meer dan energiebesparing en CO₂-uitstoot. In Nieuwegein dagen we bijvoorbeeld bedrijven uit om zo circulaire mogelijk te bouwen en anders na te denken over hergebruik en levensduur. Bijvoorbeeld door de gevel niet als onderdeel van de constructie te zien, maar als een dienst die je kunt inkopen. Door op een andere manier te leren denken, raken meer partijen doordrongen van de voordelen van verduurzaming.

Stelling 2: Verduurzaming betalen vanuit energiebesparing is niet haalbaar. Hiervoor moet fors worden geïnvesteerd. Gebouw-eigenaren hebben hier geen zin in. Daarom moet de rijksoverheid verplichtende maatregelen nemen.

Karakus: Om duurzame technieken goedkoper te maken, heb je massa nodig en dan kan een zekere mate van verplichting wel helpen. Maar het verplicht stellen van oplossingen is alleen zinvol als ze betaalbaar zijn. Zeker bij Verenigingen van Eigenaren is dat een probleem. Daar heb je vaak te maken met een financieringsprobleem en een juridisch probleem: hoe krijg je iedereen mee met de verduurzaming? Pas als je die problemen hebt opgelost, kun je zaken gaan verplichten. Het werken met betaalbare tussenpakketten, waarmee je stapsgewijs verduurzaamt, kan dan zinvol zijn. Daarom: verplichten bij nieuwbouw kan, maar in de bestaande voorraad is het een stap te ver.

Snoeren: Zodra je zaken gaat verplichten, gaan mensen de mazen in de wet zoeken. Bovendien is het maar de vraag of datgene wat je verplicht altijd en overal wel de meest duurzame oplossing is. Ik zie meer heil in een investeringsfonds waaruit duurzame initiatieven kunnen worden bekostigd. Daarmee kun je aannemers en opdrachtgevers stimuleren tot verduurzaming. Een fonds biedt meer mogelijkheden dan wetgeving, zeker als je de opbrengsten er weer in terug laat vloeien.

Hoskam: Ook ik geloof niet in het opleggen van verplichtingen. Je doet daarmee feitelijk een greep in de portemonnee van mensen. Ik geloof veel meer in een overheid die verleidt. Door bijvoorbeeld subsidies te verstrekken voor haalbaarheidsstudies of door de kennis over duurzaamheid te bundelen en voor iedereen te ontsluiten. In 's-Hertogenbosch adviseren wij ook bedrijven in onze gemeente over energiebesparing. Het gaat om maatregelen die zich binnen vijf jaar terug verdienen. Dit levert bedrijven een forse kostenbesparing op.

Vijf experts aan het woord



Hamit Karakus is directeur van Platform31. Dit kenniscentrum voor steden en regio's onderneemt veel activiteiten om duurzaam denken, bouwen en doen te onderzoeken en

beproeven. Platform31 voerde tot en met 2016 in opdracht van het ministerie van BZK het innovatieprogramma Energiesprong uit.



Jan Hoskam is wethouder Financiën, Economie en Duurzaamheid in 's-Hertogenbosch. In deze gemeente werken bedrijven en organisaties samen aan een duurzame energievoorziening met

onder andere de Bossche Energiecoalitie (BEC) en Energie Nul73.



Peter Snoeren is wethouder van Duurzaamheid, Ruimte, Mobiliteit, Jeugdzorg, Onderwijs en Internationale samenwerking in Nieuwegein. In deze gemeente werken ondernemers, organisaties

en inwoners in het netwerk Samen Duurzaam aan de Duurzame Stad.



Tom Bosschaert is oprichter en directeur van Except Integrated Sustainability. Dit bureau gebruikt wetenschap en ontwerp om wereldwijd duurzame oplossingen te bedenken die onze

systemen blijvend kunnen veranderen. Bosschaert wordt gezien als invloedrijk strateeg op het gebied van duurzaamheid.



Mary-Ann Schreurs is wethouder van Innovatie en Design, Cultuur en Duurzaamheid in Eindhoven. Deze gemeente nam het voortouw tot de City Deal 'Naar een digitale

woonomgeving', waarin wordt samengewerkt met de andere grote Brabantse gemeenten, drie ministeries en private partijen.



Schreurs: Verplichten oké, maar je moet het tegelijkertijd makkelijker maken om aan de regels te voldoen. Dus liever niet handhaven met sancties, maar oplossingen aandragen waarmee je mensen en bedrijven helpt. In Eindhoven zitten we sterk op deze service-gedachte, al is een stok achter de deur met strenge regelgeving altijd handig.

Bosschaert: Regelgeving door de overheid is alleen nodig om een bodem in de markt te leggen. En om er voor te zorgen dat het speelveld voor iedereen gelijk is. Voor echte duurzame oplossingen moet je niet streven naar de bodem van de markt, al kan de neiging daartoe wel bestaan vanwege de vaak krappe budgetten. Veel beter is het om uit te gaan van een integraal waardenperspectief, waarin alle waarden die bij duurzaamheid in het geding zijn, worden meegenomen.

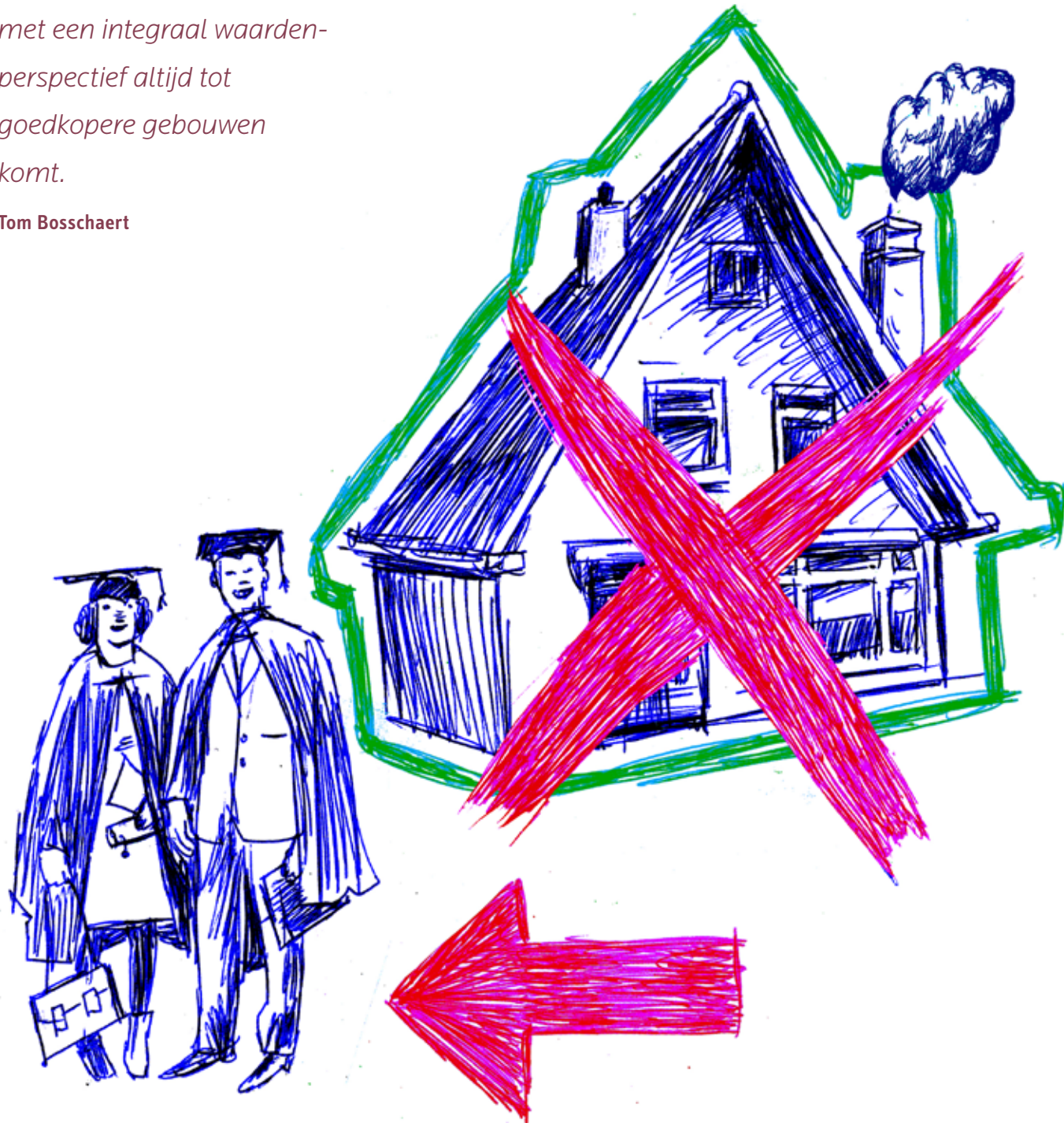
Stelling 3: Een landelijke benchmark van energiegebruik en CO2-uitstoot, prestatie-eisen voor bestaande gebouwen en prestatiecontracten aan aannemers met eisen over bijvoorbeeld energiegebruik zijn goede instrumenten om verduurzaming aan te jagen.

Schreurs: Allemaal prima inderdaad, maar het is niet genoeg om iedereen in de beweging mee te nemen. Voor echte innovaties geloof ik meer in design en in instrumenten zoals de digitalisering van de woonomgeving.

Bosschaert: Vanuit een integraal waardenperspectief krijgen prestatie-eisen een veel breder karakter en kun je andere financiële mechanismen in gang zetten. Dan schep je ruimte voor bijvoorbeeld zonnebuizen die zowel warmte leveren als licht brengen en helpen bij de afwatering. Qua investering is dat iets duurder, maar je verdient het in de exploitatie terug. Onze ervaring is dat je met een integraal waardenperspectief altijd tot goedkopere gebouwen komt.

Onze ervaring is dat je met een integraal waardenperspectief altijd tot goedkopere gebouwen komt.

Tom Bosschaert



Snoeren: Het gevaar van prestatie-eisen is dat ze in de praktijk gaan werken als een bovengrens. Je stimuleert daarmee niet verdere innovaties. Zodra je een grens trekt, wordt die al gauw de nieuwe standaard.

Karakus: Voor professionele opdrachtgevers zijn dit prima instrumenten, maar niet voor de individuele woningeigenaren. Je kunt moeilijk aan alle eindgebruikers prestatie-eisen stellen. Maak het de eindgebruiker makkelijker om de goede keuzes te maken. En zorg ervoor dat hij door de bomen nog steeds het bos kan zien.

Hoskam: Zeker een benchmark kan helpen om best practices naar boven te halen. Het is ook nuttig om andere partijen te enthousiasmeren. Lastig aan de energietransitie is dat je niet 100% kunt weten hoe je er komt. Daarom moet er ruimte zijn voor vernieuwing. Als opdrachtgever willen wij een rol spelen als launching customer voor innovatieve technieken en concepten. Strakke normen kunnen vernieuwing juist in de weg zitten.

Stelling 4: Als de rijksoverheid tekortschiet in het aanjagen van de verduurzaming, moeten gemeenten die taak overnemen.

Snoeren: Goed idee en dat doen wij inderdaad op meerdere manieren. Door bijvoorbeeld zelf het goede voorbeeld te geven en op ons bestaand vastgoed daar waar mogelijk zonnepanelen te leggen. Door bij groot onderhoud van groenvoorzieningen rekening te houden met klimaatadaptatie. Door na te denken over lagere leges of een lagere WOZ-belasting bij duurzame verbouwingen en gebouwen. Of door toe te werken naar een stadsverwarmingsnet.

Schreurs: De gemeente kan als een soort Haarlemmerolie bepaalde ontwikkelingen faciliteren, of juist bewust niet faciliteren. En we kunnen partijen met elkaar verbinden. Verduurzaming vraagt om een cocreatief proces waarin iedereen aan de voorkant bij elkaar wordt gebracht en ten volle zijn eigen sterktes kan inbrengen en eigen wensen kan realiseren.

Karakus: Behalve door het inbouwen van financiële prikkels en faciliteren van zaken kunnen gemeenten ook op andere manieren proberen de eindgebruikers te mobiliseren. Door bijvoorbeeld in buurtbijeenkomsten of huiskamergesprekken mensen te overtuigen van de noodzaak van verduurzaming. Zodat zij dit steeds meer als de normaalste zaak van de wereld gaan beschouwen.

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



Hoskam: 's-Hertogenbosch zet ook in op samenwerking met bedrijven, inwoners en organisaties, zoals de onderwijsinstellingen. Hiermee dragen we bij aan versnelling en het vergroten van kennis over verduurzaming. Recent hebben we een groen loket ingericht waar mensen die bezig zijn met duurzame maatregelen verder worden geholpen. Zo dragen we bij aan het vergroten van de kennis over verduurzaming.

Bosschaert: Ik zie de gemeente vooral als de partij die de waardenstromen aan elkaar kan verbinden. Hoe efficiënter je de stromen van bijvoorbeeld materialen en energie aan elkaar kunt koppelen, hoe financieel interessanter verduurzaming kan worden. De gemeente is de partij die het overzicht heeft van wat er in de omgeving van een bouwproject gebeurt en welke stromen en restwaardes daar bestaan. Wordt bijvoorbeeld de warmte van de nabijgelegen biomassacentrale gebruikt? Wordt in de buurt binnenkort een gebouw afgebroken waarvan de raamdelen bruikbaar zijn voor de geplande nieuwe serre van de school? Door dergelijke stromen en restwaardes op oogstkaarten inzichtelijk te maken, kan de gemeente op een overkoepelende manier iets toevoegen aan lokale projecten en tegelijkertijd veel nuttige tips geven over verduurzaming.

Prestatie-eisen gaan werken als een bovengrens. Innovaties worden daar niet door gestimuleerd. Die grens wordt al gauw de nieuwe standaard.

Peter Snoeren

**NIEUW
PROJECT**

HET HOGE VEER: OP ZOEK NAAR PASSENDE FINANCIERINGSMIX



Wanneer we van het positieve uitgaan, staat er begin 2019 een nieuw zorgcomplex van Het Hoge Veer in Geertruidenberg. Het Hoge Veer en HEVO hebben een proces doorlopen waarin de plannen voor de nieuwbouw, een woonzorgcomplex bestaande uit woonvoorzieningen voor dementerende ouderen en 96 appartementen voor mensen met een lichamelijke aandoening, zijn uitgewerkt. Redenen om te gaan voor nieuwbouw en niet voor renovatie hebben te maken met het sterk verouderde en niet toekomstbestendige huidige zorgcomplex in Raamsdonksveer. Ook de missie en visie van Het Hoge Veer dragen bij aan de keuze voor nieuwbouw, namelijk het creëren van een woon- en leefklimaat waarin de cliënt zelf richting geeft aan het leven.

Met bovenstaande aspecten is Peter Woerdeman, senior adviseur zorg bij HEVO, aan de slag gegaan. 'Het is een ambitieus project van een zorginstelling, in een tijd waarin woningbouwcorporaties zich terugtrekken in hun eigen kernmarkt, de financieringsloketten van de banken op een klein kiertje staan, terwijl zorgorganisaties wel wat moeten doen aan hun huisvesting. Dit alles vraagt om een niet-alledaagse financieringsoplossing', aldus Woerdeman.

Financieringsproces

HEVO heeft de businesscase van de nieuwbouw van Het Hoge Veer bij verschillende financiële stakeholders neergelegd. In de businesscase 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. Daardoor werd het makkelijker voor de bestuurder en financiers om keuzes te maken. De businesscase die bij verschillende financiële stakeholders is

neergelegd, waaronder banken, Waarborgfonds, institutionele en private beleggers, kredietunies en woningcorporaties, leidde in eerste instantie niet tot de gewenste financiering met één partij. De financiële partijen zagen weliswaar kansen vanuit eigen visie en financieel beleid, maar ook risico's door de omvang van het project. Na het voeren van gesprekken over het bouwinitiatief bleek dat, toen diverse partijen onderdelen van het bouwplan wilden financieren of wilden instappen, andere financiële partijen ook wilden participeren. HEVO is vervolgens samen met Het Hoge Veer en geïnteresseerde financiële partijen op zoek gegaan naar de best passende financieringsmix bij het plan. Dit heeft geleid tot een uniek gestapeld financieringsarrangement met twee eigenaren, Het Hoge Veer en de lokale woningstichting. 'Dit was een goede zet', aldus Peter Woerdeman. 'Het samenbrengen van verschillende belangen leidde tot een haalbare financiële businesscase met een stapelfinanciering van een bancaire financiering en borging van het Waarborgfonds, het inbrengen van eigen kapitaal door de zorginstelling en eigen investering van de woningcorporatie.'

Risicodragend Projectmanagement

Ter afsluiting kijken de deelnemende financiële partijen in het financieringsvraagstuk ook naar risico's tijdens de ontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw. HEVO is als de ontwikkelende partij bereid om de risico's van ontwikkeling en realisatie op zich te nemen. Dat HEVO het Risicodragend Projectmanagement (RPM) op zich neemt droeg bij aan goede financieringsvoorwaarden en een snelle contractvorming, zodat er een start kon worden gemaakt met het uitwerken van de nieuwbouwplannen van Het Hoge Veer.

**VANUIT
HET
NULPUNT**


HET VOLGEN VAN JE HART

Zes keer ben ik rond de wereld gezeild en dat is allemaal begonnen met een jongensdroom. Nu geef ik lezingen over 'het volgen van je droom' maar eigenlijk moet ik dat veranderen in 'het volgen van je hart'.

In de scheepvaart is vooruitkijken heel belangrijk. Je zet een koers uit en wil daar naar toe. Dat is de vooruitkijkende blik van de wachtdoende stuurman. Maar hij moet niet vergeten regelmatig achteruit te kijken. Er kan een oploper achter hem zitten en door een verkeerde manoeuvre te maken zou hij een aanvaring kunnen veroorzaken, ook al moet een oploper uitwijken.

Enkele van mijn favoriete boeken behoren tot het dystopie (tegenstelling van utopie)-genre, zoals Brave New World van Aldous Huxley, geschreven in 1932. Dat gaat over de toekomst. Ik wil het geen fantasie noemen, daar is de toekomst te serieus voor. De geschiedenis herhaalt zich keer op keer. Het zijn barre tijden: ontslagen, smeltende ijskappen, iedereen kan president worden, zekerheden verdampen. Maar interesseert het ons écht? Ja, omdat het onszelf betreft, onze geliefden, onze spullen ...

En dan kijk ik naar de jongeren van nu. Gezonde jongeren, van zeg onder de 30, zou het niet moeten interesseren want zij hebben, heerlijk, nog een heel leven voor zich en dan ga je je toch geen zorgen maken over waar die 'ouwen' zich zorgen over maken? En ik geef ze gelijk want op die leeftijd maakte ik me ook geen zorgen om wat er om me heen gebeurde. Op mijn 28ste begon ik aan m'n eerste wereldreis met 4.000 gulden op zak en ik bleef 7 jaren weg. Onderweg moest ik dan wel af en toe werken. Vanaf het 30ste jaar begint het en na je 35ste ben je gevormd tot het zorgelijke type.

Om terug te komen op het volgen van je hart. Op een lezing voor een middelbare school zei een leerling tegen mij: 'als ik m'n hart moet volgen dan kom ik morgen niet op school'. 'Ja maar', zei ik, 'je moet wel vooruitkijken, aan de toekomst denken. Ik heb ook de zeevaartschool afgemaakt. Zo kun je ook je hart volgen'. Bij elke keuze die je maakt komt er vanzelf ook een risico mee. Daarom is keuzes maken, op welk gebied dan ook, altijd spannend. 'No passion without risk.' Maar een goede voorbereiding kan een deel van het risico wegnemen. Al is het maar in je eigen denken.

Henk de Velde
www.henkdevelde.com

Wie is Henk de Velde?

Henk de Velde (1949) wist op de lagere school al wat hij wilde worden: kapitein en wereldreiziger. Hij volgde de Hogere Zeevaartschool te Amsterdam en werd op 28-jarige leeftijd kapitein. Een jaar later nam hij ontslag om zijn droom waar te maken. Zijn eerste wereldreis duurde 7 jaren. Zijn zoon Stefan werd op Paaseiland geboren. In totaal zeilde hij 6 keer rond de wereld, waarvan 5 keer solo en 3 keer non-stop waarbij hij eenmaal 147 dagen aaneengesloten op zee verbleef. Zijn snelste reis rond de wereld duurde 119 dagen, het wereldrecord stond toen op 109. De Velde is geregeld te gast in diverse talkshows. Hij schreef 15 boeken en geeft lezingen over het volgen van je hart. Zijn lijfspreuk is 'iedereen vaart z'n eigen scheepje'.

*'De financieringsloketten
van banken staan op een
klein kiertje.'*

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

0dΣ

