



360°

THEMANUMMER 2, NOVEMBER 2011

VERANTWOORDELIJK

VISIE

**FATSOENLIJKE, PLICHTSBEWUSTE, DUURZAME
BEROEPSBEOEFENAARS TERUGGEVEN AAN DE
SAMENLEVING**

UITDAGING

**HOEZO CONSERVATIEVE RABOBANK?
OPTIMAAL ONTWERP IN ALKMAAR**

EERSTE GRAADS

DE GLAZENWASSER ALS STRATEGISCHE PARTNER

DE CIRKEL ROND

HERBESTEMMEN, GEBRUIKER CENTRAAL

FOCUS

VANDAAG VERANTWOORDELIJK VOOR MORGEN

De wereld om ons heen verandert snel. ICT-ontwikkelingen maken nieuwe onderwijs- en werkvormen mogelijk. Hoe kun je daar als directeur of bestuurder flexibel op inspelen, en welke gevolgen heeft dat voor uw organisatie? Samen met onderwijsbestuurders denkt HEVO na over strategische onderwijsvisies. Hoe ziet het onderwijs in 2020 eruit en hoe kun je als instelling dat nieuwe onderwijs het beste faciliteren? Dat doen we ook samen met zorgondernemers die binnen de kaders van een wijzigende regelgeving en marktvraag flexibel in willen blijven spelen op toekomstige veranderingen.

Maar we zijn ons ook bewust van de bestaande omgeving. Hoe kunnen we leegstand voorkomen en hoe kunnen we cultureel erfgoed behouden voor de komende generaties? Door de emotionele waarde van een gebouw in kaart te brengen, blijkt herbestemming vaak wel haalbaar en kunnen gebouwen met historische meerwaarde behouden blijven voor de maatschappij. Functionele flexibiliteit is dan wel een randvoorwaarde voor veranderend toekomstig gebruik en een gezonde exploitatie. Samen met opdrachtgevers gaan we op zoek naar rendabele alternatieven voor leegstand.

Erfgoed bewaren en cultureel talent ontwikkelen ligt dicht bij elkaar. HEVO ondersteunt culturele instellingen als Het Dolhuys en het Noord-Brabants Museum om hun activiteiten ook in de toekomst te kunnen blijven ontplooiën.

En wat we graag samen met onze relaties willen realiseren, dat brengen we zelf ook in de praktijk. Vanuit een voorbeeldfunctie onderzoeken we voortdurend hoe we onze organisatie kunnen verduurzamen. Dit jaar ontvingen we het certificaat voor de CO₂ prestatieladder, niveau 3. Ook ondertekenden we het Bossche Energieconvenant en confirmeerden wij ons aan de gezamenlijke doelstelling om in de komende drie jaar minimaal 10% energie te besparen en/of duurzaam op te wekken ten opzichte van 2009. Dat resultaat hebben we al bereikt.

HEVO voelt zich verantwoordelijk voor de wereld van morgen. Want alle plannen die we vandaag bedenken worden over enkele jaren pas werkelijkheid. Aan ons de uitdaging om die toekomst samen met u nu al vorm te geven!

Ewoud van der Sluis
Directievoorzitter HEVO



COLOFON

Uitgave
360° is het relatiemagazine van HEVO dat twee maal 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, Milou Koldijk en HEVO

Fotografie
Hugo Thomassen, Philip Driessen, Ben Vulkers
Fotografie, Monique van Diessen Fotografie en Henk Schuurmans/DAPH

Illustraties
Yvonne Kroese, Leon Mussche, Gordon Hatsupy en Anje Jager

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
info@hevo.nl
www.hevo.nl

VISIE

4

Een nieuw gebouw vraagt veel aandacht. Wij zijn onderwijs-specialisten, geen experts in bouwprocessen. Maar we zijn natuurlijk wel verantwoordelijk. Dat vraagt wat van de partijen waarmee je samenwerkt.

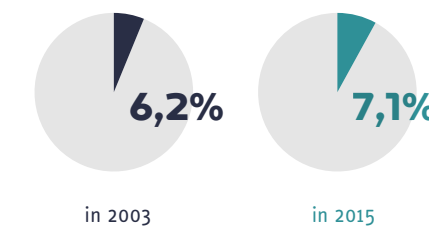


FEITEN

8

Alzheimer zal een groei van de zorgvraag veroorzaken en andere onderzoeksresultaten rondom wonen en zorg.

Percentage 75-plussers in Nederland



DE CIRKEL ROND

20

In Nederland staan zo'n 7 miljoen m² kantoren, 13.000 winkels en meer dan 10.000 monumentale gebouwen leeg. Drie experts over dit probleem en het perspectief van herbestemming en de visie daarop van HEVO.



UITDAGING

14

Het nieuwe hoofdkantoor in Alkmaar is een uithangbord voor alle kernwaarden van de Rabobank: duurzaam, betrouwbaar, flexibel en transparant. Directeur Kees Jasperse: "De Rabobank is conservatief, maar daarom zijn we nog wel voor innovatieve technieken. Zeker als bewezen is dat ze werken."



VANUIT HET NULPUNT

31

Waarom wachten met een verantwoordelijke en eerlijke bedrijfsvoering? Floortje Dessing is al begonnen.

INHOUD

180°

10

Een superdeluxe woonzorgcentrum op de plek van voorganger Emmaus in Boxtel. Kleinschalig en warm, maar ook monumentaal en trots.

EERSTE GRAADS

17

Strategisch vastgoedonderhoud kan een kostenbesparing tot wel 15% opleveren. Daar is een onderhoudsstrategie voor nodig. En dan hebben we het niet alleen over een likje verf.

360°

18

Onderwijslocatie De Sprong in Rosmalen is semipermanente bouw met de uitstraling van een permanent gebouw.

MIJN PLEK

24

Juul Wijdekop zit in de brugklas van het spiksplinternieuwe IJburg College in Amsterdam. Niet alleen een mooie, maar ook een gezonde school.

HORIZON

26

Nieuwe publicaties van HEVO, berichten over onderzoek en meer nieuws over HEVO.

DUURZAAM

28

Samen met de initiatiefnemers nadrukkelijk zoeken naar wegen om de ambitie waar te maken. Wat willen we nu écht?



Marja Kamsma, Avans Hogeschool (lid College van Bestuur)

‘WIJ GEVEN DE SAMENLEVING EERZAME EN BETROKKEN PROFESSIONALS TERUG’

Vanaf 2005 is er flink gewerkt aan de verbouwing van de Avans Hogeschool in Den Bosch. En dat nog maar tien jaar nadat het pand in 1994 in gebruik werd genomen. Het pand bleek niet meer geschikt voor het onderwijs van vandaag en ook niet toegerust om het huidige studentenvolume op te vangen. HEVO begeleidde de creatieve door groei. Marja Kamsma: “Een nieuw gebouw vraagt veel aandacht. Wij zijn onderwijsspecialisten, geen experts in bouwprocessen. Maar we zijn natuurlijk wel verantwoordelijk. Dat vraagt wat van de partijen waarmee je samenwerkt.”

Verantwoordelijkheid?

Op dat begrip moeten we zuinig zijn. Als we niet uitkijken, wordt het net zo’n hol begrip als klantvriendelijkheid of strategie. Mensen gebruiken die woorden te pas en te onpas. En dat is jammer. Verantwoordelijkheid is voor mij een kapstok om mensen te kunnen aanspreken. De politiek begint daar nu mee te joemelen. Onder het mom van bezuinigingen bestaat er opeens geen collectieve verantwoordelijkheid meer. Individuele verantwoordelijkheid lijkt plotseling de oplossing voor alle problemen. Zo krijgt het begrip een verkeerde lading en wordt het onbruikbaar. Bij Avans Hogeschool zijn wij verantwoordelijk voor mensen die vanaf een jaar of 18 aan ons worden toevertrouwd. Wij moeten er voor zorgen dat we die als fatsoenlijke, plichtsbewuste, duurzame beroepsbeoefenaars teruggeven aan de samenleving. Zij nemen straks het estafettestokje van ons over om weer nieuwe generaties deugdzaam te ontwikkelen. In die zin betekent verantwoordelijkheid dus heel veel voor ons.

Wisselende rollen

Wij geloven sterk in een Leven Lang Leren. We willen alle leeftijdsgroepen helpen om een goede inbreng te hebben in hun vak en de samenleving. Daarvoor zijn bij Avans niet alleen docenten verantwoordelijk, maar ook telefonisten, conciërges en mensen van de administratie. Samen creëren onze tweeduizend medewerkers en vijfentwintigduizend studenten een omgeving waarin ‘Bildung’ plaatsvindt. Daarin speelt iedereen een eigen rol en die wisselt van situatie tot situatie. Als je vroeger een functieomschrijving had, dan wist je precies wat je te doen stond. Dat is niet meer zo. Functieomschrijvingen zijn niet meer van deze tijd. Waar het om gaat zijn rollen. Mijn rol wisselt voortdurend. Ik ben nu als lid van het College van Bestuur van Avans Hogeschool in gesprek met u. Als ik straks iemand iets op de grond zie gooien, dan spreek ik die persoon aan. Niet als

Wie is Marja Kamsma?

Drs. M.M.J. (Marja) Kamsma MBA/MBI is lid van het College van Bestuur van de Avans Hogeschool in Den Bosch. Ze heeft in haar portefeuille: gebouwen, facilitaire diensten, financiën en administratie, HRM, ICT, marketing & communicatie, studentenzaken en twee academies.

‘In elke rol draag ik een andere verantwoordelijkheid.’

lid van het CvB (die persoon weet dat waar-schijnlijk niet eens), maar als onderdeel van onze Avans-samenleving. Die wil de boel schoon houden. Dus spreken we elkaar aan op gedrag dat daarmee in strijd is.

Nieuwe synapsen

In het brein van jonge mensen liggen heel andere synapsen (verbindingen tussen hersencellen, red.) dan in dat van ons. Niet meer, maar andere. Daar moet je als onderwijsinstelling op inspelen. Jonge mensen leren veel van samen werken: samen met een begeleidende docent buigen ze zich over vraagstukken. Die docent vraagt de student: "Je kent de theorie. Gebruik je gezond verstand en vertel me wat je van dat vraagstuk denkt". Maar denken is niet voldoende. Je moet je oplossing ook helder opschrijven en presenteren, dat zijn onmisbare competenties in het onderwijs. Dat zie je terug in Xplora. Dat is een fysieke plek waar studenten – al dan niet met de docent – samenwerken. Daar zijn alle middelen bij elkaar gebracht die informatie en inspiratie kunnen bieden. Van oudsher natuurlijk boeken, maar ook databanken en audiovisuele hulpmiddelen. Studenten kunnen films maken van een project of van een oefening in gesprekstechniek.

Voelsprietten van het vak

Wat je 'gebouwend' niet ziet, maar wat cruciaal is voor Xplora, zijn de informatiespecialisten. Zij kennen databanken en publicaties van over de hele wereld en brengen studenten en docenten in contact met de nieuwste informatie en inspiratie. Tot cases van Harvard of MIT aan toe.

Zij zijn de voelsprietten van de academie. Altijd in dialoog met docenten en studenten. Zij trainen studenten om informatie op waarde te beoordelen. Want gratis data is nog geen goede informatie.

Stapsgewijs

Aanvankelijk gaven we in het eerste jaar veel projectonderwijs. Nu richten we ons in dat jaar vooral op structuur en kennis. Bij eerstejaars is de basiskennis op allerlei gebieden ontoereikend. Veel mensen denken dat je alleen nog maar hoeft te leren zoeken, omdat alles vindbaar is op internet. Maar Googlen naar Duitse dichters levert veel meer op als je de betekenis van Goethe kent. Eerstejaars zijn ook nog heel jong. Je kunt zeventienjarigen niet in het diepe gooien. Zijn zij wel zo sociaal vaardig dat zij een teamlid durven aanspreken als dat zich niet aan de afspraken houdt? Je kunt niet én van de middelbare school naar het HBO overstappen én op kamers gaan wonen én ook nog moeten wennen aan een vrijere onderwijsstructuur.

Groot in kleinschaligheid

Ons gebouw is gebaseerd op onze onderwijsvisie. Het maakt die visie mogelijk, is 'de hardware bij de software'. Soms heeft een groep studenten voor een project een ruimte nodig: groot genoeg maar ook niet te groot, met voldoende stoelen, elektriciteit voor de laptops en een printer in de buurt. Als de docent moet aanschuiven, dan moet je die ruimte inroosteren, zodat deze weet waar hij verwacht wordt. Maar voor overdracht van theorie heb je ruimtes nodig die meer lijken op die van klassieke

collegezalen. Hoorcolleges nemen wij trouwens vaak op, zodat studenten ze in hun eigen tijd kunnen terugzien op onze digitale leeromgeving Blackboard. Dat vervangt het college natuurlijk niet, want de interactie tijdens het college is onbetaalbaar. En daarvoor heb je weer faciliteiten nodig zoals smartboards om met beeldmateriaal het verhaal te illustreren. Het jonge brein wil continu geprikkeld worden. Dat moet je in de gebouwen inpassen. We streven in iedere stad naar 'unilocatie', omdat dat kostenefficiënter is. Dat lukt niet altijd door onze sterke groei. Elke extra locatie kost je extra conciërges, beveiliging, catering, boeken en dat is dubbel op. Alles op één plek is aantrekkelijker. We geven academies en opleidingen wel de ruimte om zich thuis te voelen. Ze zijn vrij om hun eigen identiteit aan te brengen in hun omgeving. Nu zie je bij de Pabo een wand vol kinderportretjes en bij Techniek allemaal snuffjes.

Samenwerken

Het is een fabeltje dat het onderwijs niet aansluit op de arbeidsmarkt. Sterker nog, die aansluiting is heel hecht. Kijk naar onze 'werkveldadviesraden'. Daarin geven mensen uit de praktijk een heel zinnige inbreng voor ons curriculum, vaak ingegeven door strategische keuzes van onze regio. Maar als wij denken dat de regio nog verder moet gaan, dan nemen wij het initiatief. Daarom hebben wij in Den Bosch een opleiding Verpleegkunde opgezet met een accent op zorg door en voor allochtonen. Ook al hadden we al Verpleegkunde in Breda. We geloven in de Triple Helix waarin onderwijs, overheid en ondernemers samenwerken aan een thema. In het Biobased Cluster merken we hoe perfect dat werkt. Wij brengen daar kennis in, in ruil voor bij voorbeeld het gebruik van gespecialiseerde laboratoria bij bedrijven. Daarvoor hebben wij niet altijd geld en ruimte. We kunnen niet eindeloos bijbouwen.

Verantwoord bouwen

Dit gebouw in Tilburg is ontworpen door architect Ector Hoogstad, maar ik heb er zelf geen bemoeienis mee gehad. Alles was al getekend toen ik hier kwam werken. Verder heb ik met al onze gebouwen te maken gehad. Een nieuw gebouw vraagt veel aandacht: programma van eisen, besluitvormingsprocedure, definitieve besluitvorming, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en als klap op de vuurpijl de Europese aanbesteding. HEVO is expert in complexe bouwprocessen. Wat wij eens in de paar jaar meemaken, doen zij voortdurend. Wij bouwen nooit genoeg expertise op om dat zelf op te lossen. HEVO doet dat deskundig en diplomatiek. Je moet bedenken dat er heel veel meningen zijn in zo'n organisatie vol professionals. In mijn vorige werkkringen, in de financiële sector, was dat niet zo aan de orde. Hier moet je alle inhoudsmensen meenemen in je denkrichting. Je laat iedereen zijn zegje doen maar wel zó dat je het samenvat in een pragmatische koers. Anders wordt het een oeverloos project. Dat doet HEVO met veel gevoel voor het onderwijs.



HEVO begeleidt de grootschalige uitbreiding en verbouwing van een aantal Avans-gebouwen aan de Onderwijsboulevard in Den Bosch. Een flinke klus, waaraan tussen 2005 en 2011 werd gewerkt.

De school in Den Bosch groeide het afgelopen decennium van ± 4.000 naar 6.000 studenten. De aanpak vroeg niet om méér ruimte maar een ander gebruik van ruimte. Traditioneel klassiek onderwijs heeft plaats gemaakt voor kleinere collegezalen, een elektronische leeromgeving en meer sociale ontmoetingsruimtes.

'Wij willen toekomstbestendige denkers aan de samenleving afleveren.'

Duurzaamheid

In onze gebouwen kijken we hoe we de exploitatiekosten kunnen verlagen; minder energieverbruik, makkelijk schoonhouden, gebruik van restwarmte, WKO-installaties, Cradle to Cradle vloerbedekking. Overal staan verschillende afvalbakken zodat we afval gescheiden op kunnen laten halen. We monitoren hoeveel CO₂-reductie dat oplevert. De gebouwelijke duurzaamheid is belangrijk. Waar mogelijk en nodig nemen we maatregelen. Maar de gedragskant vind ik veel belangrijker. Neem papierloos werken. Dat is soms wennen, maar van het scherm lezen valt op den duur best mee. Als een gebouw over 20 jaar afgebroken moet worden omdat het niet meer aan de functioneleitiseisen voldoet, dan is dat minder erg als de materialen kunnen worden hergebruikt. Dát besef willen wij onze studenten meegeven. Altijd doordenken. Als je nu leert dat het goed is om sedum-plantjes op het dak te zetten, betekent dat nog niet dat je dat tot in lengte der jaren moet doen. Er kunnen in de loop van de tijd betere oplossingen komen. Blijf kritisch. Zoek de juiste informatie. Wat komt er na het sedum-plantje? In hun denken moet die duurzaamheid doordringen: waar komt materiaal vandaan? Waar kan het na gebruik naar toe? Dat is het belangrijkste wat we onze studenten kunnen

bijbrengen. We willen toekomstbestendige denkers afleveren. Een gebouw met duurzaamheidstrekkjes is een momentopname. Op het moment dat de bestelling wordt geplaatst, zijn de oplossingen alweer achterhaald.

Geen smoesjes

Verantwoordelijkheid in bouw of verbouw gaat over het proces, de duurzaamheid en de materialen. Die projecten duren meestal langer en worden duurder dan gepland. Het is mijn verantwoordelijkheid dat dat bij ons niet gebeurt. Zeker in het publieke domein. Dat voel ik heel sterk. Al onze uitgaven zijn zichtbaar. Iedere euro die wij uitgeven is voor 95% belastinggeld. Ik wil ook niet dat toekomstige bestuurders door mijn besluit met de gebakken peren komen te zitten. Als wij een planning en een budget afspreken, dan voel ik dat als mijn verantwoordelijkheid. Wij realiseren mede dankzij HEVO met de beschikbare én afgesproken middelen op tijd onze doelen. Dat helpt mij om mijn verantwoordelijkheid te nemen. De mensen van HEVO dragen uit dat ze daar lol in hebben: het moet goed. Geen smoesjes. Daar zijn we heel tevreden over.

Meer weten over dit project?

Vraag Jan Heijboer
E jan.heijboer@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 478

FEITEN

TOEKOMSTSCENARIO'S WONEN EN ZORG

Er wordt regelmatig gerapporteerd over toekomstscenario's in de zorg. Zo publiceerde het Kenniscentrum Wonen-Zorg een notitie over hoe de sector Wonen met zorg zich in de komende jaren zal ontwikkelen. Zo zal de ziekte Alzheimer een enorme groei van de zorgvraag veroorzaken. En dat heeft directe gevolgen voor het levensloopbestendig bouwen en het aanpassen van woningen, maar ook voor het vergroten van de capaciteit van zorgwoningen en verpleeg- en verzorgings-huizen. HEVO zet enkele feiten helder op een rijtje. Ook keek HEVO naar de huisvestingskosten van groepswoningen in relatie tot personeelskosten en dan blijkt dat kiezen tot ruimte kan leiden.

Zorg bij 75-plussers

Van de 75-plussers is bijna de helft op een of andere wijze klant van de zorg, 31% ontvangt thuiszorg en 15% verblijft in een verzorgings- of verpleeghuis. De toename van het aantal ouderen is tamelijk goed voorspelbaar.



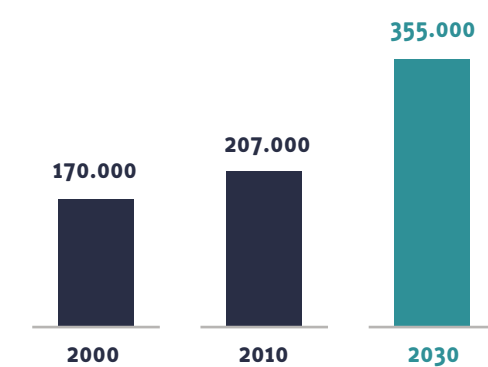
Verwachte toename 75-plussers

Jaarlijks gemiddelde tot 2015

1,5% PER JAAR

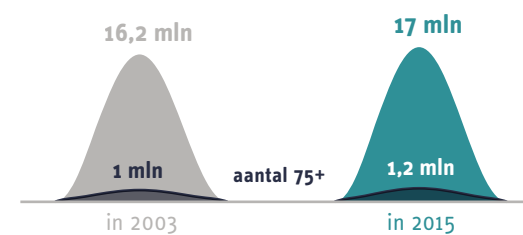
Jaarlijkse groei dementerenden

Als er geen nieuwe medicijnen of andere therapieën komen die Alzheimer kunnen remmen, dan zal het aantal patiënten jaarlijks fors toenemen. Volgens het advies over Dementie van de Gezondheidsraad was het cijfer in 2000 nog 170.000, is dat op dit moment 207.000 en zal dat in 2030 oplopen tot 355.000 dementerenden.

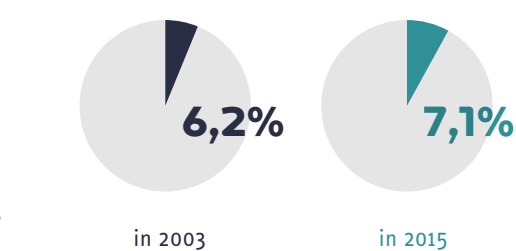


Ontwikkeling bevolking in Nederland

In miljoenen



Percentage 75-plussers in Nederland

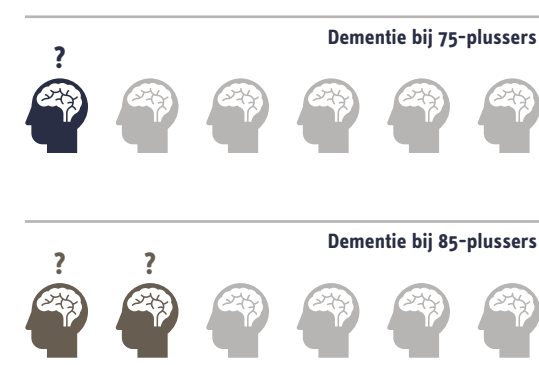


Extra groei zorgvraag

De zorgbehoefte wordt bepaald door de samenhang tussen leeftijd, gezondheid en fysieke of psychische beperkingen.

In 2000 leed ongeveer één op de zes (17%) van de 75-plussers aan een of andere vorm van dementie. Voor degenen die ouder zijn dan 85 jaar is dit één op drie.

De grootste groei wordt veroorzaakt door de ziekte Alzheimer, de belangrijkste vorm van dementie.



Jaarlijkse groei dementerenden 2010

2,2% PER JAAR

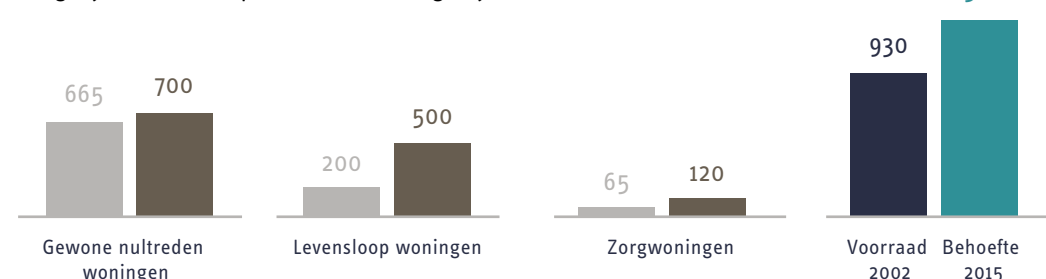
Jaarlijkse groei dementerenden 2030

3,6% PER JAAR

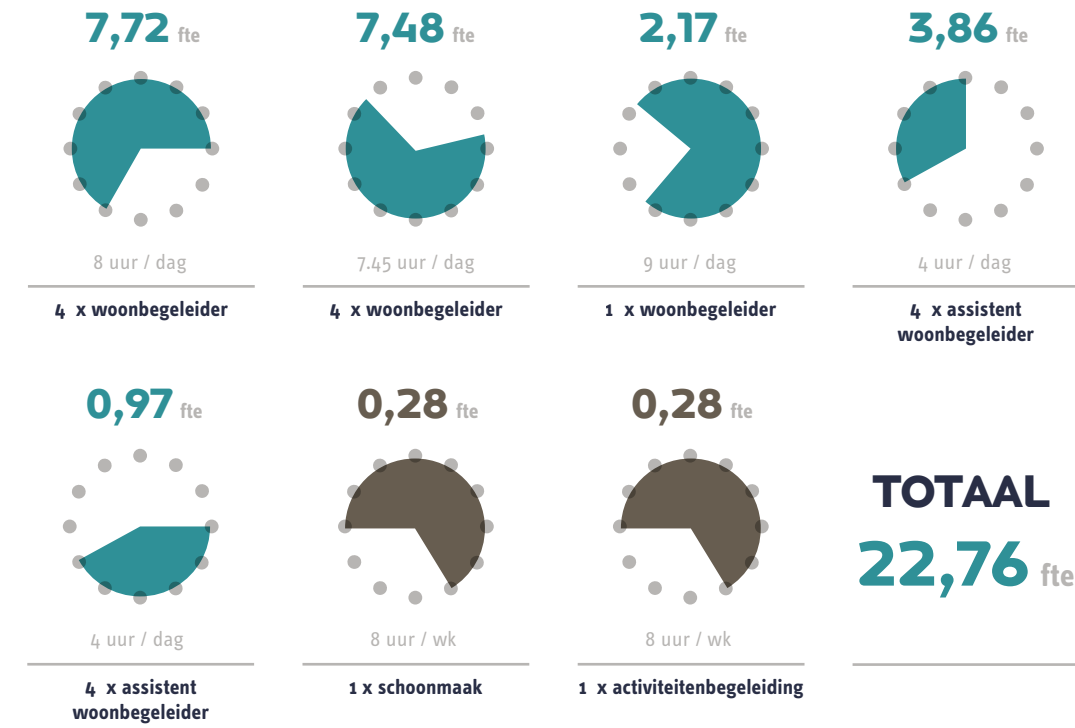
Levensloopbestendige woningen per 10.000 inwoners

Voorraad in 2002 / Behoefte in 2015

Door de dubbele vergrijzing lag er al een forse opgave in het levensloopbestendig maken en aanpassen van de bestaande woningvoorraad, dementie voegt hier een extra uitdagende huisvestingsvraag aan toe. Hoe kan deze doelgroep, zolang mogelijk samen met partner, zelfstandig blijven wonen?

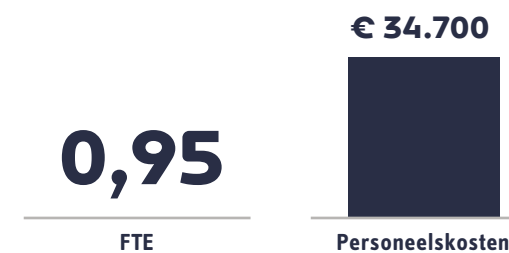


Dienstrooster groepswoning - per dag / per week



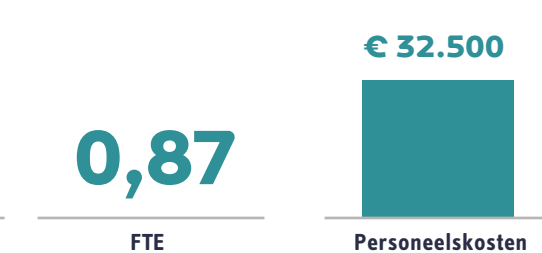
Dienstrooster groepswoning - 4 x 6

Per bewoner



Dienstrooster groepswoning - 4 x 7

Per bewoner



Indicatie huisvestingskosten / vergoeding uit ZZP en NHC

€ 200 PER M²/JAAR



Huisvestingskosten groepswoning

Groepswoning 6 bewoners

m² per bewoner

54

Groepswoning 7 bewoners

m² per bewoner

65

We hebben de zorgexploitatie samen met een opdrachtgever doorgerekend op basis van een ontwerp met bewonersgroepen van 6 of 7 bewoners. Hieruit blijken, gecombineerd met een aantal beleidskeuzes, de personeelskosten bij een groep van 7 personen zo'n € 2.200 per bewoner per jaar lager uit te kunnen vallen.

Dit bedrag zou je kunnen inzetten om meerwaarde te creëren in de kwaliteit van de huisvesting, extra personele inzet bij speciale activiteiten, of het verhogen van het aanbod in de maaltijden. Over een exploitatietermijn van 30 jaar loopt dit bedrag op tot meer dan € 70.000 per plaats. Zo ziet u dat het de moeite waard is om bij de planvorming verschillende scenario's met verschillende groepsformaten door te rekenen.

Extra te besteden
Vergoeding uit NHC en ZZP

€ 2.200

Te besteden aan bijvoorbeeld:



Extra per bewoner

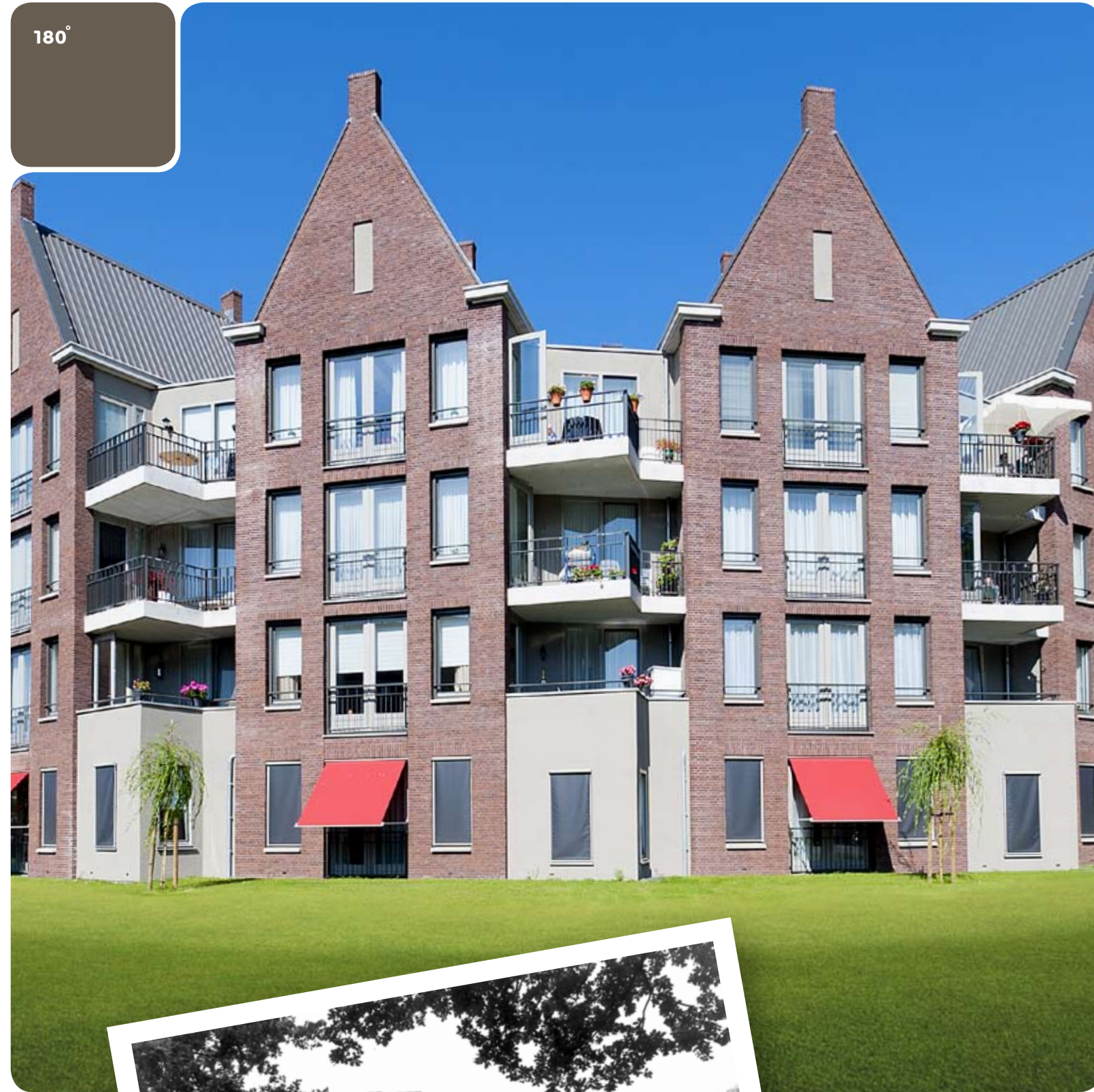
€ 2.200 : 200

11 M²

Meer weten?

Vraag Caroline Schipper
E caroline.schipper@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 423

180°



VAN EMMAUS NAAR SUPERDELUXE ZORGPLEK

Een woonzorgcentrum vandaag ziet er totaal anders uit dan een uit de vorige eeuw. 'Het Emmaus', bekend bij iedereen in Boxtel en omgeving, was typisch zo'n huis uit de jaren zestig van de vorige eeuw. Functioneel, sober en klein. De kamers voor de bewoners waren 21 m². Nu is de norm 45 m². Niet meer geschikt dus om de zorg en woonkwaliteit te bieden die we vandaag de dag verwachten. HEVO werkte samen met zorginstelling, gemeente en woningstichting aan de totstandkoming van het nieuwe woonzorgcentrum. En zie wat het nu geworden is: twee monumentale gezichtsbepalende gebouwen, huiselijk, met riante kamers. Midden in Boxtel.

Niet een huis, maar een 'thuis' bouwen, voor een heel diverse doelgroep. Dat was onze opdracht. Als je nu door het gebouw loopt, proef je dat dat gelukt is. De huiselijkheid is overal terug te vinden: in de bouw, het ontwerp, en in de algehele warmte en uitstraling. Het nieuwe complex is voor cliënten van Zorggroep Elde die graag in een huiselijke omgeving, in het hart van Boxtel willen wonen en voor inwoners van Boxtel die een zorgindicatie hebben en dichtbij hun woning de zorg willen ontvangen die ze nodig hebben.

Grote zorgappartementen

Vandaag de dag is het tamelijk lastig om een goed zorggebouw neer te zetten. Het financie-ringsbeginsel in de zorg verandert en er is minder geld beschikbaar. Ook de rol van de zorgverlener is ingrijpend veranderd. Die wordt van zorgaanbieder projectontwikkelaar en verhuurder. Bij de realisatie van een project als dit, moet je dus ook verder kijken dan vandaag. Hoe ontwikkelt een gemeenschap zich? Kun je over twintig jaar het gebouw nog steeds rendabel exploiteren? Dat is één van de redenen voor de keuze voor grote zorgappartementen. Zou de behoefte aan zorg minder worden, dan zijn deze appartementen met minimale aanpassingen commercieel verhuurbaar te maken. Ook technisch gezien hebben we toekomstgerichte besluiten genomen. Zo is bij de materiaalkeuze nadrukkelijk gekeken naar onderhoudskosten, meer nog dan naar stichtingskosten.

Kwalitatieve woonomgeving

Tegen alle ontwikkelingen in, is gekozen om een kwalitatieve woonomgeving te maken. De zorginstelling had een groot perceel tot haar beschikking en heeft een stuk grond verkocht. Dankzij de opbrengst daarvan konden de zorgappartementen veel ruimer worden gemaakt dan de norm. De appartementen zijn maar liefst 65 m² groot, 20 meter groter dan gebruikelijk.

Om het geheel beter exploitabel te krijgen is samenwerking gezocht met een woningstichting, in dit geval St. Joseph. Daarmee werd ook de keuze gemaakt om de gebouwen multifunctioneel te maken, om meerdere doelgroepen te bedienen. De twee gebouwen, Elisabethdael en Vinckenrode, herbergen nu 26 woonzorgappartementen, vijf zorggroepen voor psychogeriatrische patiënten, zestig huurappartementen, een restaurant, een buurtwinkel, een kapsalon en diverse zorgruimtes.

Kleinschalig én monumentaal

Omdat de locatie zo in het oog springt, stelde de gemeente Boxtel stevige eisen aan het ontwerp. Kleinschaligheid gecombineerd met enkele opvallende, bijna monumentale elementen was de uitdaging voor de architect. Het gebruik van verschillende soorten stenen, verwerkt in een diversiteit aan geveltjes zorgde voor het beoogde resultaat. Met in elk gebouw een toren, die trots boven de gebouwen uitsteekt.

Risicodragend

Wat Elisabethdael en Vinckenrode speciaal maakte, is de verscheidenheid aan opdrachtgevers en de veelkleurigheid daarvan. Zo hadden we te maken met een zorgverlener die de rol van ontwikkelaar aannam, een woningstichting en een gemeente die vanuit de zijlijn wensen en eisen formuleerden. Elke partij had weer eigen adviseurs. Dat veroorzaakte met name in aanvang een complexe overlegstructuur. Aangezien HEVO het project risicodragend heeft ontwikkeld, was het aan ons om alle partijen te horen en alle wensen te vertalen, binnen het budget en binnen de planning. De goede, open sfeer waarin alle participanten hebben deelgenomen heeft er wel voor gezorgd dat we dit project tot een prachtig eind hebben gebracht.



Van dit project is een boek verschenen. 'Thuis in Boxtel' is te bestellen via www.hevo.nl/projectboeken.

Meer weten?

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

Of vraag Patricia van Hest
E patricia.hest@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 410



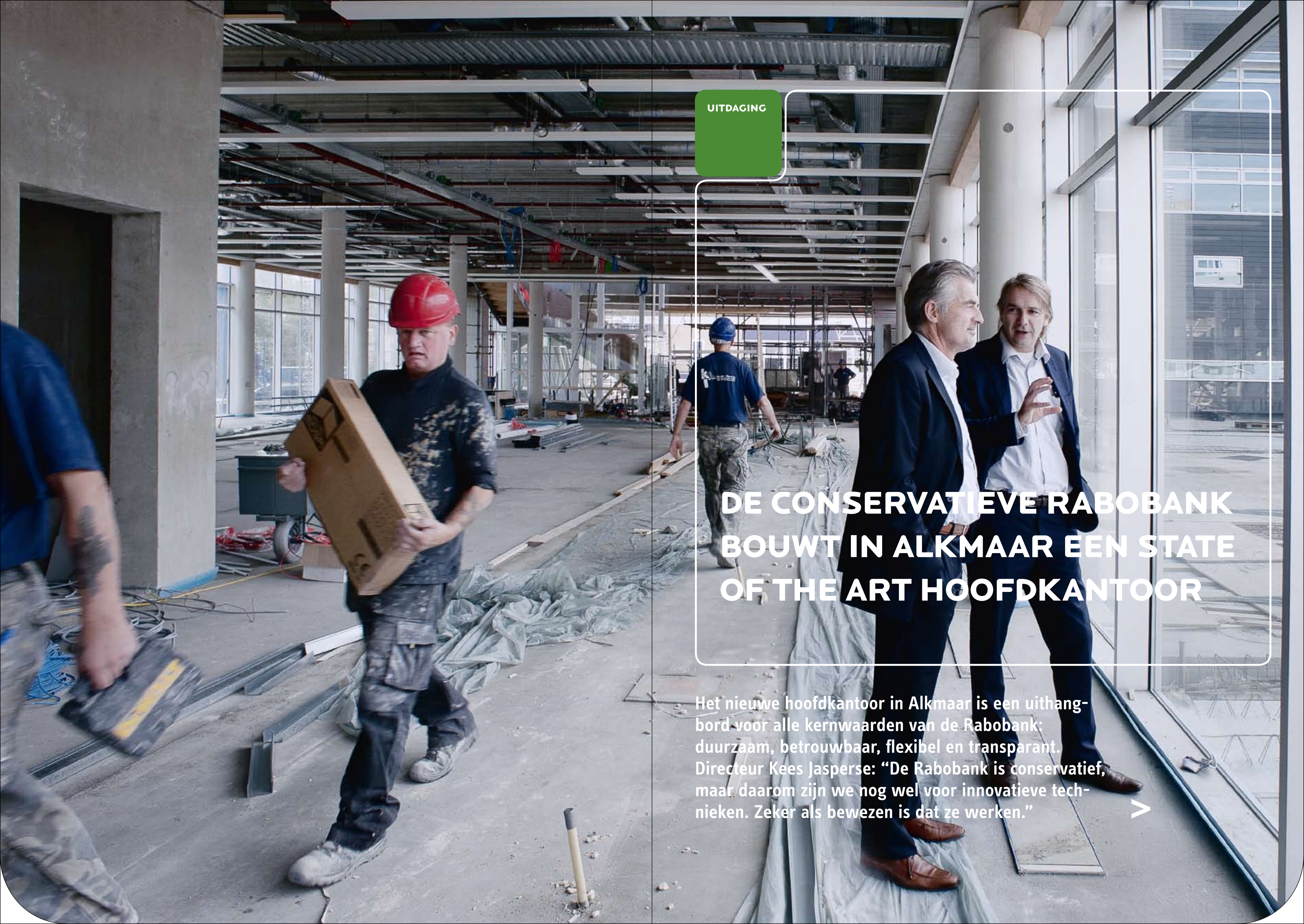
Ruime kamers met huiselijkheid voor diverse doelgroepen was de opdracht. Deze huiselijkheid is terug te vinden in het ontwerp, de bouw en de warme uitstraling.

Kleinschaligheid gecombineerd met enkele opvallende, bijna monumentale elementen was de uitdaging voor de architect. Het gebruik van verschillende soorten stenen, verwerkt in een diversiteit aan geveltjes zorgde voor het beoogde resultaat. Met in elk gebouw een toren, die trots boven de gebouwen uitsteekt.



De twee gebouwen, Elisabethsdael en Vinckenrode, herbergen nu 26 woonzorgappartementen, vijf zorggroepen voor psychogeriatrische patiënten, zestig huurappartementen, een restaurant, een buurtwinkel, een kapsalon en diverse zorgruimtes.





UITDAGING

DE CONSERVATIEVE RABOBANK BOUWT IN ALKMAAR EEN STATE OF THE ART HOOFDKANTOOR

Het nieuwe hoofdkantoor in Alkmaar is een uithangbord voor alle kernwaarden van de Rabobank: duurzaam, betrouwbaar, flexibel en transparant. Directeur Kees Jasperse: “De Rabobank is conservatief, maar daarom zijn we nog wel voor innovatieve technieken. Zeker als bewezen is dat ze werken.”





Jan Bonnemaijers

Toen Kees Jasperse zes jaar geleden directeur werd van de Rabobank in Alkmaar wist hij één ding zeker: in die gebouwen wilde hij liever niet werken. De twee verouderde panden waren hokkerig en hadden een slecht binnenklimaat. Daarnaast lagen ze ook nog zo'n vijftig meter van elkaar. Jasperse: "Het lijkt een afstand van niks, maar betekende wel dat werknemers van het ene gebouw die van het andere nooit spontaan ontmoetten. Ik wilde een pand waarin mensen elkaar tegen het lijf zouden lopen. Dat levert een betere samenwerking op, en zorgt ervoor dat werknemers zich betrokken voelen bij elkaar en het bedrijf. Bovendien vind ik dat een kantoorgebouw transparant en flexibel moet zijn zodat het ook geschikt is om het nieuwe werken op te pakken."

Eerst werd bekeken of de panden gerenoveerd konden worden, maar uiteindelijk werd gekozen om één nieuw pand neer te zetten aan de ringweg van Alkmaar. Het pand moest de kernwaarden van de Rabobank uitstralen: duurzaam, betrouwbaar, flexibel en transparant en ook nog in 2030 aan die voorwaarden voldoen.

Gelijkwaardige gesprekspartner

HEVO werd aangetrokken om het bouwmanagement te doen. Jasperse had bij een renovatieproject in Den Bosch eerder met HEVO gewerkt en was erg tevreden over die samenwerking. "Je moet mensen inzetten op de kwaliteit, kennis en kunde die ze hebben. Ik kan zo'n bouwproject wel willen begeleiden, maar ik moet ook een bank leiden waar 360 man werkt. Daarnaast bespaart een goede bouwmanager je veel kosten. Als ik met een aannemer ga overleggen over meer- en minderwerk ben ik geen gelijkwaardige gesprekspartner omdat ik er geen verstand van heb. HEVO heeft op alle mogelijke manieren het budget bewaakt. Zo houden ze ook de planning scherp in de gaten."

Jan Bonnemaijers die voor HEVO verantwoordelijk is voor dit project: "Continu is met de architecten, constructeur en installatieadviseur gezocht naar het meest optimale ontwerp. De ontwerpers gebruikten tijdens dit proces de bouwkostendeskundigen van HEVO als sparringpartner om het best haalbare resultaat te

verwezenlijken. Samen boetseer je dan iets waarvan je denkt: dit is wat de klant wil en tegen een redelijke prijs."

Vanaf het begin werd er zo nauw samengewerkt. Ieder idee of plan werd getoetst op de vijf kernwaarden: is het duurzaam, energiezuinig, transparant, innovatief en flexibel. Beantwoordde een plan niet aan die waarden, dan werd het niet uitgevoerd.

Geen donker hoekje te vinden

Wie het nieuwe Rabobank-kantoor straks betreedt, ziet meteen wat er wordt bedoeld met transparant. Er is geen donker hoekje meer te vinden. Als er al wanden zijn, dan zijn die van glas. Zelfs de spreekkamers zijn gemaakt van glas. Is er een klant, dan schuift er weliswaar vitrage voor, maar zodra het gesprek is afgelopen, schuiven die automatisch weg waardoor het ruimtelijke gevoel bewaard blijft. Het gebouw heeft een split level met twee glazen liften in een centrale vide, zodat er open verbinding is tussen de etages en werknemers elkaar gemakkelijk ontmoeten. Over de duurzame en energiezuinige oplossingen is ook veel gesproken en nagedacht. Jasperse: "We wilden alleen technieken die zich hadden bewezen in de markt. Ik had geen zin in allerlei experimentele duurzame snufjes met kinderziektes. Dat past ook niet bij de Rabobank. Wij zijn een degelijk financieel bedrijf. Ik durf te zeggen dat we op dit moment zelfs de beste bank ter wereld zijn en dat komt door onze conservatieve, lees betrouwbare, manier van bankieren. Maar conservatief betekent niet dat je geen innovatieve technieken wilt toepassen. Zeker als bewezen is dat ze werken."

Opnieuw beginnen

Bonnemaijers: "Op een gegeven moment dachten we: is dit het nu? Hebben we echt alle nieuwe technieken te pakken? Toen besloten we dat we meer out of the box moesten denken. We hebben alles wat we eerder hadden bedacht, even opzij gelegd en het gehele ontwerpteam er weer bij betrokken om te kijken of we nu echt de beste duurzame oplossingen hadden gevonden. Zo kwamen we erop om het pand te ontkoppelen van gas. Dat lijkt een detail maar is een gigantisch statement."



Kees Jasperse

Al dat denkwerk heeft zijn vruchten afgeworpen: het nieuwe Rabobank-kantoor staat in de top 10 van de meest duurzame gebouwen. Er wordt bijvoorbeeld gebruik gemaakt van koude- en warmteopslag. Dit betekent dat in de zomer koel grondwater wordt gebruikt om het gebouw te koelen. Het opgewarmde water wordt in de bodem opgeslagen zodat het in de winter het gebouw kan verwarmen. Verder wordt elektriciteit opgewekt via zonnepanelen en de windmolens die op het dak staan. En er gaat er geen druppel regenwater meer verloren. Het regenwater wordt opgevangen door middel van een aquaflo systeem op het terrein en van daaruit geïnfilteerd in eigen grond.

Een goed product verkoopt altijd

Naast het Rabobank-kantoor bouwt hetzelfde team een pand voor de verhuur dat bijna net zo duurzaam is. Jasperse: "We hadden die grond toch, dus het was goedkoper om daar meteen nog een kantoor neer te zetten. Het kostte wel even tijd voordat ik de Raad van Commissarissen ervan had overtuigd dat dit een goed idee was. Ze waren bang dat we door de recessie het pand niet verhuurd zouden krijgen. Maar ik dacht: een goed product verkoopt altijd. En ik heb gelijk gekregen: drie verdiepingen zijn verhuurd en voor de laatste hebben we een serieuze gegadigde. Een grote plus van het pand is dat de huurders gebruik kunnen maken van het restaurant van de Rabobank. Dat maakt het restaurant voor ons ook rendabeler. Daarnaast kunnen we het restaurant ook inzetten voor seminars, feesten of lezingen omdat het meubilair er makkelijk uitgehaald kan worden. Op die manier is het een multifunctionele ruimte."

Oud gebouw achterlaten

Het verantwoordelijkheidsgevoel van de Rabobank strekt zich ook uit over het gebouw dat ze achterlaten. Er wordt een plan uitgewerkt om dit pand volledig te strippen en op een duurzame manier te renoveren. Jasperse: "Je kunt niet zeggen: ik bekommer me om het milieu, grondstoffen en maak me hard voor innovatieve ontwikkelingen en ondertussen een gebouw achterlaten waar niemand meer iets mee kan. Dat rijmt niet met elkaar." Hetzelfde team ontwerpt daarom een zeer duurzaam renovatieplan. Jasperse: "Het Rabobank-kantoor is in zo'n goede harmonie tot stand gekomen dat we het logisch vonden om met dezelfde mensen dit project op te pakken. Dat moet je zeker zien als een blijk van waardering."

Meer weten?

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

Wilt u de bouw volgen?

www.hiergroeitietsmoois.nl

EERSTE GRAADS



Jean-Marc Vloemans is in januari 2011 in dienst gekomen bij HEVO. Vanuit een jarenlange ervaring uit eerdere werkomgevingen op het vlak van technisch projectmanagement en advies, vanaf uitvoerend niveau tot opdrachtgeversniveau, is door hem een visie ontwikkeld op de aanpak van procesgericht onderhoud (onderhoudsmanagement) in de gebouwde omgeving. Op basis van deze visie adviseert en begeleidt hij opdrachtgevers voor het inrichten van hun specifieke onderhoudsvraagstellingen. Volgens Jean-Marc is het mogelijk om op basis van een gefundeerde onderhoudsstrategie richting te geven aan prestatiegericht onderhoud en dat tegen aanvaardbare kosten. Daarbij draagt het bij aan een goede communicatie tussen het bestuurlijke- en uitvoerende niveau.

Dit artikel werd eerder dit jaar gepubliceerd in FD Selections.

DE GLAZEN-WASSER ALS STRATEGISCHE PARTNER

Of hoe je onderhoud maximaal kunt laten bijdragen aan de strategische doelen van de organisatie

Het koppelen van het onderhoud aan gebouwen aan de organisatiestrategie staat bij nagenoeg geen enkele bestuurder hoog op de agenda. Ten onrechte, want strategisch vastgoedonderhoud kan een kostenbesparing tot wel 15% opleveren. Voor bijvoorbeeld het nieuwe St. Antonius Ziekenhuis dat over twee jaar in Leidsche Rijn wordt geopend, kan dat een jaarlijkse besparing van bijna 170.000 euro betekenen. Zonder dat er onverantwoord wordt bekibbeld op het onderhoud.

Onderhoudsstrategie tegen versnippering

Zulke voordelen zijn alleen haalbaar als bestuurders van organisaties een onderhoudsstrategie ontwerpen. Die begint bij een overzicht op het vastgoed en het noodzakelijke onderhoud daarvan. Dit gaat verder dan het spreekwoordelijke lijke verf. Zonder onderhoud aan de elektriciteit kan bijvoorbeeld de server down gaan, met grote gevolgen voor de productiviteit. Een solide elektriciteitssysteem is daarom van vitaal belang voor de bedrijfsvoering. Zonder dit overzicht zijn het lokale managers en facilitaire diensten die keuzes maken over het onderhoud. Vaak beslissen zij vanuit hun kostenbewustzijn. Dat lijkt voordelig, maar het tegendeel is waar. Vorig jaar zomer publiceerde de rekenkamercommissie van de gemeente Rheden een onderzoeksrapport over het onderhoud aan gemeentelijke gebouwen. De aansturing van het onderhoud bleek zo versnipperd dat de kosten juist de pan uit rezen. Ieder jaar was de gemeente twee ton meer kwijt dan gepland. Er was behoefte aan onderhoudsscenario's die de financiële gevolgen van het onderhoud in kaart brachten, zo concludeerde de rekenkamercommissie. Pas dan kon de gemeente een verantwoordelijke keuze maken en een reëel budget beschikbaar stellen.

Ongerichte dienstverlening is verspilling

Helaas denken de meeste organisaties niet op deze manier. Veel bestuurders zien onderhoud nog steeds als een kostenpost die beteugeld moet worden. Kosten voor onderhoud variëren van 8 tot 20 euro per vierkante meter per jaar. Elke euro minder levert al gauw duizenden euro's op. Vorig jaar nam de gemeente West Maas en Waal het besluit om alle gemeentelijke gebouwen

onder één centraal beheer te scharen, met als argument dat dit zou leiden tot een schaalvoordeel bij de inkoop van onderhoudsdiensten.

Geen letter over strategie. Dat betekent niet dat het onderhoud aan gebouwen daardoor slecht wordt. Er zijn voor onderhoud degelijke kwaliteitsstandaarden, zoals NEN 2767. Onderhoudsbrijven ontwikkelen prima MJOP's (MeerJarenOnderhoudsPlanning). Maar kwaliteit alleen levert nog geen bijdrage aan de organisatiestrategie en blijft daarmee ongericht. Ongerichte dienstverlening heeft altijd een vorm van verspilling.

Strategische doelen koppelen aan onderhoudsprogramma's

Wat buiten beeld blijft is het stellen van verantwoordelijke prioriteiten. Onderhoud kan worden verdeeld in activiteiten die bijdragen aan de strategie van de organisatie. Het lijke verf kan daar ook toe behoren, mits het vergroten van de economische waarde van het vastgoed een strategisch doel is. Bij een organisatie die uitstraling als belangrijke waarde koestert, is zelfs de glazenwasser van strategische meerwaarde. Deze vormen van onderhoud verdienen daarom hoge prioriteit. Onderhoud met weinig toegevoegde waarde aan de strategie, heeft vanzelfsprekend een lagere prioriteit.

Onderhoud dat volgens dit uitgangspunt wordt georganiseerd, vraagt betrokkenheid van het bestuur. Strategische doelen moeten worden gekoppeld aan onderhoudsprogramma's. Communicatie tussen onderhoudstechnici en bestuurders is nodig, professionals die elkaars paden meestal niet kruisen. Zodra zij hun kennis delen, ontstaat het juiste zicht bij alle partijen op wensen en mogelijkheden. Deze kunnen dan optimaal op elkaar worden afgestemd. Elke vorm van verspilling wordt hiermee voorkomen, terwijl het onderhoud maximaal bijdraagt aan de organisatiedoelen. Dat voegt waarde toe, terwijl het nog een stuk goedkoper is ook.

Meer weten?

Vraag Jean-Marc Vloemans
E jeanmarc.vloemans@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 465

DE SPRONG IN ROSMALEN

De Sprong is een locatie waar onderwijs en verschillende opvangvormen samen komen. Gebouwd om de verwachte piek in de vraag naar basisonderwijs over ongeveer 20 jaar op te vangen. Voor de huisvesting is gekozen voor een semipermanente bouw met de uitstraling van een permanent gebouw. Als de vraag naar onderwijshuisvesting straks toch afneemt, kan het gebouw eenvoudig een andere functie krijgen. Het project werd niet alleen razendsnel gerealiseerd, maar ook op een zeer verantwoorde manier, en volgens het principe van 'Permanent 25 jaar'. Met een kleine renovatie na 25 jaar kan de levensduur met zeker 15 jaar worden verlengd. En krijgt het gebouw een tweede levensfase. Deze aanpak en bouwvorm is uitstekend geschikt voor nieuwbouw waarvan wordt voorzien dat deze in circa 25 jaar wordt afgeschreven. Een goed alternatief voor besturen of gemeenten die met spoed behoefte hebben aan zes goede permanente nieuwe gebouwen, maar slechts geld hebben voor vier.

Opdrachtgever

ATO Scholenkring (in nauwe samenwerking met de gemeente 's-Hertogenbosch).

Opdracht

Een kwalitatief goed, functioneel, onderhoudsvriendelijk en energiezuinig kindcentrum, dat plaats biedt aan drie groepen kinderopvang, drie groepen buitenschoolse opvang en twaalf groepen basisonderwijs. Een revolutionaire aanpak, door zeer kostenbewust, snel en met maximale keuzevrijheid voor het schoolbestuur te opereren. De gebruikers ervaren een optimale speel-, leer- en leefomgeving in een flexibel, duurzaam en gezond gebouw. Het gebouw geeft een groot gevoel van vrijheid, door de indeling met glazen schuifpuien die de ruimtes naar believen groter en kleiner kunnen maken. Daardoor ontstaat een aula, of een vergroot speellokaal. De Sprong voldoet aan alle functionele eisen die gesteld kunnen worden aan een modern school-

gebouw. Alle risico's zijn vooraf door HEVO overgenomen. Het gebouw is voorzien van dubbele beglazing, aluminium kozijnen, onderhoudsarme volkernplaten, een gebalanceerd ventilatiesysteem en HF verlichting. Het gebouw voldoet ook aan alle wettelijke eisen.

Stichtingskosten

€ 1200 per vierkante meter (excl. terrein). Ter vergelijking: traditionele permanente nieuwbouw had bij dit kwaliteitsniveau ca. € 1750 per m² bedragen.

Bruto vloeroppervlak

2650 m²

Ingebruikname

Mei 2011

Bouwfase

December 2010 - mei 2011

Architect

Bulkens Architecten BNA, Malden

Installatieadvies

Van Bon Installaties, Heesch

Bouwkundig aannemer

Verlaat Bouwsystemen, Uden

Werktuigbouwkundig installateur

Van Bon Installaties, Heesch

Elektronisch installateur

Alltech Electro, Uden



Meer weten?

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

ANDERS DENKEN OVER LEEGSTAND EN HERBESTEMMING



Drie experts aan het woord



Arno Boon is sinds 2002 directeur van de Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed, kortweg BOEI. Het bedrijf heeft tot nu toe zo'n 40 erfgoedprojecten in Nederland succesvol kunnen herbestemmen. In het oog springend zijn de zeepfabriek in Amersfoort (nu onder meer een restaurant), de Clemenskerk in Hilversum (nu een uitvaartcentrum) en de ijzergieterij in Ulft (nu een cultuurfabriek).



Rob Brouwers is sinds 1976 architect en directielid bij SATIJNplus Architecten. Robs ontwerpen voor het Kruisherenhotel (voorheen een klooster) en boekhandel Selexyz Dominicanen (voorheen een kloosterkerk) in Maastricht haalden veelvuldig de landelijke pers. Landgoed de Klokkerberg in Breda (voorheen sanatorium) wordt op dit moment onder zijn regie herontwikkeld. Naast zijn werk als architect is Brouwers lid van diverse welstands- en monumentencommissies.



Frans Steffens is bedrijfskundig ingenieur, werkte o.a. bij de Provincie Limburg, als financieel directeur bij de Gemeente Maastricht, als consultant bij Ernst & Young en is sinds 1998 directeur/eigenaar van AcquiReal dat zich volledig concentreert op binnenstedelijk wonen en werken met als speerpunt Wonen Boven Winkels. Steffens is organisator van de Biënnale Leegstand en Herbestemming.

Leegstand groeit met de dag. In Nederland staan zo'n 7 miljoen vierkante meter kantoren, 13.000 winkels en meer dan 10.000 monumentale gebouwen leeg. De vraag naar woningen, kantoren en winkels neemt af. Verpaupering is het gevolg. Opdrachtgevers zoals gemeenten, corporaties en ontwikkelaars zitten klem tussen bezuinigingen en risicobeperking. Tegelijkertijd biedt deze enorme opgave ook kansen. Herbestemde gebouwen zijn motors van stedelijke ontwikkeling, citypromotion en werkgelegenheid. Maar, willen we die kansen benutten dan vraagt dat omdenken en anders werken.

Wat is de oorzaak van de situatie waarin we ons bevinden?

Boon: Ons verleden duwen we als een olifant voor ons uit. We hebben ons de laatste decennia sufgebouwd. We zijn nog belast met boekwaarden en investeringen uit dat verleden. De luchtbel die nu zo langzamerhand leegloopt, wordt nog steeds in stand gehouden. Maar als je die onrendabele top weet af te boeken, dan heb je een hele hoop gewonnen.

Steffens: De crisis, waar de vastgoedcrisis onderdeel van is, is te wijten aan de geldbeluste investeringsdrang van vastgoedmensen en beleggers die dachten dat de bomen tot in de hemel groeiden. Bovendien is door economische en maatschappelijke veranderingen de vraag naar ruimte heel anders geworden. Winkelen, zorgen, werken... alles wordt anders. Dat was een sluimerende ontwikkeling, maar de gevolgen daarvan zijn onvoldoende gezien en er is onvoldoende op geanticipeerd.

Brouwers: Ja, we zijn nog nooit zo rijk geweest als nu. We moeten ons realiseren dat het niet méér zal worden. Het zal alleen maar minder

worden. We moeten echt anders denken over hetgeen we hebben en er anders mee omgaan. Daar moet een ieder zijn verantwoordelijkheid in nemen.

Wat doen we met die enorme leegstand?

Brouwers: Ik zou zeggen: sloop alleen als het echt niets meer kan worden, en alleen datgene dat het minst invloed heeft op de stedelijke structuur. En zorg ervoor dat de leefbaarheid niet in het geding komt. Het laten vervallen van goede, kwalitatieve gebouwen is geen optie. De belangrijkste daad van duurzaamheid is: laten staan wat je hebt en inzetten op hergebruik. Laat je bij hergebruik leiden door de plek en de structuur van het bestaande.

Boon: Bij BOEI richten wij ons alleen op erfgoed; gemeentelijke monumenten of andere belangrijke gebouwen. Benader je die puur als vastgoedexploitatie, dan kun je er beter niet aan beginnen. Er is draagvlak nodig bij de lokale overheid en plaatselijke partijen. Samenwerking is enorm belangrijk. En niet in de laatste plaats: vergeet niet dat er gebruikers nodig zijn. Herbestemmen voor gebruikers, dát is ons uitgangspunt.

Steffens: Leegstand is een sluipmoordenaar. Gebouwen komen leeg, en zijn gebouwd met een lening. De banken zitten met de gebakken peren. Griekenland loopt nu voorop, maar volgens mij zitten we nog maar aan het begin. Die problemen zijn op termijn echt groter dan de Euro-crisis. Maar er zijn ook kansen. Mensen trekken weer naar de binnensteden, waar de leegstand het grootst is. De prijzen stijgen, alleen nemen de transacties nog niet toe.

Zijn er nieuwe regels nodig?

Steffens: De woningmarkt in Nederland is te veel gereguleerd door huurtoeslag en hypotheek-aftrek. Die fiscale regelgeving werkt nu contra-productief. Mensen willen wel, maar het systeem faciliteert juist het omgekeerde.

*'De vastgoedcrisis
is te wijten aan
geldbeluste
investeringsdrang.'*

Frans Steffens

Boon: Ik denk niet dat regelgeving de huidige leegstand opheft, hoewel het nieuwe bouwbesluit hoopvol is. Het belangrijkste is dat architecten, planologen, ambtenaren, ontwerpers, handhavers oftewel dat hele conglomeraat nu pas op de plaats maakt om vervolgens 180 graden te draaien.

Brouwers: Ik ben het eens met Arno. De huidige regelgeving is geen beperking voor herbestemming. De beperking zit 'm veel meer in de flexibiliteit van de opdrachtgever. Er is behoefte aan een nieuwe generatie projectontwikkelaars die flexibeler van geest is. Die andere exploitatiemogelijkheden zien. Creatief omgaan met afschrijvingen. Anders tegen verdienmodellen aankijken. Historische gebouwen kun je immers eeuwig afschrijven. Die houden hun waarde, wat je van nieuwbouw niet altijd kunt zeggen. Wat zou helpen is dat de fiscale aftrek van instandhoudingskosten bij Rijksmonumenten ook mogelijk wordt voor zakelijke gebouwen. Die aftrek is er al voor particulieren, maar zakelijke partijen zitten met een loden last. Het zou ook mooi zijn als er voor gemeentelijke monumenten subsidie of fiscale aftrekbaarheid komt. Dat stimuleert duurzaam gebruik van het bestaande. Daarnaast hebben we opdrachtgevers nodig die de waarde van monumenten zien en de beperkingen die gebouwen met zich meebrengen een uitdaging vinden, die bereid zijn compromissen te sluiten.

Steffens: Regelgeving is niet het probleem, maar de interpretatie van die regels. Ik denk dat het probleem vooral zit in de krampachtige verhouding tussen vergunningverlener en uitvoerder. Daarnaast betekent leegstand vaak nog schulden op panden. Wie betaalt dat? De eigenaar doet dat niet als hij er niets aan verdient, die laat het verkrotten. De gemeente zit altijd met de gevolgen van dat particuliere systeem. Dat moet veranderen. Als ieder voor zich gaat, hebben we met z'n allen een probleem. In dat soort maatschappelijke systemen zullen verschuivingen optreden.

Wat moeten we met al die leegstaande kantoren?

Boon: Het beeld is somber. Leegstand van kantoren langs snelwegen en op bedrijventerreinen is natuurlijk iets heel anders dan de leegstand die de leefbaarheid in wijken raakt. De overheid ziet dit dan ook als een probleem van de markt. Dat gaat zij niet oplossen.

Brouwers: Door de opmars van het Nieuwe Werken zullen nog veel meer kantoren binnen afzienbare tijd leeg komen te staan. En dan kan er wel met huurprijzen gestunt worden, maar ook dat is eindig. Sommige kantoren zijn rijp voor de sloop, kwalitatieve gebouwen op supermooie plekken kunnen omgebouwd worden tot woningen of hotel. Daar moet overigens veel voor gebeuren: bestuurlijk, bestemmingsplannen, milieueisen en financieel-technisch en exploitatie-technisch gezien.

Steffens: Wat je kunt herbestemmen moet je herbestemmen. Sommige kantoren kunnen



'Wij hebben een verantwoordelijkheid naar onze omgeving.'

Rob Brouwers

woningen worden. Een slooppremie zou een optie zijn. Maar het gaat natuurlijk uiteindelijk om een aanpassing op het fiscale regime. Er zullen heel wat kantoren failliet gaan. We moeten dan ook veel meer vanuit gemeenschapszin denken, dan ieder voor zich. Als je de markt z'n gang laat gaan komen we in grote problemen. Op de woningmarkt zul je een aantal structurele veranderingen moeten aanbrengen.

Wat betekent herbestemming voor het 'vak'?

Brouwers: Een positief gevolg is dat wij ons bewust worden van de kwaliteiten van de plek en het bestaande. 'Fuck the context' is voor mij niet aan de orde. Je moet je ondergeschikt

maken aan het bestaande. Vergeet de handtekening van je voorgangers nooit. Wat dat betreft ben ik positief misvormd door mijn werk in de monumentenzorg. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid gun ik dat iedereen. Hergebruik is per definitie duurzamer. Architecten moeten omdenken, mensen die dat niet kunnen moeten maar een ander vak kiezen.

Boon: Het is onvermijdelijk dat er mensen op straat komen te staan. De architecten hebben de eerste klappen al gehad. Die branche is bijna gehalveerd. Nu volgt de rest. Inclusief de ontwikkelaars en investeerders. Het wordt afboeken, afwaarderen... en inschikken.

Brouwers: Mijn opvatting is dat er alleen nog plaats is voor architecten die oprecht een ruimtelijk probleem willen oplossen en niet zo nodig een eigen signatuur willen nalaten. Verantwoordelijkheid hebben voor onze omgeving. Dat geldt voor alle bouwende disciplines.

Boon: Exact, projectontwikkelaars en investeerders moeten bij nieuwe projecten de onrendabele top kunnen dekken. De praktijk zal zijn dat aandeelhouders de eerste vier, vijf jaar geen winst moeten willen maken, en misschien wel helemaal niet, maar genoeg moeten nemen met een klein rendement. Dat is pas duurzaam investeren!

Hoe veranderen we deze situatie?

Boon: De komende vijf jaar wordt het bikkelen. Ik zou zeggen: weg met huurkortingen, de prijsval is toch gaande. En als er wel gebouwd of herbestemd wordt: kwaliteit leveren. Dat telt altijd. Er moet worden nagedacht hoe je een project flexibel maakt. En heel belangrijk: pas projecten aanpakken als er zicht is op de gebruikers.

Brouwers: Een duurzaam beleid moet allereerst bepaald worden door de overheid en de lokale besturen. In een oude stad zit het vaak al in de cultuur om respectvol om te gaan met het bestaande. Dat zou voor Nederland in de breedte moeten gelden. Ten tweede moeten we anders, creatiever tegen architectuur gaan aankijken. Het zou geen kwaad kunnen als 'het bewust omgaan met de gebouwde omgeving' een wezenlijk onderdeel wordt van het curriculum van opleidingen.

Boon: We moeten weer gaan bouwen voor gebruikers en niet bouwen maar verbouwen. Daar gaat het om. Dat geldt voor de woningbouw, de kantorenmarkt, maar ook voor zorginstellingen en scholen. Over gebruikers en gebruiksduur moet anders worden nagedacht. Net als over de omgang met onze grondstoffen. We moeten dode plekken nieuw leven durven te geven. Dat stelt collega's in de vastgoedwereld voor enorme uitdagingen. In die zin kent de crisis zo zijn zegeningen.

'Investeerders moeten genoeg nemen met een klein rendement. Dat is duurzaam investeren!'

Arno Boon

Steffens: Herbestemming moet fiscaal worden bevorderd, en nieuwbouw moet in het fiscale systeem moeilijk worden gemaakt. Leegstand is het probleem, herbestemming het perspectief.

Symposium

Op 1 december a.s. organiseert HEVO i.s.m. Nico de Bont een minisymposium over de haalbaarheid van herbestemming. Op www.hevo.nl/ eventherbestemming leest u meer over het programma. Ook kunt u zich via de website aanmelden.



Reactie HEVO

De hele bouwsector en zijn opdrachtgevers is nog veel te veel gericht op nieuwbouw. Zelfs de komende jaren zijn er nog uitbreidingen van kantorenparken waar honderdduizenden vierkante meters monofunctioneel kantooroppervlak gerealiseerd gaan worden. Dat is gewoon niet meer verantwoord. Niet vanuit financieel oogpunt, maar zeker niet vanuit duurzaamheid en maatschappelijk oogpunt.

Veel te vaak wordt om financiële redenen gekozen voor nieuwbouw, terwijl een gebouw voor zijn omgeving vaak emotionele waarde heeft. Voorbeelden hiervan zijn kerken, scholen, gemeentehuizen of andere gebouwen die typerend zijn voor een stad of dorp. Door die emotionele waarde in kaart te brengen blijkt herbestemming veelal wel haalbaar. HEVO vindt dat veel gebouwen het verdienen om ook voor volgende generaties duurzaam bruikbaar te zijn en te blijven.

Herbestemmen kan geweldig boeiende oplossingen bieden. Noodzaak daarvoor is echter wel een creatieve en flexibele instelling en een inspirerende samenwerking. Daarvoor zijn gebruikers noodzakelijk en een gezamenlijk draagvlak. HEVO weet hoe moeilijk het soms is om echt draagvlak en een win-win situatie te bereiken. Maar we weten ook hoe stimulerend het is om met elkaar die duurzame oplossing te vinden. Herbestemmen, het vak van de toekomst. Meer dan de moeite waard.

Meer weten?

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

of vraag Willem Adriaanssen
E willem.adriaanssen@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 511

MIJN PLEK

GEEN LESBOEKEN, MAAR EEN MACBOOK

Op de hoek van de Amsterdamse IJburglaan en de Pampuslaan staat het IJburg College, een school voor vmbo, havo en vwo. Het moderne gebouw biedt plaats aan 1300 leerlingen en heeft een fietsenkelder, en een sporthal die aan NOC/NSF eisen voldoet. Op de school zijn 23 appartementen gebouwd. Het IJburg College is genomineerd voor de VKG Architectuurprijs 2011.

Opdrachtgever

Schoolbestuur IJburg College voor de school,
Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam voor de sporthal
en Woningcorporatie Ymere voor de
appartementen.

Gedelegeerd opdrachtgever

HEVO, 's-Hertogenbosch

Stichtingskosten excl. BTW

€ 19,5 miljoen

Bruto vloeroppervlak (BVO)

School en sport 15.800 m²
23 appartementen, 115 m² / appartement

Ingebruikname

Augustus 2011

Architecten

LIAG architecten en bouwadviseurs, Den Haag
voor het exterieur en Ateliers interieur-
architecten, Delft voor het interieur.

Het IJburg College is een gezonde school. Dit betekent dat er veel aan sport en bewegen gedaan wordt, zowel binnen schooltijd als daarbuiten en dat het aanbod in het Grand Café is samengesteld op basis van de adviezen van het voedingscentrum. Er staan daarom ook geen snoep- en frisdrankautomaten in de school.

Juul Wijdekop, 11 jaar (bijna 12) gaat naar de VWO-brugklas van het IJburg College. Elke dag op de fiets. Zo'n gezonde school past wel bij Juul. Ze houdt van sport (hockey en tennis) en in de zomer gaat ze vaak zwemmen of surfen. Cola of snoep mist ze niet. Juul: "Je kunt zelf broodjes beleggen, er zijn croissants, sinaasappelsap, melk en yoghurt en Slush Puppy, een drankje van gecrunched ijs, maar dan met fruit."

Juul heeft het erg naar haar zin op het IJburg College. "Creatieve vakken vind ik het leukst. En Spaans vind ik ook heel leuk. De sfeer hier op school is heel goed, dat vind ik fijn. We werken veel op de computer. Iedereen heeft zijn eigen MacBook, die ook mee naar huis mag. Ik houd niet van schrijven, typen is fijner, dus ik ben daar heel blij mee. Al mijn boeken staan hierop, ik hoef nooit uit boeken te leren, en ook niet met zo'n zware schooltas te zeulen. We gebruiken de laptop voor bijna alle vakken. Ook als we wiskunde-oefeningen doen bijvoorbeeld, zoeken we de opgaven op de computer op. Maar we schrijven de antwoorden wel in een schrift.

Elke vrijdag hebben we een workshop, ik doe drama. Op school is ook een theaterzaal. We gymen vaak buiten in het park tegenover de school. Het schoolplein is nog niet af, maar als dat straks zo is kan ik daar ook afspreken. En de fietsenstalling is onder de school, heel cool. Mijn favoriete plek in school is de aula, daar kom je iedereen tegen, ook van de andere deelscholen. En het lokaal van mijn stamgroep is een fijne plek. Daar komen we met de mentor bij elkaar. Er hangen tekeningen, liggen spelletjes, heel gezellig.

Ik vind de school heel mooi. Van binnen is het nu nog een beetje wit omdat het nieuw is, maar het is de bedoeling dat we het kleurig gaan maken met heel veel posters en tekeningen."

Rondleiding

In februari 2012 organiseert HEVO in deze school een bijeenkomst met rondleiding. Kijk op www.hevo.nl/agenda voor meer informatie.

Meer weten?

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



HORIZON

VAN DUURZAME KWALITEITS- RICHTLIJN EN NIEUWE PARTNERS TOT SYMPOSIA

NIEUWE PUBLICATIES VAN HEVO

Duurzame Kwaliteitsrichtlijn huisvesting Primair Onderwijs

Dit boekje is een perfecte leidraad voor scholen die de gewenste kwaliteit van hun huisvesting willen definiëren. Niet alleen in technische zin, maar ook functioneel én duurzaam.

Rapport: Doordecentraliseren Primair Onderwijs Doelgericht naar betere huisvesting: kansen voor een nieuw bekostigingsstelsel voor onderwijshuisvesting

HEVO verrichtte onderzoek naar financieringsstelsels van onderwijshuisvesting in het Primair Onderwijs. Zowel 'doordecentralisatie' als 'Fris Alternatief' van de PO-Raad zijn geanalyseerd. Ook is de kennis van en het draagvlak voor beide financieringsstelsels bij schoolbesturen getoetst. Met dit rapport geeft HEVO inzicht en overzicht van de stand van zaken. Er wordt een aantal aanbevelingen gedaan voor hoe er doelgerichter gewerkt kan worden aan een betere huisvesting en welke kansen er zijn voor een nieuw bekostigingsstelsel hiervan.

De publicaties zijn te bestellen via www.hevo.nl/publicaties.



Kete Kervezee, voorzitter van de PO-raad, ontvangt onlangs het eerste exemplaar uit handen van Ewoud van der Sluis, directievoorzitter HEVO.



Op 9 december 2011 neemt HEVO afscheid van Wim van Boekel. Wim gaf persoonlijk invulling aan het begrip 'Duurzaam Presteren'. Door langdurige relaties op te bouwen en telkens weer nieuwe contractvormen waar te maken. Mede onder zijn leiding groeide HEVO de laatste jaren uit tot een gerenommeerd huisvestings- en vastgoedbureau.



Deelnemer
Vernieuwing Bouw

PARTNER VAN VERNIEUWING BOUW

HEVO werd onlangs partner van Vernieuwing Bouw. Dit onafhankelijk netwerk van topmensen heeft tot doel de vernieuwing in de bouw verder te brengen. De brede samenstelling van het netwerk is uniek; de hele bouwkolom is vertegenwoordigd. Van publieke en private opdrachtgevers tot bouwbedrijven. En van installateurs tot architecten. Ook maken kennisinstellingen en adviseurs deel uit van het netwerk. Samen vormen ze een krachtige bron van kennis en ervaring. www.vernieuwingbouw.nl.

MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN

De computers die overtollig waren geworden na de verhuizing en de overstap naar het Nieuwe Werken werden verkocht aan HEVO-medewerkers. De opbrengst (ca. € 2.000) wordt gebruikt ter ondersteuning van culturele doelen. Zoals Museum Het Dolhuys in Haarlem en het Noord-Brabants Museum, dat in 2012 samen met het Stedelijk Museum, het Museumkwartier in 's-Hertogenbosch gaat vormen.

www.noordbrabantsmuseum.nl
www.sm-s.nl
www.hetdolhuys.nl

PROJECTEN IN BEELD

Een aantal projecten waaraan HEVO werkte is gedocumenteerd in boeken.

'Klaar voor de toekomst' vertelt het verhaal van de ingrijpende vernieuwing van het Zwijsen College in Veghel.

De vernieuwde HAVO Notre Dame des Anges in Ubbergen is een schoolvoorbeeld van vervangende nieuwbouw in een ecologische omgeving.

Het boekje 'Thuis in Boxtel' geeft u een goede kijk op het vernieuwde zorgcentrum Elisabethdael en Vinckenrode in Boxtel. Zie ook pag. 10 van dit magazine.

Deze projectboeken zijn te bestellen via www.hevo.nl/projectboeken.



SYMPOSIUM OVER HERBESTEMMING

De waarde van vastgoed wordt niet alleen bepaald door cijfers (boekwaarde, marktwaarde of leegwaarde). Gebouwen hebben vaak ook een historische of emotionele waarde en bepalen daarmee de herkenbaarheid of het karakter van een buurt, wijk of dorp. Juist deze waarde is essentieel voor de haalbaarheid van herbestemming. HEVO vindt dat emotioneel vastgoed wel degelijk waarde heeft en behouden moet blijven voor de maatschappij. Daarvoor moeten we cultureel erfgoed optimaal geschikt maken voor veranderend toekomstig gebruik. Veel gebouwen verdienen het om ook voor volgende generaties duurzaam bruikbaar te zijn en te blijven.

Op 1 december organiseren HEVO en Nico de Bont een **symposium over herbestemmen van vastgoed**. U kunt zich aanmelden via www.hevo.nl/eventherbestemming.

HEVO BENOEMT VIER PARTNERS



Willem Adriaanssen



Dick Bouman



Jan Heijboer



Caroline Schipper



ZORGDOSSIERS

De zorgmarkt is volop in beweging. Veranderende cliëntwensen, personele vraagstukken en een terugtrekkende overheid vragen om creativiteit en flexibiliteit. HEVO ondersteunt zorgondernemers met de vertaling van die verandering naar hun huisvesting en vastgoed. Dat doen we met een viertal zorgdossiers. Dit jaar verschenen de edities **Mensgerichte huisvesting**, **meer dan Healing environment** en **Kostenbewust denken, rendabele exploitatie van zorgvastgoed**. Meer weten of een zorgdossier ontvangen?

Kijk op www.hevo.nl/zorgdossiers voor meer informatie.

ONDERZOEKEN

Ervaring nieuwbouwscholen bij gebruikers

HEVO onderzocht de gebruikerservaringen bij nieuwbouwscholen in het primair en voortgezet onderwijs. De uitkomsten daarvan zijn waardevolle bouwstenen voor de nieuwbouw, renovatie en herinrichting van scholen. Die bouwstenen delen we graag met anderen, zodat we samen werken aan sterk onderwijs: nu en in de toekomst.

Meer weten? Neem contact op met Wouter Houët (wouter.houet@hevo.nl) (PO) of Willem Adriaanssen (willem.adriaanssen@hevo.nl) (VO)

Eerste benchmark sportaccommodaties in Nederland

HEVO deed als eerste in Nederland een benchmarkonderzoek naar de exploitatie van zwembaden en sporthallen. In deze analyse worden de verschillende exploitatiekosten die zwembaden en sporthallen maken op verschillende financiële vlakken met elkaar vergeleken. Hierdoor is er meer inzicht in de kosten die beheerders van sportaccommodaties kunnen gebruiken voor het verbeteren van hun bedrijfsvoering.

Meer weten? Neem contact op met Arno Aarts (arno.aarts@hevo.nl).

DEELNAME BOSSCHE ENERGIECONVENANT

Op 19 november ondertekende HEVO, samen met 23 andere Bossche bedrijven en instellingen, het Bossche Energieconvenant. De gezamenlijke doelstelling is om in de komende drie jaar minimaal 10% energie te besparen en/of duurzaam op te wekken ten opzichte van 2009. De doelstelling van de individuele deelnemers is verschillend. Dit initiatief sluit prima aan bij de duurzaamheidsambities van HEVO en de eisen van de CO₂-prestatieladder waarvoor HEVO is gecertificeerd.

www.bosscheenergieconvenant.nl

DUURZAAM



Willem Adriaanssen
Senior projectmanager en Kennismanager
duurzaamheid HEVO

Buiten kaders denken en doen

Met hoge duurzaamheidsambities is het noodzakelijk te werken met partijen die dezelfde ambities hebben. Lyceum Schravenlant is een schoolvoorbeeld van zo'n samenwerking. Door het maken van slimme keuzes en een andere kijk op kosten kun je heel ver komen.

ONDERSCHIEDENDE AANPAK MAAKT DUURZAAM SCHOOLGEBOUW MOGELIJK

Duurzaam bouwen betekent niet per definitie duur bouwen. Zoeken naar manieren om duurzame elementen in gebouwen toe te passen leidt er vaak juist toe dat er goed, creatief en kostenbewust wordt nagedacht over het gebouw, het gebruik en wat er werkelijk toe doet om van het gebouw een zo goed mogelijk gebouw te maken.

Toch reageren schoolbesturen nogal eens huiverig als het gaat om duurzaam bouwen. De vrees dat het budget overschreden wordt, zit er goed in. Schoolbesturen betalen tijdens de levensduur echter toch de rekening. Dan kun je maar beter in het ontwerpproces slimme keuzes maken. Door uitgekiend projectmanagement en een andere kijk op kosten en baten, kun je heel ver komen. Kijk maar naar het Lyceum Schravenlant in Schiedam, een bijzonder project waar HEVO vanaf het maken van het programma van eisen tot en met de eerste jaren van de gebruikperiode bij betrokken is. Een opdracht die we heel graag wilden binnenhalen: het gebeurt niet vaak dat een school zulke hoge duurzaamheidsambities heeft en zelfs zoveel mogelijk volgens het Cradle to Cradle principe wil bouwen. Gezien de gehele aanpak van het project, waarbij leerlingen vanaf het begin af aan inspraak hebben gehad, is Schravenlant een uniek voorbeeld voor (in ieder geval) Nederland. Het project wordt gezien als landelijke pilot voor duurzaam bouwen in de onderwijssector.

Krappe budgetten

Dat de bouwbudgetten in het onderwijs krap zijn, is een gegeven. Maar ook met een beperkt en genormeed budget kun je duurzaam bouwen. Het vraagt wel een gedeelde en omarmde visie van de partijen die betrokken zijn. En om een andere manier van werken. Het bouwbudget dat de overheid beschikbaar stelt is maar net genoeg om een frisse school in klasse C te bouwen, geen klasse A school. Aangezien een goed binnenklimaat leidt tot veel betere leerprestaties is klasse A juist de ambitie van Lyceum Schravenlant. Het is een opvallende tegenstelling dat de overheid 80 miljoen aan subsidie beschikbaar stelt voor het zogenaamde Frisse Scholenproject, maar dat je bij nieuwbouw niet genoeg geld krijgt om dat kwaliteitsniveau te realiseren.

Bij de start van de ontwerpfasen van de school in Schiedam hebben we eerst geen rekening gehouden met het budget. We hebben, samen met de initiatiefnemers, nadrukkelijk gezocht naar wegen om de ambitie waar te maken en méér te realiseren dan alleen een duurzaam schoolgebouw binnen dat vastgestelde budget. De financiële kaders lieten we helemaal los. We keken eerst alleen naar wat willen we nu echt?

Aanpak

We opereerden met een duidelijk plan van aanpak. Eerste stap: een workshop met het schoolbestuur, docenten en leerlingen. Hierin bepaalden we de visie en concretiseerden we de duurzaamheidsaspecten. Welke mogelijkheden zijn er, wat spreekt je aan en wat niet? Waar liggen de prioriteiten, en welke keuzes ben je bereid te maken? Daarna hebben we een ambitieus team geformeerd, op basis van de benodigde expertise op het vlak van duurzaamheid. Als derde stap hebben we gezamenlijk het ideaalplan opgesteld en onderzocht wat de consequenties zijn voor investering en exploitatie. Om tot de beste oplossingen en ideeën te komen aansluitend op het Cradle to Cradle concept organiseerden we daarna in een zeer vroeg stadium een uitgebreide marktconsultatie. Alle innovatieve bedrijven waren uitgenodigd om te komen vertellen wat er aan ontwikkelingen zijn op het vlak van C2C-producten en wat we in de nabije toekomst mogen verwachten. Redelijk uniek om al bij het structuurplan aan leveranciers en producenten te vragen ideeën in te brengen waarmee de ontwerpers verder kunnen.

Aanbestedingen

Bij de aanbestedingen van ontwerpende en uitvoerende partijen keek HEVO niet alleen naar de expertise en referenties van bedrijven, maar ook naar de duurzaamheid van de organisatie zelf. Met de vraagstelling kun je als opdrachtgever de markt beïnvloeden. Van de architecten



wilden we niet alleen weten wat hun duurzaamheidskundigheid is, maar ook wat ze zélf doen aan duurzaam ondernemen. We vroegen onder meer om een duurzaamheidsbeleidsplan met daarin de carbon footprint en CO₂-reductiemaatregelen. Dat leverde veel positieve reacties op. Verschillende bureaus lieten weten dat we ze op dat gebied echt hebben uitgedaagd.

Financiële middelen

Tussen het ideaalplaatje en de harde realiteit van 'het normatieve budget' bleek uiteindelijk een flink gat te zitten. Het totaal benodigde budget bedroeg 10,5 miljoen euro, terwijl het normatieve budget 8,6 miljoen was. Er was dus een flink gat te overbruggen. Berekend is wat mogelijk was voor het normatieve budget en wat de exploitatie van het gebouw zou gaan worden over de levensduur van 40 jaar. Vervolgens is van alle extra's uit het ideeëplan bekeken wat de aanvullend benodigde investering zou zijn en wat het effect was op de exploitatie. Daaruit bleek dat een hoop maatregelen binnen 15 jaar terug te verdienen is en dus financieel gunstig is voor de school. Toen bleef alleen nog een financieringsprobleem over, aangezien Lyceum Schravenlant zelf geen hypotheek kan vestigen. Dan heb je dus partijen nodig die geloven in, en echt kiezen voor, duurzaam bouwen.

En dat was het geval. Behalve de gemeente stond ook de Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Schiedam (SOVOS) pal achter de duurzaamheidsambities. Dat leverde een extra financiële injectie van de stichting op van 4,6 ton. Door die extra investering kon er in frisse scholen klasse B gebouwd worden. De gemeente Schiedam droeg nog eens € 135.000 bij om de bouw naar klasse A te tillen, en nog eens € 250.000 voor het gebruik van C2C-materialen. Na deze bijdrage was er nog steeds een financieel gat, vooral door de wens om een energie-0-gebouw te realiseren. De oplossing hiervoor werd gevonden door te sturen op de totale levensduurkosten. De gemeente Schiedam was op basis van die berekeningen bereid om € 0,8 miljoen aan de school te lenen zodat het gebouw voor een groot deel in zijn eigen energiebehoefte kan voorzien. De school lost de lening, inclusief rente, in 15 jaar af door maandelijks de fictieve energiekosten aan de gemeente Schiedam over te maken.

Helemaal energie-0 is de school nog niet, daarvoor zijn ook nog zonnepanelen nodig. De subsidiepot was leeg, maar we hebben net gehoord dat we toch subsidie toegekend hebben gekregen, waardoor ook de zonnepanelen toegepast kunnen worden. Doordat hier in het ontwerp al op geanticipeerd was kunnen deze nu moeiteloos geïntegreerd worden. De windmolens bleken bij nadere windberekeningen niet haalbaar, maar ook dat kan nog veranderen.

Wij zien de ingebruikname van de nieuwe school wat dat betreft meer als een etappe op weg naar het einddoel. Doordat we wel een bijna-energie-0-gebouw realiseren, krijgt het schoolgebouw een hogere kwaliteit. Door de toepassing van een warmte koude opslag (WKO) met betonkernactivering kan er nu ook 's zomers gekoeld worden, terwijl het niets extra kost.

Actief op zoek gaan

Lyceum Schravenlant is een prachtige case om te laten zien hoe je bij duurzaam bouwen het beste van start kunt gaan. Bepaal vooraf je principes en prioriteiten, maak een ideaalplan en onderzoek ten slotte hoe je het financiële gat kunt dichten om dichterbij je einddoel te komen. De nieuwbouw van Lyceum Schravenlant was er ook met alleen het normatieve budget gekomen, maar dan zonder extra's. We hebben nu continu gezocht naar mogelijkheden, kennis gemobiliseerd en de doelstellingen georganiseerd. Het is net zoals met subsidies: als je er niet actief naar op zoek gaat, krijg je ze ook niet.

'We vroegen onder meer om een duurzaamheidsbeleidsplan met daarin de carbon footprint en CO₂-reductiemaatregelen. Daarmee hebben we de bureaus echt uitgedaagd.'

Interessante links

www.dubbelklik.nl/nieuws/cradle-to-cradle (filmpje)
www.lyceumschravenlant.nl

Meer weten?

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

VANUIT HET NULPUNT



EEN BETERE MAATSCHAPPIJ BEGINT BIJ JEZELF

Wanneer besluit je het heft in eigen handen te nemen om de maatschappij een stukje beter te maken? Bij sommige mensen komt dit besef al op jonge leeftijd. Bij het verkopen van kinderpostzegels voor het goede doel is het ene kind beduidend enthousiaster dan het andere. Anderen raken tijdens hun puberjaren in de ban van het idealisme en stoppen bijvoorbeeld met het eten van dieren.

Voor Floortje Dessing is op een maatschappelijk verantwoorde manier bezig zijn de gewoonste zaak van de wereld. Ze komt natuurlijk nog wel eens ergens in de wereld, en behalve de prachtigste landschappen en interessante mensen maakt ze dan ook meer dan haar lief is kennis met de armoede en het onrecht bij veel mensen. Dat zette haar aan het denken. Floortje is een praktisch idealist. Een eindeloze stroom geld en hulp sturen, daar gelooft ze niet zo in. Gewoon een redelijke prijs voor de koffie betalen, zodat de mensen in hun eigen levensonderhoud kunnen voorzien. Dat is een systeem dat echt werkt.

Daarom is ze in 2006 in Amsterdam de winkel Nukuhiva begonnen. Het interieur van de winkel is zo verantwoord mogelijk. Er ligt een vloer van duurzaam hout geproduceerd in Nederland en gekocht bij Staatsbosbeheer. De winkel wordt verlicht door energiezuinige LED-lampen. Nukuhiva is gevestigd in een bestaand gebouw, wat natuurlijk altijd duurzamer is dan het bouwen van een nieuw pand. Maar de kern van

de winkel ligt 'm in de verkoop van kleding, accessoires, koffie en thee die uitsluitend zo duurzaam mogelijk en op een fair-trade wijze zijn geproduceerd.

Want naast grote initiatieven, zoals een duurzaam gebouw en een milieuvriendelijke inrichting, kan er gelet worden op kleine verbeterpunten op allerlei fronten. Een kopje koffie smaakt toch net wat beter als je weet dat de koffieboeren een goed salaris hebben ontvangen. (Bedrijfs)kleding draagt lekkerder wanneer er geen kinderhandjes aan te pas zijn gekomen. En zo is er nog veel meer dat een bedrijf kan doen aan een eerlijkere wereld. Denk bijvoorbeeld aan fairtrade-kerstpakketten, eerlijke suiker en papier met een FSC-keurmerk.

Al die kleine dingen zorgen voor grote verbeteringen en kunnen veel mensenlevens veranderen. Waarom zouden we hiermee wachten? Zoals kinderen hun best doen bij het verkopen van kinderpostzegels, is het nu hoog tijd voor bestuurders om hun verantwoordelijkheid te nemen voor een zo duurzaam en eerlijke mogelijke organisatie. Wanneer zet u die stap?

Milou Koldijk van Nukuhiva, namens Floortje Dessing (ze is op reis).

Wie is Floortje Dessing?

Floortje Dessing (1970) ontdekte haar eigen kikkerlandje per fiets om daarna de rest van de wereld te veroveren. Ze werkte als DJ en producer voor radio en maakte in 1995 de overstap naar tv. Voor tv maakt ze al jarenlang reisprogramma's en werkt daarnaast als co-producent met haar eigen productiemaatschappij. Ze is ambassadeur voor Max Havelaar en heeft een paar boektitels op haar naam staan. De opbrengst van haar boeken '100 wereldplekken die je gezien moet hebben' en '25 wereldroutes' gaan voor een deel naar ontwikkelingsprojecten in het teken van fair trade, en met de opbrengst van Floortjes nieuwe boek '365 dagen onderweg' wordt de Stichting Peter Pan Vakantieclub, die vakanties organiseert voor jongeren met een ziekte of handicap, gesteund.

0d3