

360°

THEMANUMMER 12, NAJAAR 2017

STRATEGISCH ADVIES

HEVO

Visie: onderwijshuisvesting in Woerden

KEN ELKAARS BELANG

De cirkel rond

VERDUURZAMING IS EEN PLICHT

Uitdaging

TOEKOMSTIGE ZEEUWSE ZORGBEHOEFTE

VOORBIJ DE PANKLARE OPLOSSINGEN



Het gaat weer goed in de bouw. We durven weer in grote nieuwe projecten te denken en zijn daardoor bijna vergeten dat overtollig vastgoed gedurende de ‘crisisjaren’ het onderwerp van de dag was. Dat leverde ons overigens een mooi voordeel op: het leidde tot de noodzaak om bestaande gebouwen te renoveren en transformeren. In deze periode zijn bovendien de klimaatdoelstellingen aangescherpt, wat heeft geleid tot een verplicht label C voor kantoorgebouwen vanaf 2023 en de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) voor nieuw maatschappelijk vastgoed vanaf 2021. Tijdens de crisis werd de bouwsector ook gedwongen zich oprecht te verdiepen in het geluk en de prestaties van de gebruikers van het gebouw. Stuk voor stuk verworvenheden om te koesteren, maar meer nog om op voort te borduren.

Er is nog steeds veel te winnen in het optimaal benutten van vastgoed. Bijvoorbeeld door een gebouw ook als onderdeel van een gebied of van een gebouwenportefeuille met een of meerdere functies te beschouwen. De grootste uitdaging is dan niet de techniek, maar het samenbrengen van de verschillende belangen van bijvoorbeeld gemeenten, scholen, zorginstellingen en verenigingen. Al snel rijst dan de vraag wat de visie en de langetermijndoelstellingen zijn als het gaat om duurzaamheid, dienstenniveau, eigenaarschap en financiering. En wie neemt de regie: de gemeente, de zorgorganisatie of de scholengroep?

Dit zijn strategische vraagstukken waar wij bij HEVO in onze dagelijkse praktijk mee te maken hebben. In dit magazine laten wij zien hoe we werken aan duurzaam presterend vastgoed. We gaan voorbij de ‘panklare’ oplossingen van zonnepanelen en brengen de strategische benadering van de bestaande gebouwenvoorraad voor het voetlicht.

Tot slot wil ik graag vermelden dat Michiel Otto per 1 mei 2017 als directeur bij HEVO is gestart. In deze uitgave schrijft hij over de dilemma's van vastgoedstrategie: de balans tussen ratio en emotie.

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, en Han Hermkens, Angeline Swinkels en Loving Vincent (stil)

Illustraties

Yvonne Kroese, Leendert Masselink, Cyprian Koscielniak 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
twitter: @HEVO_actueel
facebook.com/HEVObv
nl.linkedin.com/company/hevo
pinterest.com/hevobv
youtube.com/user/HEVObv

04

VISIE / 4

– Samenwerken aan onderwijs-huisvesting in Woerden. Het kennen van elkaars belang is de sleutel.

UITDAGING / 12

– Krimp, toerisme en concurrentie uit België spelen rondom de zorg in West-Zeeuws-Vlaanderen.



DUURZAAM / 20

– Duurzaamheid is geen kwestie van lijstjes afvinken. Zorg voor een visie en daag de beste specialisten uit om met echt innovatieve oplossingen te komen.

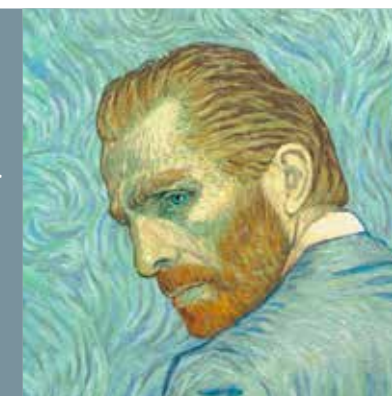


DE CIRKEL ROND / 22

– Verduurzamen van maatschappelijk vastgoed raakt vele belangen en verdient een strategische en integrale benadering.

LOVING GOEDE INITIATIEVEN / 27

– HEVO houdt van maatschappelijke en culturele initiatieven zoals het Noordbrabants Museum en de Verkadefabriek in 's-Hertogenbosch.



EERSTE GRAADS / 7

– Het Integraal Huisvestingsplan: de ontwikkeling naar maatwerk en langetermijnvisie is niet meer te stoppen.

360° / 8

– De nieuwe Pieter Jelles Troelstraschool in Amsterdam Nieuw-West is een schoolvoorbeeld als het gaat om maximale kwaliteit krijgen voor het beschikbare budget.

FEITEN EN CIJFERS / 10

– Hoe draagt een duurzame werkomgeving bij aan de productiviteit en het werkplezier van uw medewerkers?

MIJN PLEK / 16

– Zelfstroom is een bedrijf dat zonnepanelen verhuurt en verkoopt. Het willen bijdragen aan een betere wereld geldt ook voor de eigen medewerkers.

HORIZON / 18

– Korte berichten van HEVO.

VASTGOEDSTRATEGIE / 25

– Het 'Waardewiel' helpt bestuurders en directies bij het formuleren van vastgoedbeleid: de balans tussen emotie en ratio.

Wethouder Hans Haring en schoolbestuurder Harry de Vink

HET ONDERWIJS DIENEN MET DE WOERDENSE METHODE

In Woerden werken de gemeente en de scholen in het basis- en voortgezet onderwijs toe naar samenwerkingsafspraken over de onderwijs-huisvesting in de komende vijftien jaar. Het leren herkennen en begrijpen van elkaars belangen maakt volgens onderwijswethouder Hans Haring en schoolbestuurder Harry de Vink de kans op een maatschappelijk optimale oplossing aanzienlijk groter.



Aanleiding

Haring: 'Mijn voorganger Bob Duindam heeft in 2015 het initiatief genomen tot dit traject. Daarna heb ik het overgenomen en voortgezet. De decentralisatie in 2015 van de budgetten voor het buitenonderhoud naar de scholen heeft geleid tot een nieuwe verhouding tussen gemeente en schoolbesturen. Rond huisvesting kan een spel ontstaan met ongewenste uitkomsten. Waarbij de gemeente bijvoorbeeld een goedkoop nieuw gebouw neerzet omdat het te verwachten duurdere onderhoud later toch bij de school komt te liggen. Terwijl de school juist belang heeft bij kwalitatieve en onderhouds-arme oplossingen. Als gemeentebestuurder sta ik voor goed onderwijs voor onze kinderen. Onderwijshuisvesting is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde. Ik streef naar een maatschappelijk optimale oplossing die het onderwijsbelang maximaal dient. Daarin passen geen uitkomsten die worden bepaald door de vraag bij wie toevallig de rekening ligt. Vandaar de wens om tot een door alle partijen gedragen aanpak te komen.'

De Vink: 'Daar komt bij dat veel schoolgebouwen in Woerden dertig tot veertig jaar oud zijn. Zij komen aan het eind van hun levensduur. Daar moet dus de komende periode iets mee gebeuren.'
Haring: 'En er is ook leegstand in sommige gebouwen. Ik wil breder dan per school bekijken hoe we daar het best mee om kunnen gaan.'

Hoe draagt dit traject hieraan bij?

Haring: 'Het onderzoek is gestart met een inventarisatie van de huidige voorraad aan schoolgebouwen in Woerden. Daardoor weten we welke gebouwen nog even mee kunnen, welke wanneer moeten worden opgeknapt en welke op enig moment toe zijn aan vervanging.'

WIE IS HANS HARING?

Hans Haring is voor D66 sinds februari 2016 wethouder onderwijs en jeugd, duurzaamheid, financiën en economie in de gemeente Woerden. Van 2010 tot 2014 was hij wethouder kunst en cultuur, verkeer en vervoer, milieu en grondbedrijf in de gemeente Zoetermeer. Tussen zijn twee wethoudersschappen in werkte Haring als financieel adviseur voor het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

WIE IS HARRY DE VINK?

Harry de Vink is sinds 2010 voorzitter van het College van Bestuur van SPCO Groene Hart, het schoolbestuur van de dertien protestants-christelijke basisscholen in de regio Woerden. SPCO is een van de twee grote scholenkoepels in het basisonderwijs in Woerden, naast Kalisto. Het voortgezet onderwijs heeft twee grote scholengemeenschappen, het Kalsbeek College en het Minkema College. Daarnaast zijn er enkele kleinere schoolbesturen.

De Vink: 'Daarin zit de grootste toegevoegde waarde van de samenwerking. De kwaliteit van de gebouwen is met zes kwaliteitscriteria geobjectiveerd.'

Haring: 'Door de objectivering kun je nu veel beter onderbouwen waarom het ene schoolbestuur op een bepaald moment budget krijgt en het andere niet.'

De Vink: 'Die gezamenlijkheid was er vroeger niet. Een schoolbestuur diende een aanvraag in, hoofdzakelijk op basis van de leeftijd van een gebouw, en wat een ander bestuur deed, was daarbij totaal niet relevant.'

Scholen zijn deels ook concurrenten. Waarom lukt het in Woerden om hier overheen te stappen?

De Vink: 'Schoolbesturen hebben aan elkaar laten zien voor welke dilemma's ze staan, welke risico's ze lopen en welke kansen ze zien. HEVO heeft daar als procesbegeleider een belangrijke rol in gespeeld. Zo zijn we van elkaar gaan begrijpen hoe de verschillende belangen liggen en waarom scholen een bepaalde positie kiezen. Daardoor wordt veel duidelijker wat je deelt en waarin je verschilt. De concurrentie tussen scholen is in de praktijk niet zo sterk als in de vraag wordt gesuggereerd.'
Haring: 'Ik onderschrijf dit van harte. Natuurlijk heeft de gemeente formeel een sterke positie en kan zij kiezen voor een verdeel-en-heerspolitiek. Maar daar is het onderwijsbelang niet mee gediend en daar draait het uiteindelijk toch om.'

Hoe gaat het nu verder in Woerden?

Haring: 'We hebben nu een methode waarmee in hoofdlijnen kan worden bepaald wat er nodig is voor de onderwijshuisvesting in Woerden en waar scholen vervolgens recht op hebben. Daarmee kunnen we ook aan →



Schoolbesturen hebben aan elkaar laten zien voor welke dilemma's ze staan, welke risico's ze lopen en welke kansen ze zien.



Advisering HEVO in Woerden

In 2015 startte een werkgroep consensusoverleg onder leiding van HEVO met een onderzoek naar de mogelijkheden van nieuwe samenwerkingsafspraken voor de onderwijshuisvesting. Fase 1 bestond uit het inventariseren van de bestaande voorraad aan schoolgebouwen in Woerden, zowel kwantitatief (vierkante meters), financieel (boekwaarde) als kwalitatief. HEVO hanteerde bij de kwaliteitstoets zes criteria: bouwkundige staat, exploitatie, binnenklimaat, veiligheid, uitstraling en aansluiting op de eisen van modern onderwijs. Fase 1 werd medio 2016 afgerond en gevolgd door fase 2. Hierin hebben de partijen (gemeente en schoolbesturen in het basis- en voortgezet onderwijs) gezamenlijke ambities geformuleerd over het toekomstige gebouwenbestand. Hieraan zijn tevens bedragen gekoppeld. Ook is bekeken hoe de aanpak in hoofdlijnen kan worden georganiseerd: via doordecentralisatie van de budgetten naar individuele scholen, via het onderbrengen van budgetten bij een gezamenlijke stichting of via een tussenvorm. Ook deze fase is inmiddels afgerond.

Momenteel werken de partijen in fase 3 toe naar een vertaling van de gezamenlijke ambities in concrete afspraken over welke school op welk moment op welke manier (doorgedecentraliseerd of via een collectief) budget krijgt voor renovatie, onderhoud en/of nieuwbouw. Het streven is dit neer te leggen in een Integraal Huisvestingsplan voor de komende vijftien jaar.



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



de gemeenteraad uitleggen dat het meer gaat kosten dan vroeger. Niet alleen omdat veel gebouwen aan het eind van hun levensduur zijn, maar ook door de hogere eisen vanuit het Bouwbesluit en Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) in 2021. Woerden zal structureel meer geld moeten vrijmaken voor onderwijshuisvesting. Dan helpt het als er consensus is over hoe de scholen er voor staan en over hoe we de huisvesting naar een hoger plan kunnen tillen.' *De Vink:* 'Daarbij zijn de alternatieven ver uit gewerkt. Er is vastgelegd wat we op huisvestingsgebied willen en van welke maatregelen het verstandig is om deze uit te voeren. Een bepaalde ingreep kan meer kosten, maar in de exploitatie en het onderhoud voordelen opleveren. Op tal van aspecten, van kozijnen tot maatregelen in het kader van de Frisse School, zijn integrale afwegingen gemaakt tussen investeringen en exploitatie. Uiteindelijk gaan we toe naar afspraken voor vijftien jaar waarin iedere school weet wanneer ze aan de beurt is voor nieuwbouw of renovatie en welke budgetten daarvoor beschikbaar zijn.'

Hoe worden de nieuwe afspraken vormgegeven?

De Vink: 'Dat moet nog worden uitgewerkt. De scholen voor voortgezet onderwijs lijken een voorkeur te hebben voor individuele meerjarenafspraken met de gemeente. Daarbij gaan de middelen, en daarmee het individuele budgetrecht op nieuwbouw, via doordecentralisatie rechtstreeks over naar de drie betrokken besturen. In het basisonderwijs wordt gestart met een Integraal Huisvestingsplan voor vijftien jaar. In feite blijft dan het oude systeem bestaan, maar met een gezamenlijk gedragen objectieve meerjarige basis voor de investeringen op huisvestingsgebied. Gekeken wordt ook naar het alternatief om het budgetrecht onder te brengen bij een gemeenschappelijke stichting. Persoonlijk ben ik daar voorstander van. Het biedt een betere basis voor de toekomst. Om op langere termijn te kunnen besturen, wil ik niet afhan-

kelijk zijn van de plaatselijke politiek. Die kan van jaar tot jaar om financiële redenen besluiten in te grijpen in budgetten. Begrijpelijk, maar voor een schoolbestuur lastig.'

Er zijn in Woerden grote en kleine scholen. Maakt dat de samenwerking moeilijker?

De Vink: 'Het levert wel dilemma's op. Als scholen kiezen voor zo'n gezamenlijke stichting, hoe regel je dan de stemverhouding? Op basis van het aantal leerlingen, op basis van één schoolbestuur één stem of iets ertussen? Bovendien is het denkbaar dat in zo'n stichting een eenpitter (bestuur met maar één school – red.) meedraait die net een nieuw gebouw heeft neergezet. Die is de komende veertig jaar niet aan de beurt voor nieuwbouw en praat mee over plannen die hij zelf nooit zal uitvoeren. Daar vinden we ongetwijfeld een goede vorm voor, juist omdat we elkaars belangen goed hebben leren begrijpen.'

Hoe ervaren jullie de inbreng van HEVO in dit proces?

Haring: 'Als heel positief. Er zijn natuurlijk meer gemeenten bezig met het maken van samenwerkingsafspraken. De situatie is echter overall anders. Het is nuttig dat HEVO ervaringen uit andere gemeenten kan inbrengen. HEVO weet tegen welke problemen je kunt aanlopen en welke keuzes je kunt maken.'

De Vink: 'Daarnaast hebben we veel profijt gehad van de objectivering van de kwaliteit van schoolgebouwen. Er is daardoor een breed gedragen beeld van het aantal vierkante meters waarop een school recht heeft en de minimale kwaliteitsniveaus waaraan je moet voldoen. Daarbinnen is het aan de school zelf om, afhankelijk van de onderwijsvisie, dat in te vullen. Sterk vind ik tot slot de grote nadruk die HEVO heeft gelegd op het aan elkaar presenteren van ieders eigen belangen. Samen toewerken naar een algemeen belang lukt alleen als je de belangen van de anderen goed kent.' ←

EERSTE GRAADS

RUIMERE VISIE INTEGRAAL HUISVESTINGSPLAN (IHP) ZORGT VOOR MEER SAMENWERKING



GERHARD JACOBS

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

Er zit beweging in het huisvestingsstelsel voor primair, speciaal en voortgezet onderwijs. Nog niet overall, maar de ontwikkeling van een stelsel gericht op korte termijn, naar maatwerk en visie op de lange termijn, is niet te stoppen.

Steeds meer gemeenten gaan over tot het vormen van Integrale Huisvestingsplannen (IHP) met een scope van bijvoorbeeld vijftien jaar. Dat geeft ze regie op het 'Scholenlandschap' in hun gemeente. Bij het opstellen van een IHP zoeken gemeenten met schoolbesturen naar ruimten: waar is welke voorziening nodig? Ze stellen zich vragen als 'hoe kunnen we komen tot duurzame huisvesting' en 'hoe gaan we om met fluctuerende leerlingenaantallen?'. Door bezig te zijn met de lange termijn lopen gemeenten vooruit op de regelgeving die eraan komt.

Belangen bij elkaar brengen

Het proces dat leidt naar een haalbaar en acceptabel scholenlandschap kan alleen slagen als de partijen gezamenlijk beginnen met het formuleren van ambities. Welke plaats heeft primair, speciaal en voortgezet onderwijs in de stad? Hoe is de aansluiting met demografische ontwikkelingen, maatschappelijke thema's en met het sociale domein? Door een beleidsrijke insteek aan de voorkant van het proces, ontstaat besluitvorming die gebaseerd is op visie, en niet op de mening of het (korte termijn) belang van één partij.

Strategisch instrument

Het anticiperen op en nadenken over de lange termijn helpt partijen bovendien om hun samenwerking opnieuw vorm te geven. Het leggen van nieuwe relaties en het samen denken in het belang van de leerlingen, brengt partijen bij elkaar. Het IHP wordt daarmee van een technisch-financieel document, een strategisch

instrument dat de toekomst van het scholenlandschap bepaalt. Thema's als exploitatiegericht bouwen, samenbrengen van onderhoud en renovatie en de wens tot duurzame en aanpasbare gebouwen, laten zien dat het huidige stelsel (met splitsing van geldstromen in investeren versus exploiteren) niet de oplossing biedt, maar zelfs een deel is van het probleem.

Ruimte bieden aan onderwijs

Het bieden van ruimte aan het onderwijs gaat dus niet meer over het realiseren van zoveel mogelijk meters gebouw. 'Ruimte bieden' gaat over het op een juiste manier positioneren van de verschillende scholen – ieder met een eigen identiteit – in een proces van samenwerken met elkaar en met de omgeving. De school krijgt zo niet alleen zicht op de ruimtelijke kaders, maar krijgt ook een betere plaats en rol in het organiseren en financieren van haar leeromgeving. Het waarmaken van ambities komt op die manier dichterbij, met als eindresultaat een beter scholenlandschap voor stad, school maar vooral de leerling. En dat is toch waar het om gaat.



Meer weten?

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

MAXIMALE KWALITEIT VOOR DE PIETER JELLES TROELSTRASCHOOL

Onderhoudsarm schoolgebouw

In september 2017 zijn de circa 750 leerlingen en het team van de Pieter Jelles Troelstraschool in Amsterdam Nieuw-West het schooljaar gestart in een gloednieuw, duurzaam en onderhoudsarm schoolgebouw.

Met een montessori- en een jaargroep-afdeling beschikt de school over twee vormen van onderwijs. Maar eigenlijk passen alle onderwijsvormen in het toekomstbestendige schoolgebouw. Kleinschaligheid en flexibiliteit zijn gewaarborgd in units van 4 of 5 lokalen die zijn geclusterd rondom leerpleinen. Om samenwerking tussen de groepen binnen een unit te stimuleren, zijn de lokalen met brede transparante schuifdeuren verbonden met de leerpleinen en hierdoor met elkaar.

Kunstmagneetschool

De school is ook een kunstmagneetschool. Er wordt veel aandacht besteed aan kunstvakken: muziek, beeldende vorming en dans. En dat zie je terug in specifieke ruimten voor deze activiteiten. Ook is er in de multifunctionele aula en de gekoppelde speellokale ruimte voor een voorstelling of een presentatie aan bijvoorbeeld ouders.

Beweging wordt door de school gestimuleerd met de volledig ingerichte gymzaal, multifunctionele speellokale en een fantastisch speelterrein rondom het schoolgebouw.

Het nieuwe schoolgebouw is een schoolvoorbeeld van maximale kwaliteit voor het beschikbare budget. HEVO heeft de school van A tot Z begeleid in de ontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw en door middel van Risicodragend Projectmanagement al haar wensen gerealiseerd.

Projectgegevens

Opdrachtgever

Stichting Westelijke Tuinsteden
Amsterdam

Stichtingskosten inclusief btw

€ 7,2 miljoen

Brutovloeroppervlak

4.660 m²

Ingebruikname

September 2017

Architect

Bonnemayer Architecten Uden



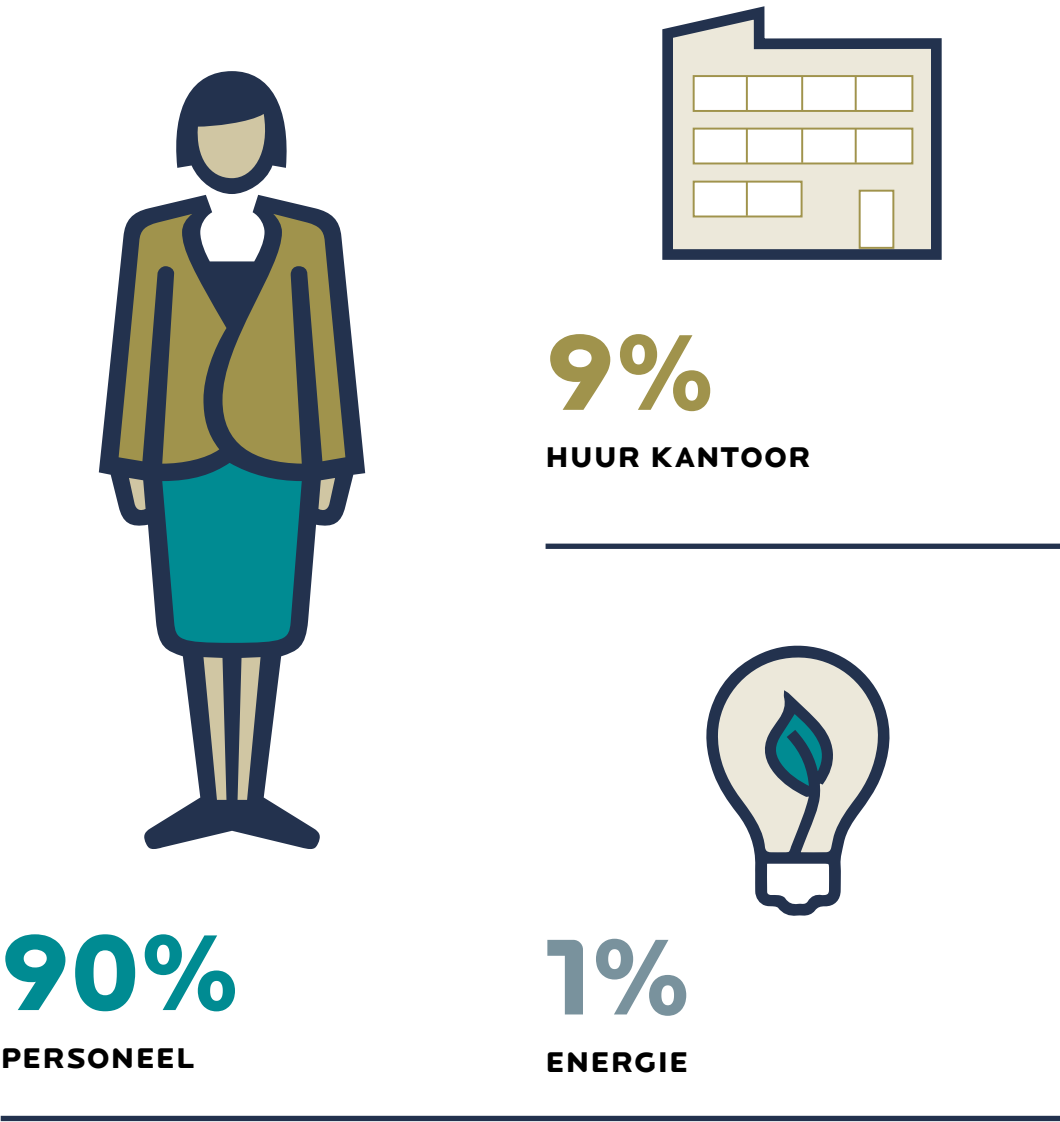
Meer weten?

Vraag Wouter Houët
E wouter.houet@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 515
M +31 (0)6 51 54 73 40

DE GROTE WINST VAN EEN DUURZAME WERKOMGEVING

Als u medewerkers echt centraal stelt in uw werkomgeving haalt u er letterlijk en figuurlijk veel meer uit. De productiviteit gaat omhoog, het verzuim omlaag en de algemene motivatie is groter. Dit alles heeft natuurlijk ook een positief effect op het aantrekken en behouden van talent. Een investering die zich dubbel en dwars uitbetaalt. Zeker als u zich realiseert dat 90% van de bedrijfskosten aan personeel uitgegeven worden.

BEDRIJFSKOSTEN



LEESMANINDEX

Te veel mensen kunnen niet productief werken op hun kantoor (onderzoek Leesman). De Leesmanindex (Lmi) meet hoe goed de werkomgeving de gebruiker ervan ondersteunt. Uit dit onderzoek komen de volgende aanbevelingen.

Leesman onderzocht in meer dan 800 gebouwen bij ruim 100.000 respondenten hoe zij hun werkomgeving waarderen. Slechts 54 procent zegt productief te kunnen werken! Slechts 49 procent is trots. Wat interessant is, is dat slechts 5 procent van alle onderzochte gebouwen een Leesmanindex boven de 70 scoort. En dat in deze top maar liefst 74 procent in staat is productief te werken en 86 procent trots is. Hoe zorgen deze bedrijven ervoor dat hun medewerkers productiever zijn?

DE TOP 5 FACTOREN VAN EEN WERKOMGEVING

Uit onderzoek met meer dan 250.000 werknemers

5

- 1 Een functionele werkomgeving die aansluit bij de diverse activiteiten van de medewerker.
- 2 Een werkomgeving die het verschil in werkwijzen van generaties en persoonlijkheden faciliteert.
- 3 Het proces, waarbij de ontwerper zich verdiept in het bedrijf en de werknemers worden gecoacht in het werken in een andere omgeving.
- 4 Een (deels) open werkomgeving. Van de top 10 werkomgevingen blijken er 9 open werkomgevingen te zijn.
- 5 In hoeverre het management de medewerkers ondersteunt in en qua beleid aansluit bij de werkomgeving.

GROEN

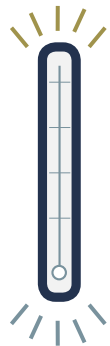


15%

HOGERE TEVREDENHEID

Planten zuiveren de lucht en verhogen het welzijn.

TEMPERATUUR



15%

MEER PRODUCTIVITEIT

Zelf je temperatuur kunnen instellen zorgt voor 10 tot 15% productiviteitswinst.

AKOESTIEK



30%

MINDER STRESS

Minder stress en meer productiviteit als de akoestiek in een open omgeving goed is.

KUNST



+25%

MEER INSPIRATIE

Meer comfort en creativiteit door aanwezigheid van kunst.

BALANS

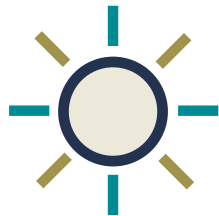


+75%

VITALITEITS-PROGRAMMA

Meer dan 75% is beter in balans bij het volgen van een vitaliteitsprogramma.

DAGLICHT



-10%

ZIEKTEVERZUIM

Daglicht op de werkplek zorgt voor 10% minder ziekteverzuim.

EEN GOEDE WERKOMGEVING KAN LEIDEN TOT:

37%

Lager ziekteverzuim

21%

Hogere productiviteit

10%

Hogere klanttevredenheid

Nieuwsgierig?

HEVO begeleidde heel wat organisaties naar nieuwe, inspirerende werkomgevingen. De productiviteit ging omhoog, de motivatie werd groter en het verzuimpercentage ging zienderogen omlaag. Hoe we dat deden en doen? Bel ons voor een afspraak, we laten het graag aan u zien.

Meer weten?

Vraag Richard Fikse
E richard.fikse@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 421
M +31 (0)6 30 62 30 95

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

HANDEN INEEN IN WEST-ZEEUWS- VLAANDEREN

De uitdaging: zoek uit hoe zorginstellingen in West-Zeeuws-Vlaanderen in de toekomst moeten worden gehuisvest. En werk samen met iedereen die een rol speelt in de gezondheidszorg én met de gemeente Sluis. →

“

Als het gaat over zorg, gaat het ook over werkgelegenheid en leefbaarheid.

The image shows the exterior of the Antonius hospital building. The name 'Antonius' is written in large red letters above the entrance, with a blue cross symbol above the 'i'. Two men in dark suits are standing on a white and grey striped crosswalk in the foreground. The building has multiple floors with large windows. To the left, there are parking signs and a black car. To the right, there are medical symbols (H, caduceus, 24/7) on a vertical pole. In the bottom left corner, there is a red planter box with green and red plants.

Antonius

Ron van Bloois en Frank Schout

Als er één regio is die bijzondere eisen stelt aan de gezondheidszorg, dan is het wel West-Zeeuws-Vlaanderen.

In de zomer verviervoudigt het inwoners-aantal dankzij het toerisme. Tegelijkertijd is de vergrijzing groter in vergelijking met de rest van Nederland, en is het een krimpgebied: jongeren trekken weg om te gaan studeren en keren vaak niet meer terug. Daardoor verlaten ook ouderen de streek omdat ze niet al te ver van hun kinderen willen wonen. Uiteraard speelt ook in West-Zeeuws-Vlaanderen de tendens dat ouderen langer zelfstandig wonen, maar wel in de buurt de zorg moeten kunnen krijgen die ze nodig hebben. En dan hebben we het nog niet eens over de concurrerende positie van de Belgische gezondheidszorg.

Alle spelers in één commissie

Al deze factoren leidden ertoe dat Zorggroep ZorgSaam, aanbieder van ziekenhuis-, ambulance-, thuis- en ouderenzorg in Zeeuws-Vlaanderen, HEVO onderzoek heeft laten doen naar de toekomstige zorgbehoefte in deze regio. De uitkomst was dat ZorgSaam haar huisvestingsportefeuille onder de loep moest nemen. De zorgvraag verandert en hiervoor is het bestaande vastgoed niet altijd geschikt (te maken). Bestuursvoorzitter René Smit besefte wel dat het aanpakken van dit probleem een zaak was die niet alleen ZorgSaam aanging. Het gaat ook over werkgelegenheid - ZorgSaam is de grootste werkgever in het gebied - en de leefbaarheid van het gebied. Om die reden werd een commissie benoemd: Toekomstige Zorg in

West-Zeeuws-Vlaanderen. Daarin heeft niet alleen de bestuurder van ZorgSaam zitting, maar ook twee wethouders van de gemeente Sluis, een huisarts, de directeur van Nucleuszorg (ondersteunende eerstelijnsorganisatie van en voor huisartsen in Zeeuws-Vlaanderen) en de bestuurder van Warmande (een organisatie die gespecialiseerd is in verpleeghuiszorg).

‘Het is een unieke commissie’, zegt Frank Schout, beleidsadviseur vastgoed van ZorgSaam. ‘En noodzakelijk omdat in dit gebied organisaties het niet redden als ze de handen niet ineen slaan. De ziektekostenverzekeraars zijn

heel enthousiast over dit project en de gemeente Sluis geeft er presentaties over bij andere gemeenten. Het is echt uniek.’

Alle partijen werken met elkaar samen om te komen tot een breed gedragen visie voor de toekomstige zorg in West-Zeeuws-Vlaanderen. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de mening van burgers: dat zijn degenen die zorg nodig hebben. Hun mening wordt geïnventariseerd tijdens verschillende bijeenkomsten. Ron van Bloois van HEVO: ‘Het is ongekend dat stakeholders zo nauw met elkaar samenwerken en er ook samen uitkomen. Dat moet ook, want waar je winnaars hebt, zijn er ook altijd verliezers, en dat zijn in feite degenen die zorg nodig hebben.’

Vier deelprojecten

Om het overzichtelijk te houden benoemde de commissie vier deelprojecten met daarin ook vertegenwoordigers van een woningcorporatie en van de geestelijke gezondheidszorg. In feite iedereen die in deze regio een rol speelt in de gezondheidszorg. Ten eerste wordt onderzocht hoe wonen en zorg er in de toekomst in West-Zeeuws-Vlaanderen gaat uitzien en wat dit voor de woningen en bewoners betekent. Daarnaast hoe de zorg voor de burger het best toegankelijk blijft. Inwoners vinden het bijvoorbeeld fijn dat als ze naar de huisarts zijn geweest, ze niet naar een andere locatie hoeven om hun medicijnen op te halen. Verder wordt gekeken naar de zorg voor toeristen en de spoedeisende hulp, en ten slotte werden ook het ziekenhuis Antonius in Oostburg en het ernaast gelegen verpleeghuis Stelle onder de loep genomen. Stelle is een locatie van Warmande. De bestuurder hiervan, Yolanda de Jong, had HEVO al eerder verzocht om onderzoek te doen naar de toekomst van dit verpleeghuis. Advies was om dat gebouw in elk geval te vernieuwen. Het is een langgekoesterde wens om vanuit visie op gezondheidszorg en huisvesting het verpleeghuis en het gezondheidscentrum te verbinden. Het was dus logisch om te kijken of er samenwerkingsmogelijkheden waren met het ernaast gelegen ziekenhuis Antonius. Het 9.500 m² grote ziekenhuis stamt uit begin jaren zeventig, wordt gebruikt als polikliniek en voor dagbehandelingen en is inmiddels uitgebreid met een gezondheidscentrum, maar wordt zeker niet efficiënt benut.



In dit gebied redden organisaties het niet, als ze de handen niet ineen slaan!

Vijftien scenario's

Ron van Bloois: ‘We hebben eerst gekeken wat de conditie was van Antonius. Het gebouw bleek goed onderhouden, maar over tien jaar technisch aan zijn einde te zijn. Ook al zou je het totaal renoveren, dan was nog maar de vraag of je er over een jaar of twintig ook plezier van zou hebben. Vervolgens hebben we vijftien scenario's bedacht van wat je met het pand kunt doen: slopen, verduurzamen of renoveren voor de korte termijn en welke functies je kunt inpassen met minimale verbouwingskosten. Hierbij is gekeken naar de korte termijn (minder dan tien jaar) en de lange termijn. Ook al was soms eigenlijk wel duidelijk dat sommige scenario's niet haalbaar waren, het was toch goed om alle voor- en nadelen te benoemen. Je kunt dan aan de stakeholders vertellen dat je elke mogelijkheid goed hebt onderzocht waardoor een keuze maken makkelijker wordt.’

Frank Schout: ‘Een belangrijke afweging bij het kiezen van het juiste scenario is de toekomst van Oostburg. Dit stadje heeft te maken met toeneemende leegloop van het centrum. Om de binnenstad aantrekkelijk te houden zou het mooi zijn als er een gezondheidscentrum komt dat daar aansluiting bij heeft. Misschien zou zo'n centrum zelfs gecombineerd kunnen worden met andere functies zoals een school of detailhandel. In feite heb je het dan over het herinrichten van de binnenstad en dat is iets waar jaren mee gemoeid zijn.’

Facelift

Om die reden is gekozen om ziekenhuis Antonius in elk geval nog tien jaar op de huidige locatie open te houden. Om het ziekenhuis rendabel te maken zijn er verschillende functies bijgekomen. De begane grond heeft een facelift ondergaan en maakt een lichte en uitnodigende indruk. Daar zijn nu een apotheek, huisartsenpost, fysiotherapie, thuiszorg en medische fitness gevestigd. De vierde verdieping is verbouwd tot een seniorenkliniek. Ouderen die tijdelijk niet in staat zijn om voor zichzelf te zorgen worden hier opgevangen. Bijvoorbeeld omdat ze moeten revalideren of omdat de mantelzorger even uit de roulatie is. Uit de adviezen van HEVO blijkt ook dat het om vele redenen aantrekkelijk is om de ernaast gelegen Stelle te herontwikkelen en terug te laten komen middels semipermanente huisvesting. Frank Schout: ‘Dat kan tegenwoordig zo mooi dat je niet door hebt dat je in een tijdelijk gebouw bevindt. Besluitvorming hierover vindt in 2018 plaats. Deze oplossing voor Antonius en Stelle zorgt er voor dat we tien jaar tijd kunnen winnen om na te denken over de herinrichting van Oostburg. Het masterplan wordt ontwikkeld samen met stedenbouwkundigen en planologen vanuit het ministerie, de gemeente, ondernemers en de commissie Toekomstige Zorg in West-Zeeuws-Vlaanderen. Het streven is dat de binnenstad van Oostburg weer gaat bruisen.’

“

Het streven is dat de binnenstad van Oostburg weer gaat bruisen.



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





EEN OCHTENDHUMEUR IS HIER ONMOGELIJK

Imran Anzar is werkzaam als duurzame energieadviseur bij Zelfstroom. Een jong bedrijf in het Bossche Paleiskwartier dat zich volledig richt op de verkoop en verhuur van zonnepanelen. En dat laatste is wat hen uniek maakt. Zelfstroom is sinds april 2017 gevestigd op deze locatie.



HEVO trad op als adviseur voor Het Nieuwe Werken en is verantwoordelijk voor de inrichting van de ruimten. De locatie waar Zelfstroom gevestigd is, is voorzien van zonnepanelen. Het bedrijf scheidt zijn afval, de meeste medewerkers komen met de trein – het station is 3 minuten lopen. Duurzaamheid zit van plafond tot plint in de organisatie.

Imran: 'Ik werk als duurzame energieadviseur, ik probeer mensen telefonisch en per mail enthousiast te maken voor zonnepanelen. We werken in heel Nederland. Tot en met de Wadden. Ik vind het leuk om met zo veel verschillende mensen contact te hebben. Maar nog veel fijner is het dat wat ik doe bijdraagt aan een betere wereld. Dat vind ik steeds belangrijker. Het doel is om in Nederland binnen vijf jaar voor € 100 miljoen aan zonnepanelen op de daken te hebben.'

In de werkomgeving is duurzaamheid in alles merkbaar. 'Het is een relaxte omgeving. Alles is van duurzame materialen gemaakt. Veel hout en houtaccenten. En de werksfeer en omstandigheden zijn duurzaam: gericht op prettig werken. We worden overal bij betrokken en de leiding is goed voor ons. Korte lijnen, iedereen kent elkaar. Echt een Zelfstroomfamilie. We hebben alles wat we ons kunnen wensen. De filosofie is hier 'als je goed werkt, zorgen wij goed voor jou'. Dat voel je in alles terug. Bureaus zijn in hoogte verstelbaar. We hebben deskbikes, zodat

we al fietsend bureauwerk kunnen doen. Overal staat fruit. We kunnen pingpongen, darten of een rondje maken met het hoverboard. Een innovatief en modern bedrijf maakt het werken wel zo leuk. Maar we zijn heel druk hoor. Er wordt hard gewerkt.'

Het is bijna onmogelijk om hier met een ochtendhumeur binnen te stappen. 'Er lopen zoveel energieke mensen rond, daar word ik vanzelf vrolijk van. De sfeer is informeel en persoonlijk. In de zomer mogen we in korte broek.' De ruimten zijn afwisselend en aantrekkelijk. 'Op dinsdag een vergadering in de noordpool, op donderdag een sales meeting in het regenwoud.'

De beste plek in het kantoor vindt Imran de eetplek. 'Vooral omdat iedereen hier bij elkaar komt. Even los van het werk. Je kunt zelf wat te lunchen pakken uit de koelkast. Op donderdag eten we geen vlees, dat noemen we zonderdag. En het koffiezetapparaat is bewust een ouderwetse machine. Dat werkt gewoon goed. Even wachten terwijl de koffie doorloopt en bijpraten met collega's. Ook dat is Zelfstroom!' ←



“

De filosofie is hier 'als je goed werkt, zorgen wij goed voor jou'.

Imran Anzar
Duurzame energieadviseur bij Zelfstroom,
's-Hertogenbosch



Meer weten?

Vraag Jan Bonnemaijers
E jan.bonnemaijers@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 523
M +31 (0)6 51 38 50 54

KORTE NIEUWSBERICHTEN



VISIE ONTWIKKELING ZORG- ONDERWIJSCOMBINATIES EN LOCATIEPROFILERING

Door ontwikkelingen als Passend Onderwijs en de Transitieagenda Jeugdzorg, verandert het landschap voor aanbieders van jeugdzorg en speciaal onderwijs. Vanuit de vraag naar integraal aanbod van zorg en onderwijs, ontwikkelen zorg- en onderwijsinstellingen zich op een multidisciplinair aanbod, vaak gericht op complexe zorgvragen.

Deze ontwikkelingen gaan gepaard met wijzigingen in financiering en accommodatiebehoefte. Effecten door aanbestedingen van zorgdiensten, de steeds prominentere rol van de verzekeraar en de groei van ambulante dienstverlening – ten opzichte van de intramurale – naar bijvoorbeeld het onderwijs of de thuissituatie, vraagt om veel veranderkracht. HEVO adviseert opdrachtgevers in de wijze waarop zij om kunnen gaan met locatiebeleid, investeringen in voorzieningen en de inzet van hun middelen. Zo mag HEVO Kentalis begeleiden in haar strategische afwegingen in de regio Nijmegen-Groesbeek en ontwikkelt HEVO een strategisch huisvestingsplan voor Horizon Jeugdzorg en Onderwijs.

Meer weten? Neem contact op met gerhard.jacobs@hevo.nl

HAALBAARHEIDSONDERZOEK RIJKSMONUMENT MUSEUM JACOB VAN HORNE WEERT

Het museum Jacob van Horne in Weert heeft een aantal prachtige collecties over kunstnijverheid, de Franciscanen en een historische collectie. Het is gehuisvest in het voormalige raadhuis aan de markt in Weert, een rijksmonument dat zijn oorsprong kent in 1540. Het huidige gebouw is gerealiseerd in 1828 en onderging drastische aanpassingen in 1911. Het museum heeft plannen voor uitbreiding en herinrichting, onder andere door de zolderverdieping te betrekken bij het expositieoppervlak.

De gemeente Weert heeft HEVO gevraagd om een ontwerpteam te leiden dat een haalbaarheidsonderzoek verricht. Dit, om te bepalen op welke wijze de herinrichting kan plaatsvinden, met respect voor de historische context en de monumentale waarden van het gebouw. Een prachtige en uitdagende opdracht. Het huisvestingsonderzoek zal naar verwachting in het najaar van 2017 worden afgerond.

Meer weten? Neem contact op met dick.bouman@hevo.nl



CIRCULAIR BOUWEN

In het kader van haar plan Campus 2020 bereidt de TU Eindhoven zich voor op het vierde en laatste project: de renovatie van de Gemini-gebouwen in het hart van de campus. Een voordracht van HEVO over circulair bouwen vormde de aanleiding om met HEVO in gesprek te gaan over mogelijkheden om de visie van HEVO op circulair bouwen toe te passen op de Gemini-gebouwen.

Inmiddels heeft HEVO de opdracht om in een drietal 'Gemini Challenges' met de TU/e te brainstormen over mogelijkheden

om de cultuurhistorisch waardevolle Gemini-gebouwen toekomstbestendig te renoveren terwijl de faculteiten Werktuigbouw en Biomedische Technologie in het gebouw gehuisvest blijven. Daarbij willen we extra aandacht besteden aan de mogelijkheden van circulair bouwen omdat de gebouwen zich daarvoor bij uitstek lenen: het lijkt wel of het ontwerp er destijds al rekening mee hield. De Challenges moeten leiden tot twee of drie concrete scenario's voor de renovatie. Een boeiende opgave!

Meer weten? Neem contact op met richard.fikse@hevo.nl of dick.bouman@hevo.nl

SLIM ORGANISEREN VAN ONDERHOUD, ENERGIE EN DUURZAAM BEHEER

Bij de exploitatie van gebouwen verwachten eigenaren en gebruikers dat er in het geheel geen problemen zijn. En als er zich een storing voordoet dat deze direct is opgelost. Wat veel mensen zich niet realiseren is dat de gekozen vorm van hoe het onderhoud en de exploitatiediensten zijn georganiseerd een sterk effect heeft op de kosten en het uiteindelijke resultaat.

Onze experts schreven een whitepaper die inzicht geeft in de beheerorganisatievormen voor onderhoud/exploitatie en u helpt in het keuzeprocess voor één van de vormen.

Meer weten of wilt u de (gratis) whitepaper ontvangen? Neem contact op met jeanmarc.vloemans@hevo.nl

SUCCESVOLLE AANBESTEDING, ZO PAK JE HET AAN

De conjunctuur in de bouw loopt snel op en steeds meer (integrale) aanbestedingen mislukken. Enerzijds omdat aanbesteden van huisvesting echt een specialisme is geworden. Of het nu gaat om Europese of niet-Europese procedures. En of het nu diensten (adviesopdrachten) betreft of werken (opdrachten aan aannemers). Anderzijds omdat de bouwkosten explosief stijgen door stijgende materiaalkosten, een nijpend tekort aan gekwalificeerd personeel en hogere lonen. Het kiezen van een passende strategie voor de aanbesteding en contractvorm is in de huidige markt dus als balanceren op een slap koord. Hoe creëer je de juiste omstandigheden zodat jouw aanbesteding wel slaagt?

Meer weten of wilt u de (gratis) whitepaper ontvangen? Neem contact op met willem.adriaanssen@hevo.nl

MELD U AAN VOOR DE HEVO-NIEUWSBRIEF

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

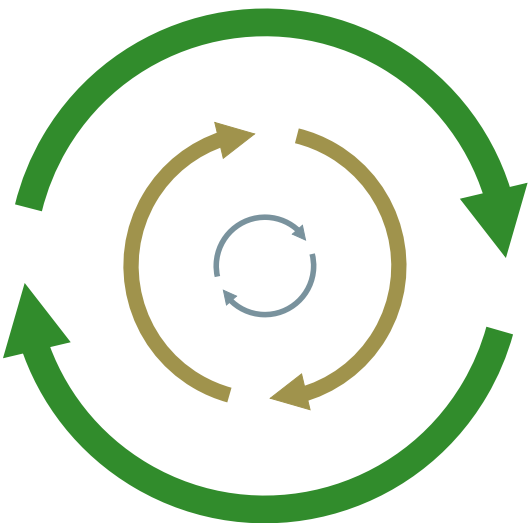


NIEUWE SPORT- ACCOMMODATIE VOOR ZOWEL TOPSPORT ALS BREEDTESPORT

Advisering nieuwbouw sportaccommodatie Talent Centraal Nijmegen

Gymnastiek- en turnvereniging De Hazenkamp en Stichting Top Judo Nijmegen hebben samen met de gemeente Nijmegen de handen ineengeslagen om een accommodatie te realiseren met een multifunctioneel karakter. Een sportvoorziening die plaats biedt aan zowel topsport als breedtesport. Dit wordt sportaccommodatie 'Talent Centraal Nijmegen'. Talent Centraal Nijmegen bestaat straks uit een breedtesportzaal, een freerunningzaal, een springzaal, kidsgym, een dojo en twee turnzalen. Daarnaast is er ruimte voor medische begeleiding, onderwijs en onderzoek. De Design, Build & Maintain-aanbesteding heeft plaatsgevonden met behulp van de HEVO-Prestatiemanager. De ingebruikname is medio 2018 gepland.

Meer weten? Neem contact op met arno.aarts@hevo.nl



ZO KRIJGT U ECHT SLIMME DUURZAME OPLOSSINGEN

Het begrip duurzaamheid en HEVO zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De paradox duurzaamheid versus extra kosten vervaagt en duurzaamheid zit in elk haarvat van onze maatschappij. De volgende stap is een realistische en prikkelende ambitie te formuleren op duurzaamheid, omdat werkelijke ambitie vereist is om de operatie te laten slagen.



WILLEM ADRIAANSSEN

Willem is partner bij HEVO en gespecialiseerd in hoogwaardig strategisch advies en duurzaamheidsvraagstukken. Willem is altijd op zoek naar vernieuwende vragen en het is voor hem een uitdaging om in ieder project meer te realiseren dan mogelijk leek. Hij is actief in de markten onderwijs, sport, kantoren en bedrijfshuisvesting en new business development.

De kwaliteit van een duurzaam project valt of staat met een visie op duurzaamheid. Een organisatie die duurzame huisvesting wil realiseren moet zich afvragen: waarom doen we dit? Waar zijn we naar toe onderweg? Hoe zien we duurzaamheid in de bouwfase en hoe in de exploitatiefase? Welk effect beogen we voor onze gebruikers en onze klanten?

Slimme aanpak

Om meerdere redenen is het belangrijk om niet direct aan de slag te gaan met de bekende producten en technieken, zoals zonnepanelen. Het proces start met het vertalen van ambitie naar een duurzaamheidsplan, waaruit de langetermijndoelstellingen en kwaliteitseisen voortvloeien. Duurzaamheid is immers geen kwestie van lijstjes afvinken. Het vraagt serieus technisch inzicht om een plan op duurzaamheid te beoordelen. Onze ervaring leert dat hoe concreter de opdrachtomschrijving is, hoe minder waarschijnlijk het is dat de beste en duurzaamste oplossing wordt bedacht.

Daag marktpartijen uit

Om de beste en duurzaamste oplossing te vinden is het nodig om een topteam te selecteren. Door top professionals uit te dagen om nieuwe oplossingen te bedenken wordt echt meerwaarde gecreëerd. Op dit moment is bijvoorbeeld het realiseren van circulaire gebouwen een innovatie waar de hele bouwketen nog geen pasklare oplossing voor heeft. Dit richt zich op een minimaal gebruik en maximaal hergebruik van grondstoffen en producten in de hele levenscyclus. Voor gebouwen betekent dit niet alleen kijken naar materialen, maar ook naar levensduurverlenging door het aanpasbaar maken van de gebruiksfunctie. Door een slimme functionele vraagstelling worden marktpartijen uitgedaagd om tot de meest duurzame en innovatieve oplossingen te komen. Mooi bijkomend voordeel: het zet de markt in beweging!

Begin bij de gebruiker

Hoewel energie een belangrijk aspect is en blijft van duurzame huisvesting, geldt ook hier dat te veel daarop gefocust zijn niet het beste

– duurzaamste – resultaat oplevert. We merken dat voor veel gemeenten Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) bouwen standaard beleid wordt. Het gevaar bestaat dat er te veel aandacht naar energieoplossingen gaat en te weinig naar het gebouw als geheel. Een duurzaam gebouw is een gebouw dat het primaire proces perfect faciliteert. Gaat het daar mis, dan kan het nooit echt een duurzaam gebouw worden. Zo is bijvoorbeeld een school met een ongezond binnenklimaat geen duurzame school, hoeveel fraaie energiezuinige tools er ook zijn geïnstalleerd. Denk vanuit de behoefte van de gebruikers en hun taken. Het meest duurzame gebouw is een gebouw dat hoogwaardige prestaties levert en lang meegaat doordat het aanpasbaar is aan de veranderende behoefte van de gebruiker.

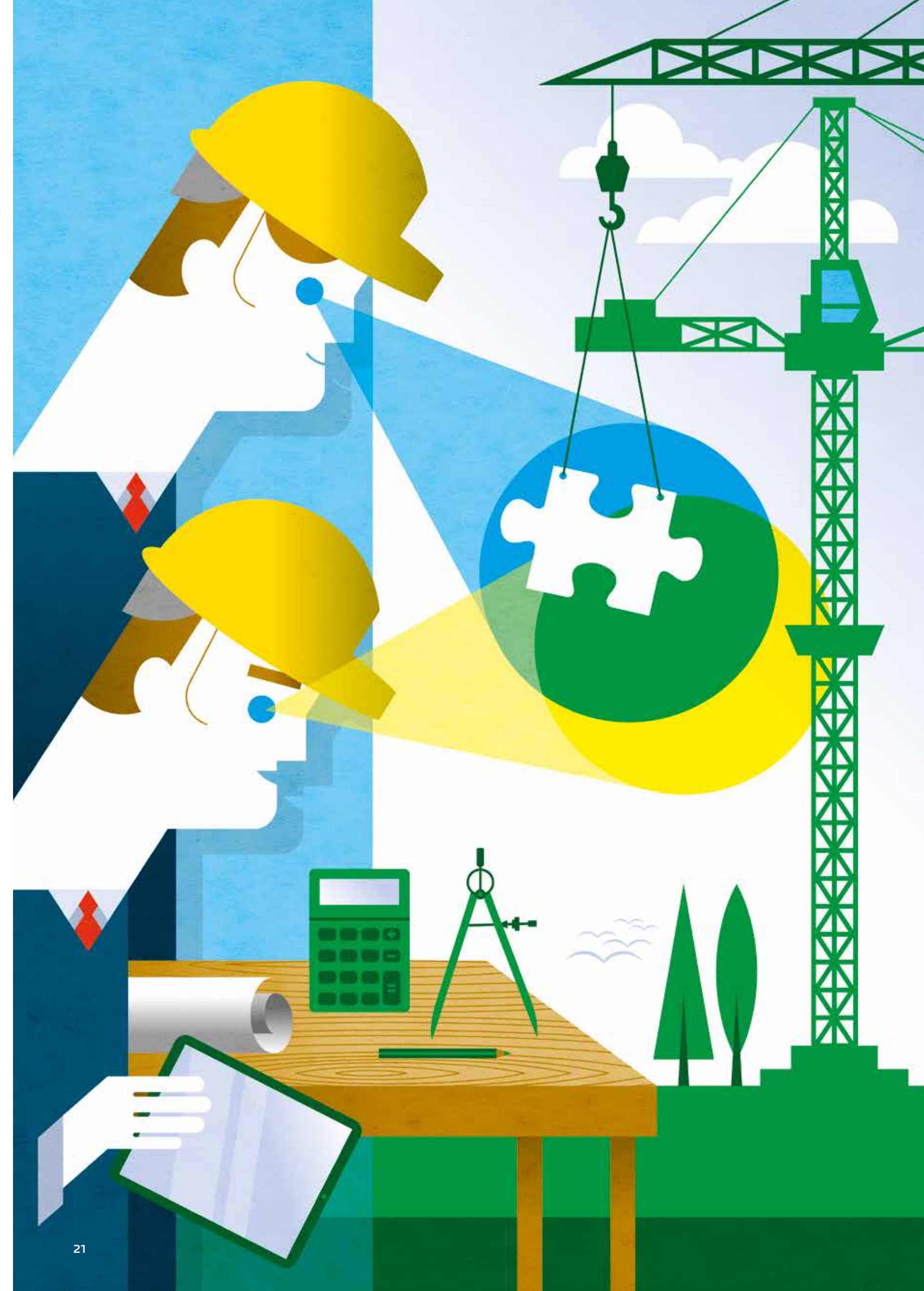
Ontzorgen

De cruciale vraag is: hoe behalen we voor dit project het maximaal mogelijke? MFC Atria in Leusden dat we afgelopen jaar realiseerden is een mooi voorbeeld van een duurzaam project op de 'nieuwe manier'. Er was geen concrete lijst van te gebruiken producten en technieken, en ook BENG kwam in de hele uitvraag niet voor. De vraagspecificatie gaf de deelnemende consortia ruimte voor creativiteit en een onverwachte maar geniale oplossing. Een deel van het onderhoudsbudget dat de opdrachtnemer in zijn voorstel 'overhield' tijdens de 20-jarige exploitatieperiode, konden we inzetten voor de investering in extra zonnepanelen, iets wat met een meer rigide uitvraag nooit gebeurd was. Het resultaat is een heel duurzaam, zelfs bijna energieneutraal integraal kindcentrum, zonder dat er specifiek om gevraagd werd. Het bestuur in Leusden: 'wij zijn een schoolbestuur, en niet deskundig als het gaat om onderhoud en energiemangement van gebouwen. Regel het voor ons!'. Deze manier van opdrachtverstrekking vraagt lef en visie van de opdrachtgever. Maar het is de beste route die we ons en u kunnen wensen. ←

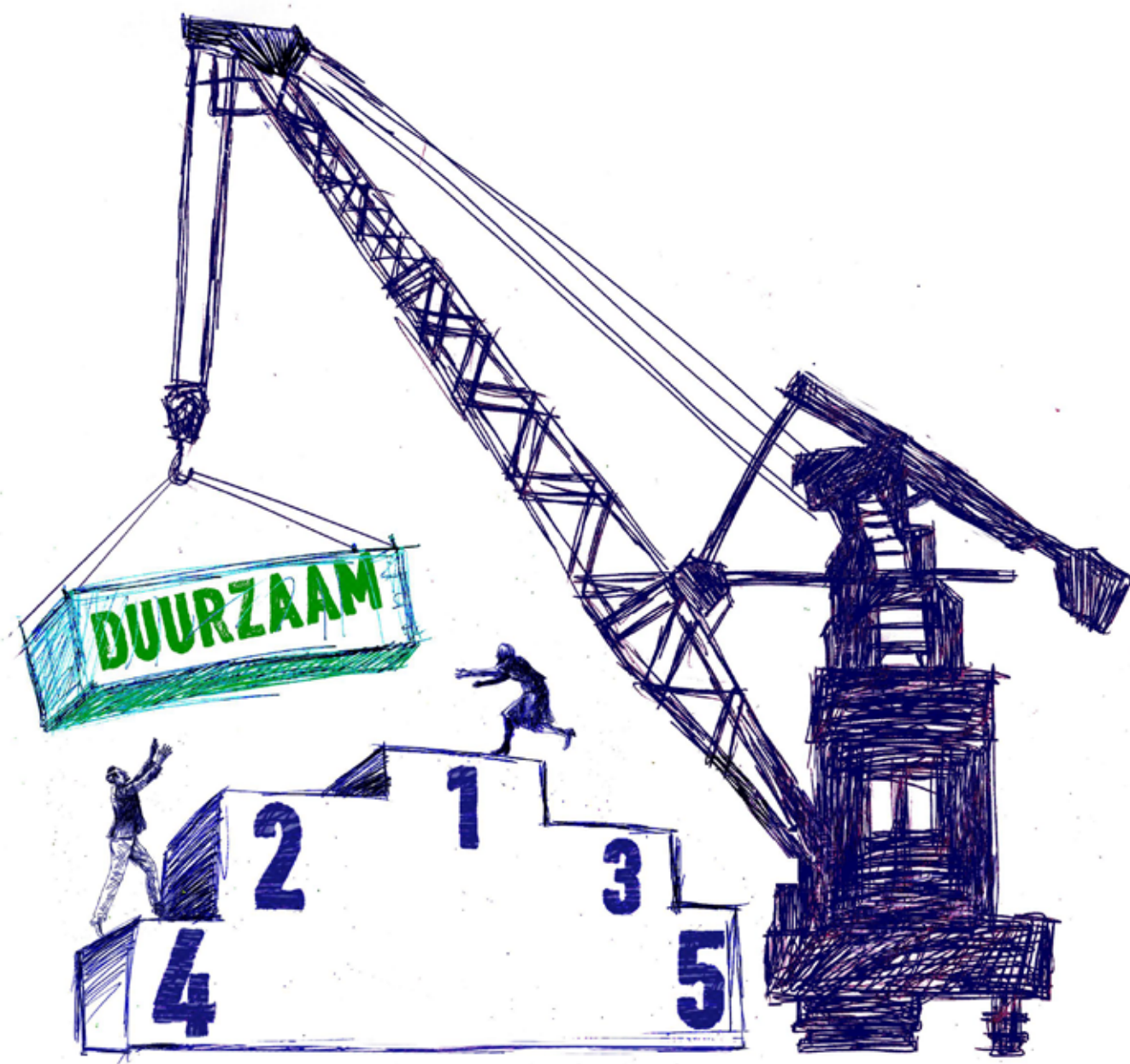


Meer weten?

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



VERDUURZAMING MAATSCHAPPELIJK VASTGOED



Maatschappelijk vastgoed heeft in de verduurzamingsopgave lange tijd weinig aandacht gekregen. De grote veranderingen in het sociaal domein en de zorg, alsmede de ontwikkelingen rond de onderwijshuisvesting, zijn een goede aanleiding om daar verandering in aan te brengen. In deze 'De cirkel rond' maken vier experts duidelijk dat het daarbij niet alleen maar gaat om energiebesparing of het vinden van 'goede huurders voor onze gebouwen'. Verduurzaming raakt aan vele belangen en verdient een strategische en integrale benadering. Van vrijblijvendheid kan geen sprake zijn. Verduurzaming is geen keuze, maar een plicht.

STELLING 1

Duurzaam maatschappelijk vastgoed is meer dan een energiezuinig en milieuvriendelijk gebouw. Echte verduurzaming ontstaat pas als partijen samen integrale afwegingen maken, over de schutting van hun eigen domein heen.

Abblas: Helemaal mee eens. De cliënten van Pameijer zijn gebaat bij een woon- en leefomgeving met optimale mogelijkheden om mee te doen aan de maatschappij, via ontmoetingen, werk of andere activiteiten. Daarom zitten wij met onze doelgroep en activiteiten nog maar zelden alleen in een gebouw. Duurzame gebouwen bevorderen wederkerigheid. Dat raakt ook aan de ruimtelijke ordening: de infrastructuur in een wijk moet participatie en inclusie mogelijk maken.

Van Doorn: Verduurzaming lukt alleen als je op een andere manier met elkaar gaat samenwerken, met andere contracten en exploitatiemodellen. Belangrijkste opgave daarbij is het inspelen op de klimaatverandering. Hoe kunnen we er samen voor zorgen dat we in Nederland een leefbare gebouwde omgeving houden waarin we in de toekomst bij wijze van spreken niet wegdrijven?

Van Dijk: Het gaat altijd om de wijk. Wat is in een wijk nodig aan onderwijs, zorg en voorzieningen en welke sociale infrastructuur hoort daar bij? Ik heb wel eens gezegd dat maatschappelijk vastgoed bij een gemeente beter kan worden ondergebracht bij de afdeling infrastructuur of publieke werken dan bij de afdeling vastgoed. Ik moet de eerste gemeente nog tegenkomen die vanuit bezuinigingsoverwegingen de helft van de stoepen weghaalt. Bij infrastructuur is er geen sprake van een exploitatievraagstuk. Bij vastgoed wel. Dan kan het gebeuren dat een gemeente uit exploitatieoverwegingen gebouwen afstoot. Misschien is dat voor de toekomst van een wijk echter helemaal niet duurzaam.

Postema: Ook de BNG Bank hanteert een steeds bredere benadering van duurzaamheid. Vroeger ging het alleen over energiezuinigheid, tegenwoordig gaat het ook over de sociale impact van gebouwen. Mens, maatschappij en milieu. Wij laten Telos, een onderzoeksinstituut van Tilburg University, onderzoeken hoe onze klanten het op deze aspecten doen. Ons beeld is dat partijen langzaam over de eigen schutting beginnen te kijken, maar er is nog een lange weg te gaan. Er staan nog steeds te veel schotten tussen sectoren en trajecten.

STELLING 2

Om het ontstaan van integrale afwegingen en businesscases mogelijk te maken, moet de gemeente de regierol pakken.

Postema: Daar ben ik het wel mee eens. Het Rijk trekt zich terug en laat steeds meer aan de partijen in het veld over. Dat heeft het risico in zich dat men passief wordt. Gemeenten kunnen die passiviteit doorbreken, bijvoorbeeld door het bevorderen van het multifunctioneel gebruik van maatschappelijk vastgoed.

Abblas: Ik ben er geen voorstander van je te afhankelijk op te stellen van de gemeente. Niet elke gemeente heeft helder voor ogen dat er een probleem is of dat er iets moet gebeuren. Laat de partij die het sterkst de urgentie voelt van een integrale verduurzaming de regie nemen. Uiteraard is de gemeente hierin dan een belangrijke partner.

Van Doorn: Mij spreekt een regierol van de gemeente bijzonder aan. De gemeente zou kunnen aangeven wat ze op klimaatgebied wil bereiken en daarin verwacht van marktpartijen. Dat gebeurt nog veel te weinig. Multifunctioneel gebruik van gebouwen speelt daarbij een belangrijke rol. Hoe minder vastgoed, hoe meer ruimte voor groen, hoe klimaatbestendiger onze gebouwde omgeving.

Van Dijk: Ik aarzel. Een regierol van de gemeente heeft de laatste jaren best wel eens ellende veroorzaakt. Door bijvoorbeeld partijen tegen wil en dank bij elkaar in een gebouw te stoppen. De gemeente heeft wel een initiërende rol bij het gesprek met de wijk en het garanderen van een basisinfrastructuur, inclusief maatschappelijk vastgoed. Het is aan de partijen in de wijk zelf om dat in en aan te vullen. Maar er is niet één strategie die overal kan worden toegepast. De ene wijk heeft meer draagkracht en organiserend vermogen dan de andere. Om op die verschillen in te spelen, moet de gemeente verschillende verschijningsvormen kunnen aannemen. →

“

Laat de partij die het sterkst de urgentie voelt van een integrale verduurzaming de regie nemen.

Jan Abblas



Jan Abblas is directeur van Pameijer. Deze Rotterdamse organisatie in de gezondheidszorg helpt mensen met een verstandelijke beperking, chronische psychische of psychosociale problemen en jongeren met gedragsproblemen bij hun deelname aan de samenleving.



Annemarie van Doorn is directeur van de Dutch Green Building Council (DGBC). De DGBC streeft naar verduurzaming van de gebouwde omgeving en beheert het keurmerk BREEAM-NL. De organisatie ontwikkelt een deltaplan om het bestaand vastgoed klimaatbestendig te maken.



Gerben van Dijk is ambassadeur van Bouwstenen voor Sociaal. Deze netwerkorganisatie brengt eigenaren van maatschappelijk vastgoed en dienstverleners op dit gebied samen in onder meer themanetwerken. Kennisdeling en -ontwikkeling staan centraal.



Derk Jan Postema is sectorspecialist Gezondheidszorg bij de BNG Bank. BNG Bank is een betrokken partner voor een duurzamer Nederland.



“

Met kleine budgetten kom je tot gebouwen die je na vijftien jaar waarschijnlijk weer zat bent. Dat is bepaald niet duurzaam.

Gerben van Dijk

STELLING 3

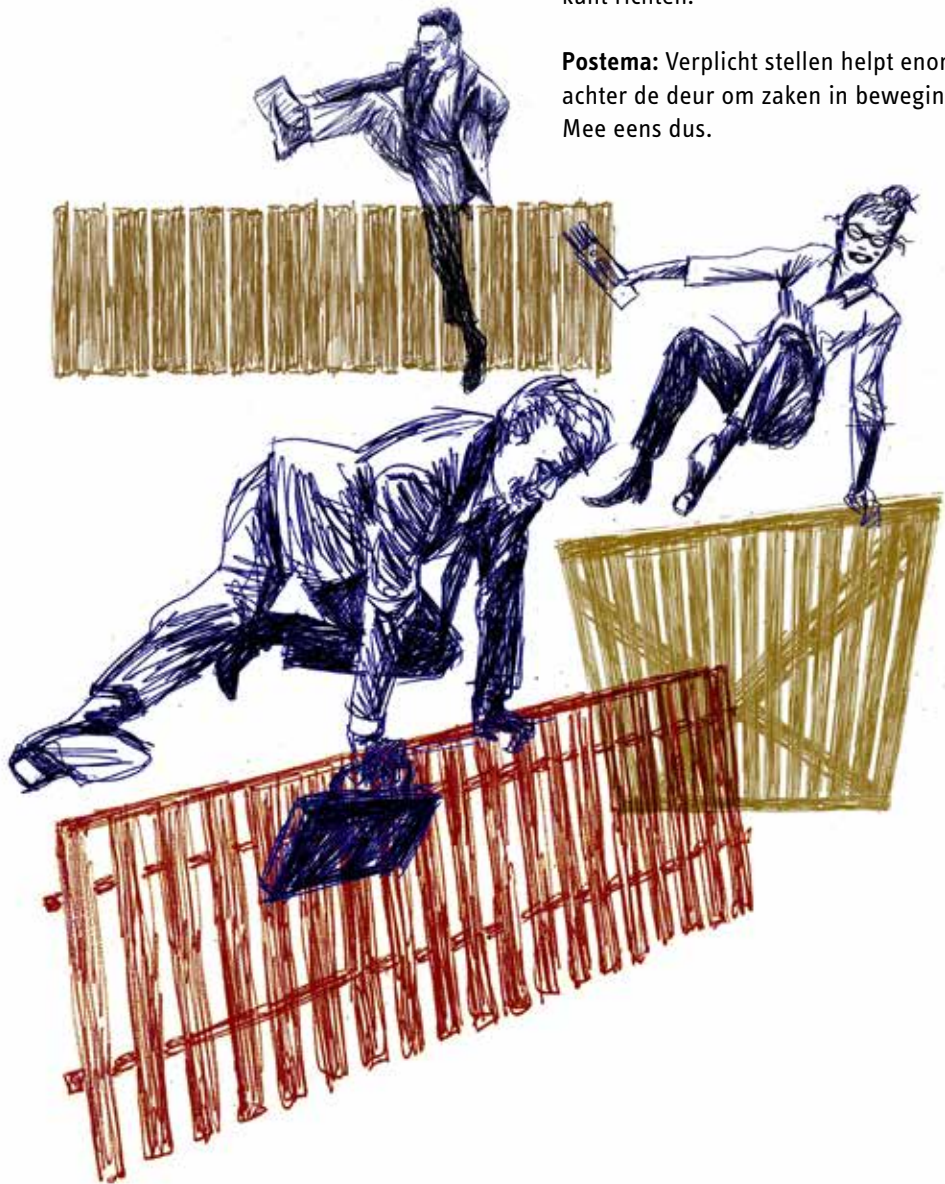
Stelling 3: Vanaf 2023 moeten alle kantoren in Nederland minimaal energielabel C hebben. Het Rijk zou deze verplichting ook moeten opleggen aan maatschappelijk vastgoed.

Van Doorn: Het kan enorm helpen als het Rijk dit inderdaad doet. Tegelijkertijd gaat het niet om het label, maar om het daadwerkelijke verbruik van energie. Sommige gebouwen zullen nooit label C kunnen halen. Je kunt partijen daar ook niet toe dwingen omdat dat te duur is. Het gaat er om dat gebruikers zich gedragen conform label C. Met als kritische kanttekening dat label C nog veel te laag is. Het vult maar 10% in van wat er nodig is om de doelstellingen uit het klimaatakkoord van Parijs te realiseren.

Van Dijk: Het uitdagen van partijen om met duurzame plannen te komen, vind ik een interessantere weg. Waarbij ik er sterk voor pleit afstand te nemen van het adagium ‘sober en doelmatig’. Met kleine budgetten kom je tot gebouwen die je na vijftien jaar waarschijnlijk weer zat bent. Dat is bepaald niet duurzaam.

Alblas: Doen. Dat bespaart een hoop gedoe, discussie en tijd, die je dan op andere zaken kunt richten.

Postema: Verplicht stellen helpt enorm als stok achter de deur om zaken in beweging te krijgen. Mee eens dus.



Meer weten?

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

STELLING 4

Stelling 4: Gezien het grote belang kan de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed niet worden overgelaten aan de toevallige ambities van bestuurders. Zij moeten hun verantwoordelijkheid nemen en aansprakelijk worden gesteld als ze dit nalaten.

Van Doorn: Helemaal mee eens. Duurzaamheid wordt nog te veel gezien als ballast. Kom op, zeg. Staat het niet op nummer 1 van je prioriteitenlijstje, dan zou je eigenlijk geen bestuurder mogen zijn. Dus prima om mensen aansprakelijk te stellen of verplichtingen op te leggen. Maar zorg dan wel voor goede handhav g. Juist daaraan ontbreekt het nog wel eens.

Van Dijk: Je kunt alleen streng zijn als bestuurders een goed en reëel handelingsperspectief hebben. En vergeet niet dat duurzaamheid bij veel bestuurders qua prioriteit ergens tussen de 10e en 20e plek staat. Het heeft ook een zodanig langetermijneffect dat je bij wijze van spreken over het graf heen moet regeren.

Postema: Je krijgt dingen niet voor elkaar met negatieve prikkels zoals bestraffen. Ik geloof meer in een motiverende aanpak. De zorgsector, en in mindere mate de onderwijssector, zijn door alle stelselwijzigingen van de laatste jaren nog nauwelijks toegekomen aan verduurzaming. Rust in de regelgeving zal helpen het onderwerp hoger op de agenda te krijgen.

Alblas: Ik ben het met dit principe wel eens, maar weet niet of je zo ver moet gaan bestuurders die niet aan verduurzaming werken te straffen of aansprakelijk te stellen. Het is beter om maximaal te investeren in het intrinsiek gemotiveerd krijgen van mensen door hen te overtuigen van de meerwaarde van verduurzaming. Dat lukt het beste door goede voorbeelden te ontwikkelen en onder de aandacht te brengen. ←

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



DE BALANS TUSSEN RATIO EN EMOTIE

Gebouwen kleuren de wereld om ons heen. Tussen alle ‘grijstinten’ zien we opvallende objecten waaraan bijzondere aandacht is besteed. Maar extra investeringen in de vormgeving en het voorzieningenniveau lijken op functionele en financiële gronden vaak niet te verantwoorden. Totdat je het perspectief van verschillende belanghebbenden onder de loep neemt.

Stel je een gebouw voor met een iconische uitstraling. Een metafoer van de onderneming of instelling die er gevestigd is. Huisvesting waar het prettig toeven is, waar sociale interactie intensief is. Een gebouw dat met lage exploitatiekosten aantrekkelijk is voor de beheerder en eigenaar. De bezettingsgraad is hoog, de kosten per vierkante meter zijn relatief laag. De financiële vastgoedwaarde ontwikkelt zich positief en het rendeert als investering, zeker in tijden waarin de rentes laag zijn en de economie zich weer goed ontwikkelt. Kortom, een ideaal gebouw dat een efficiënte productieomgeving is en tegelijkertijd een hoog renderend investeringsmiddel.

Echter, hoe komt het dat er gebouwen zijn die toch niet op alle vlakken optimaal lijken? Kijk naar minder functionele ‘eye catchers’ als het voormalige ING House aan de Zuidas of het Centraal Beheergebouw in Apeldoorn, het toonbeeld van functionaliteit en ‘structuralisme’ en een ‘werkplaats voor duizend mensen’? Denk aan industrieel erfgoed dat na transformatie een positief gevoel bij bezoekers en gebruikers achterlaat, maar niet altijd de meest geschikte werkomgeving biedt. Gebouwen die vaak verguisd én geroemd worden tegelijkertijd.

Een van de dilemma’s van vastgoedstrategie is de balans tussen ratio en emotie. Laten we het perspectief van verschillende belanghebbenden eens nader beschouwen. De bestuurder ziet vastgoed als het visitekaartje van de onderneming of instelling. Men onderscheidt zich op de (arbeids)markt als dienstverlener of werkgever. De gebruiker heeft baat bij een prettige werken leefomgeving, die net wat meer biedt dan ‘generationaliseerde’ vierkante meters. De controller zoekt naar de laagste kosten voor het vloeroppervlak maar is ook gebaat bij →

WIE IS MICHEL OTTO?
Michiel Otto is directeur bij HEVO en werkt op het grensvlak van organisatieontwikkeling, vastgoed en bouw. Met een scherp oog voor belangen adviseert hij bij strategische vraagstukken in de levenscyclus van vastgoed.



een hoge arbeidsproductiviteit en een goede concurrentiepositie. Die leveren een goed rendement. De facilitair manager is gebaat bij huisvesting die vooral tevreden gebruikers en een laag niveau aan klachten en storingen kent.

Het 'Waardewiel' is een krachtig model om grip te krijgen op de balans tussen ratio en emotie. Het helpt bestuurders en directies om bij het formuleren van vastgoedstrategie, bij het ontwerp van gebouwen en bij beslissingen over de toekomstige exploitatie de juiste, onderbouwde keuzes te maken. Vanuit het model kunnen we 'indicatoren' formuleren waarmee we, na nieuwbouw of transformatie van bestaande bouw, tijdens de levensduur prestaties meetbaar maken.

Emotionele indicatoren zijn doorgaans moeilijker te duiden. Enkele uitgelicht:
 Een belangrijk aspect is de bijdrage van een gebouw aan het primaire proces van de onderneming of instelling die er gevestigd is. Bevorderen de inrichting en de aanwezige voorzieningen ertoe de onderlinge communicatie en samenwerking? Is het een prettige verblijfplaats, meer dan alleen een 'werkplaats'? Efficiënt georganiseerde voorzieningen verbeteren de benutting van de werktijd. Een goed binnenklimaat verlaagt het ziekteverzuim. Aspecten met een substantiële invloed op de productiviteit.

Een campus is niet alleen een plek met hoogwaardige voorzieningen voor onderwijs en onderzoek, maar biedt ook faciliteiten die het

geheel (van gebied tot gebouw) tot een prettige verblijfplaats maken. Ze versterkt de concurrentiepositie van een universiteit of hogeschool. Voor hun toekomst is het essentieel om goed uit de strijd om de (internationale) topstudent en toponderzoeker te komen. Vanuit puur rationele en functionele overwegingen lijkt een extra investering wellicht 'over the top', zeker als het om publiek geld gaat. Vanuit het perspectief van de bestuurder, verantwoordelijk voor de internationale rankings van de instelling, is die goed verklaarbaar.

Gebouwen en hun gebruikers staan niet op zichzelf. Zij zijn deel van een keten waarin ieder zijn toegevoegde waarde heeft. Bepaalde kenmerken van vastgoed die voor de primaire gebruiker wellicht weinig betekenen, kunnen op rationele en emotionele gronden juist voor anderen in de keten van grote toegevoegde waarde zijn. Een aspect dat we in de financiering of in verrekenmechanismen voor samenwerking mee moeten nemen.

Bij alle vastgoedontwikkelingen, in de publieke en private sectoren, dienen we ons steeds de vraag te stellen: wat hebben we over voor de emotionele toegevoegde waarde van het vastgoed? Een gebouw dat op puur rationele aspecten toegevoegde waarde levert, kan op emotionele aspecten tekortschieten. Maar te veel emotie leidt tot een onverantwoord beslag op de financiële middelen. Alleen een integrale benadering van ratio en emotie in de hele vastgoedketen biedt de juiste onderbouwing voor beslissingen over vastgoed. ←

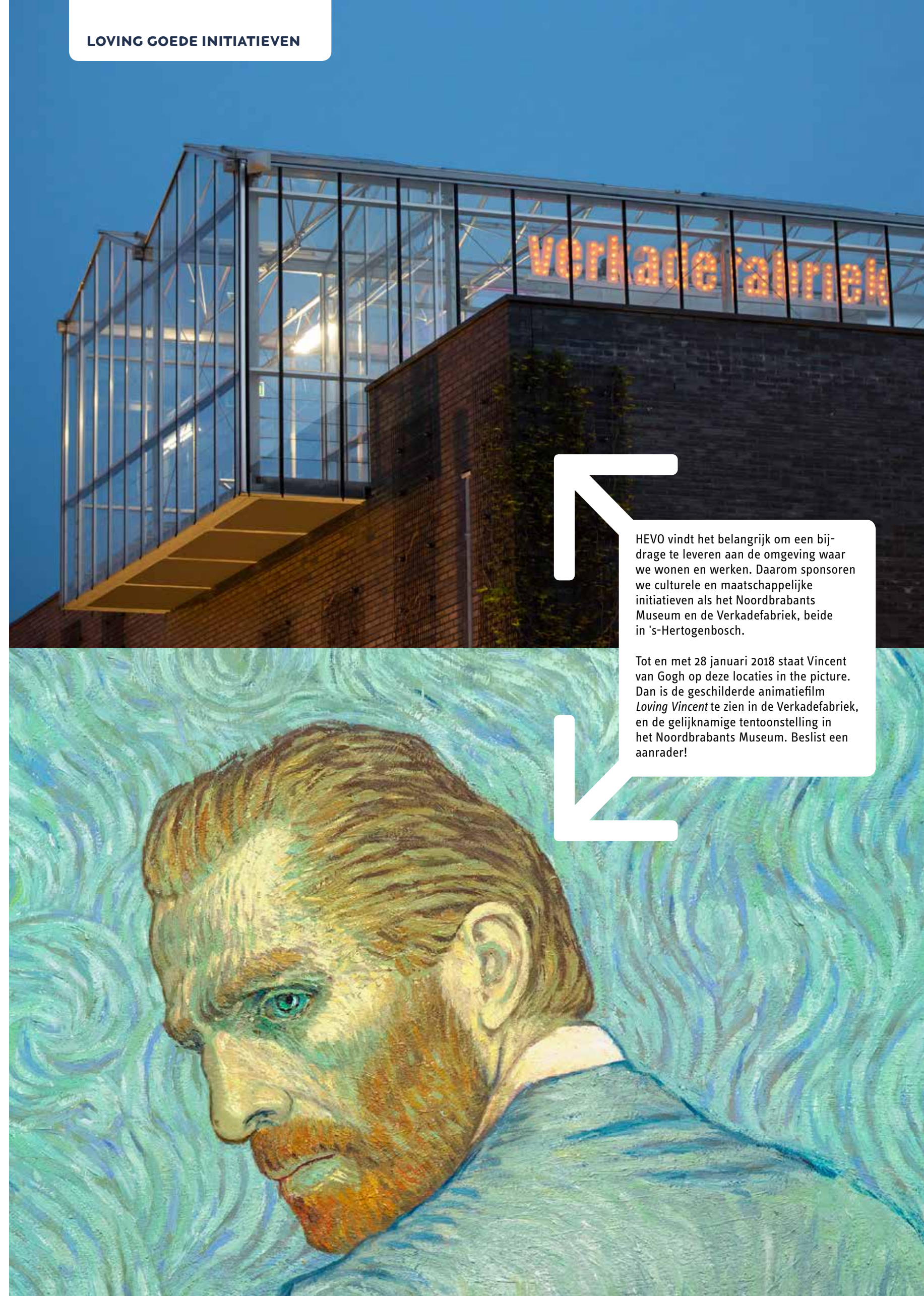
“

Wat hebben we over voor de emotionele toegevoegde waarde van het vastgoed?



Meer weten?

Vraag Michiel Otto
 E michiel.otto@hevo.nl
 T +31 (0)73 6 409 409
 M +31 (0)6 51 83 32 53



HEVO vindt het belangrijk om een bijdrage te leveren aan de omgeving waar we wonen en werken. Daarom sponsoren we culturele en maatschappelijke initiatieven als het Noordbrabants Museum en de Verkadefabriek, beide in 's-Hertogenbosch.

Tot en met 28 januari 2018 staat Vincent van Gogh op deze locaties in the picture. Dan is de geschilderde animatiefilm *Loving Vincent* te zien in de Verkadefabriek, en de gelijknamige tentoonstelling in het Noordbrabants Museum. Beslist een aanrader!

003

