

360°

THEMANUMMER 3, JUNI 2012

VERANDERING

HEVO

VISIE

**JAN FIDDER, GELRE ZIEKENHUIZEN
'BIJ ELK NIEUW GEBOUW MOET DE
MENSELIJKE MAAT LEIDEND ZIJN'**

180°

**RAZENDSNELLE METAMORFOSE VAN KANTOOR
TOT HOGESCHOOL**

DE CIRKEL ROND

ONTGROENING IN HET ONDERWIJS: SLIM OPEREREN

DUURZAAM

ZORGGEBOUWEN: OPLOSSINGEN OP MAAT

FOCUS

VERANDERING INSPIREERT

Wat vandaag nieuw is, is morgen al weer oud. Verandering is een constante factor geworden in de dynamiek van vandaag. Niemand had de financiële crisis in omvang en duur kunnen voorspellen. En hoewel we wisten dat demografische ontwikkelingen er aan zaten te komen, lukt het ons nauwelijks om daarop te anticiperen. Met als gevolg een krimpende vastgoedbehoefte en overtollig vastgoed. Duurzaamheid is al lang niet meer een idealisme, maar een economische noodzaak. Het is dé manier om tegen de laagste levensduurkosten in te spelen op een onzekere vastgoedbehoefte. Over die actuele thema's organiseerde HEVO een Kennisevent op 19 april jl. Ruim honderd relaties luisterden naar onderwerpen als financiering van vastgoed, herbestemming, Het Nieuwe Werken in zorg en onderwijs, strategisch onderhoud en conceptueel bouwen. Dat leverde verrassende inzichten op en een levendige dialoog. Wij delen graag nieuwe trends en inzichten met de markt om samen te werken aan de veranderende wereld van morgen.



Veranderen deden we zelf ook een jaar geleden. We verruilden ons traditionele kantoor voor een werkomgeving die past bij de huidige tijd. Het Nieuwe Werken bracht ons niet alleen kosten-voordeel. Ontmoeting en kennisdeling zijn de grote winst van die verhuizing. De nieuwe werkomgeving inspireert om samen tot nieuwe inzichten te komen, ideeën uit te wisselen en innovatieve huisvestingsoplossingen te bedenken.

Wij leven nu in een tijdsgewricht waarin sombere economische berichten overheersen. Positiever geformuleerd, is dat juist het moment waarop het uiterste van ons innovatief vermogen wordt gevraagd. Of zoals Johan Cruijff zou zeggen: 'Elk nadeel heb zijn voordeel'. Zo zien wij de dynamiek van vandaag als een kans om wezenlijk het verschil te maken in huisvesting en vastgoed.

Ewoud van der Sluis
Directievoorzitter HEVO

COLOFON

Uitgave
360° is het relatiemagazine van HEVO dat tweemaal per jaar verschijnt. Het blad wordt gedrukt op FSC-gecertificeerd papier.

Concept en ontwerp
Zuiderlicht

Redactie en eindredactie
HEVO en Zuiderlicht

Tekst
Zuiderlicht, Maartje Fleur, Loek Kusiak, Jac Janssen Derix*Hammerslag, Wim Daniëls en HEVO

Fotografie
Hugo Thomassen, Philip Driessen, Heidi Wils Fotografie, Image&Motion, Mike Bink Fotografie, Monique van Diessen, Stedelijk Museum 's-Hertogenbosch en Ruud van Deventer

Illustraties
Yvonne Kroese, Leon Mussche, Gordon Hatsupy en Nicolette Wever

Drukwerk
Drukkerij Walters

Dank aan alle medewerkers, klanten en relaties die hun medewerking verleenden aan de totstandkoming van dit blad. Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen zonder toestemming van HEVO.



Hugo de Grootlaan 11
5223 LB 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl
www.hevo.nl
twitter: @HEVO_actueel

VISIE

4

Jan Fidler, voorzitter van de Raad van Bestuur van Gelre ziekenhuizen, over de veranderingen in de zorgsector. 'Voor elk gebouw moet de menselijke maat gelden. Patiënten moeten zich er veilig voelen en medewerkers moeten er hun werk met plezier kunnen doen. Maar ook voor andere vernieuwingen en innovatie geldt: stapje voor stapje.'

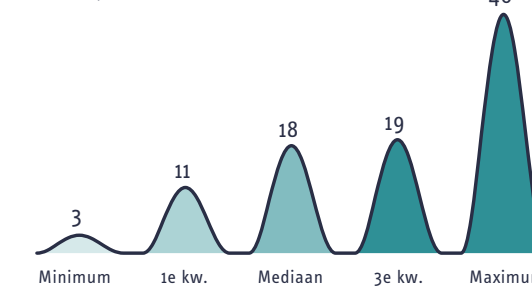


FEITEN

8

Wat kost een zwembad of een sporthal in de exploitatie? Aan HEVO's benchmark werkten negentien sporthallen en twaalf zwembaden mee.

Leeftijd zwembaden



UITDAGING

14

Veel partijen en toch voorkomen dat je oeverloos vergadert. HEVO zat op het snijvlak tussen het ontwerp van het nieuwe gebouw en de functie ervan bij de totstandkoming van twee bijzondere gebouwen voor bijzondere bewoners van kindcentrum Kristal en Kind & Leer.

DE CIRKEL
ROND

20

Hoe erg is de krimp voor het onderwijs? Of is het zelfs een zegen? En wat is een verstandige manier om erop te anticiperen zodat we het onderwijs op peil houden. Vier specialisten laten hun licht schijnen.

VANUIT HET
NULPUNT

31

Veranderingen die de maatschappij en ons werkveld betreffen zien we meteen terug in de veranderende taal. Maar wat is dat nu: verandering? Taalkundige Wim Daniëls ging op onderzoek.

INHOUD

180°

10

Avans Hogeschool in Den Bosch had dringend aanvullende huisvesting nodig. Met een beetje geluk, en met vereende krachten, werd in een half jaar tijd een kantoor omgetoverd tot school.

EERSTE GRAADS

17

In de zorg en het onderwijs verschuift de aandacht steeds meer naar wat de totale kosten zijn die verbonden zijn met de levensduur van de huisvesting, oftewel Total Cost of Ownership (TCO).

360°

18

Vervangende nieuwbouw realiseren voor een school en daarbij de ecologische zone niet schaden maar juist verbeteren. De nieuwe Notre Dame in Ubbergen is in elk opzicht een plaatje.

MIJN PLEK

24

De Rabobank in Alkmaar is niet alleen een prettig kantoor, maar ook een van de tien meest duurzame kantoorgebouwen van Nederland.

HORIZON

26

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

DUURZAAM

28

Het herbestemmen van verouderde zorggebouwen is een ingewikkelde uitdaging. Maar dankzij de transformatiescan vinden organisaties de weg naar op maat gesneden oplossingen.

VISIE

Jan Fidler, voorzitter van de Raad van Bestuur van Gelre ziekenhuizen

BOUWEN OP VERANDERINGEN

Recente stelselwijzigingen in de zorg laten hun sporen na in het te voeren beleid van zorginstellingen en ziekenhuizen. Zo heeft de op onderdelen ingevoerde marktwerking gevolgen voor de zorghuisvesting. Hoe kijkt een zorgbestuurder naar de veranderingen die zich in zijn sector voltrekken? Bestuurder Jan Fidler stapte in oktober 2011 over van de 'care' naar de 'cure'. Veranderen in het algemeen lijkt in zijn optiek een kwestie van wel of niet meegaan met wat op je pad komt. 'Maar steeds staat je maatschappelijke opdracht bovenaan.'

Van gehandicaptenzorg naar ziekenhuis

Ik begon mijn carrière als fysiotherapeut. Tegelijkertijd volgde ik een studie geneeskunde. Ik specialiseerde me tot psychotherapeut, maar eigenlijk lag dat specialiseren me niet zo. Toen ik werd gevraagd voor een managementfunctie, bleek dat beter te passen. Bredere functies bevielen me beter dan gespecialiseerde, en zo kwam ik in het besturen terecht. De meeste grote veranderingen overkomen je in het leven. Dingen komen op je pad. Dan is de vraag: ben je bereid mee te veranderen of niet? De laatste acht jaar was ik bestuursvoorzitter in de gehandicaptenzorg. Eerst bij Ipse in Zuid-Holland, en na de fusie, van Ipse de Bruggen. Een organisatie waar zesduizend mensen werken, verdeeld over driehonderd locaties. Hier hebben we drie terreinen herontwikkeld en daarbij leerde ik HEVO kennen als adviseur voor vastgoedontwikkeling.

Solidariteit

Of er verschil is tussen het bestuur in de gehandicaptenzorg en die van dit ziekenhuis? In beide gevallen sta ik aan het roer van een grote organisatie. In de ziekenhuiswereld gebeurt wel meer. Veel minder mensen komen terecht bij de geestelijke gezondheidszorg of de gehandicaptenzorg dan bij de curatieve zorg. Voor die sector is het lastiger om politieke keuzes te maken: die raken namelijk elke Nederlander. Maar het was wel logisch dat er iets moest veranderen. Per inwoner kost de totale gezondheidszorg jaarlijks vijfduizend euro, en dat groeit door tot het jaar 2040. Dit gebeurt ook in de ons omringende landen. In de Verenigde Staten klinkt de discussie over de 'Obama-care'. Die maakt dat gezonde burgers gaan meebetalen aan de gezondheidszorg – een solidariteit die de Amerikanen niet gewend zijn. Bij ons is dat solidariteitsbeginsel wel leidend. Maar met elke politieke keuze komt het in het gedrang.

Wie is Jan Fidler?

Drs. Jan Fidler is sinds oktober 2011 voorzitter van de Raad van Bestuur van Gelre ziekenhuizen met vestigingen in Zutphen en Apeldoorn. Hiervoor was hij vanaf 2004 bestuursvoorzitter bij gehandicaptenorganisaties Ipse en Ipse de Bruggen.

'Houd rekening met het aanpassingsvermogen van mensen. Innovatie werkt alleen stapje voor stapje.'

Marktwerving

De marktwerving in de zorg is sterk gereguleerd. Het gaat vooral om concurrentie op kwaliteit, wat ik een gezond gegeven vind. Daarnaast is er de concurrentie op geld en dat ligt wat lastiger. De zorgverzekeraar koopt de zorg het liefst in waar die het goedkoopst is. Een ziekenhuis biedt een zeer breed en divers samengesteld pakket. Sommige onderdelen daarvan zijn ingewikkeld en duur, die kosten de organisatie geld. Andere ingrepen zijn eenvoudiger en daar kun je dus winst op maken. Het geheel proberen we in balans te houden. Maar als gevolg van de marktwerving halen de zelfstandige behandelcentra (de zbc's, red.) de krenten uit de pap. Zij concentreren zich op laagcomplex zorg voor risico-arme patiënten, bijvoorbeeld jonge, verder kerngezonde mensen die een enkele ingreep nodig hebben. De patiënten die ouder zijn, meer risico lopen en complexere zorg behoeven, komen bij ons terecht. Wij moeten dat hele brede scala in de lucht zien te houden. Het is dus appels met peren vergelijken.

Dogma versus opdracht

Het geloof in de marktwerving is een dogma. Naar mijn mening wordt de zorg er niet vanzelf beter van. Ziekenhuiszorg mag nooit puur om de winst draaien. Bovenaan staat altijd de maatschappelijke opdracht die je dient te vervullen. Dat is hoe we dat willen in Nederland. Ik verwacht niet dat de reeds ingezette elementen van marktwerving worden teruggedraaid nadat het kabinet is gevallen. Wel dat ze misschien minder hard worden doorgezet nu deze ideeën niet meer kunnen rekenen op een meerderheid in

de Kamer. De concurrentie voor de zorgverzekeraars werkt slechts tot op zekere hoogte. Die op kwaliteit blijft. Dat is prima, zolang het niet doorslaat naar dwang om winst te maken. Onze maatschappelijke opdracht is goede en toegankelijke zorg leveren.

De zorg beter

De zorg moet goedkoper en efficiënter. Dit kun je bereiken door normen af te spreken waaraan de zorg moet voldoen en vervolgens te sturen op kwaliteit, waardoor je die normen haalt. De kosten in de zorg zijn geen eendimensionaal probleem maar zeer complex. Het idee dat marktwerving kostenbesparend werkt, gaat in de praktijk maar in beperkte mate op. Zeker, mensen googelen thuis om erachter te komen welke dokter het best is voor hun kwaal. Vroeger deden we iets dergelijks op verjaardagsfeestjes. Maar helaas schiet je weinig op met een goede dokter die in een slecht ziekenhuis werkt. Andersom evenmin. Het gaat om het geheel: samen sta je sterk. Kwaliteit wint altijd, mits tegen een gepaste prijs. Doordat er gekeken wordt welke zorg zich ervoor leent om op een andere manier te worden georganiseerd, kan concurrentie ontstaan vanuit zbc's. Zolang de patiënt daar baat bij heeft is dat niet verkeerd. Wij moeten ons gewoon blijven onderscheiden met kwaliteit en door de samenstelling van ons pakket. Een zbc heeft op de achtergrond altijd een ziekenhuis nodig voor als het fout gaat.

Van 94 naar 50

De overheid stuurt aan op een andere spreiding van algemene ziekenhuizen en wil terug van de huidige 94 naar 50. Dan hebben we het over rechtspersonen, niet over locaties. De laatste decennia is het aantal ziekenhuizen al sterk afgenomen, maar het aantal locaties bleef vrijwel gelijk. Die 50 moeten straks evengoed het hele pakket kunnen bieden, inclusief onderzoek. Wel gaan we differentiëren naar diverse profielen. Wie zich veel met een bepaalde behandeling bezighoudt, wordt er beter in. En daarom pleiten zorgverzekeraars voor de concentratie van bepaalde minder frequente handelingen: de volumennormen. Dat levert efficiëntie en prijsvoordeel op. De discussie van spreiding van huizen en concentratie van taken moet gaan over die onderdelen van de zorg die zich daarvoor lenen. Het speelt vooral in de grote steden waar je vaak klontering hebt van meerdere ziekenhuizen op een paar vierkante kilometer. Bij Gelre ziekenhuizen is de dynamiek anders maar zolang de kwaliteit bij ons goed is, we niet duur zijn en voldoende toegankelijk voor de mensen in ons werkgebied, kunnen we de veranderingen prima aan.

Bouwen

Als je vroeger een nieuw ziekenhuis ging bouwen, dan bouwde je zoveel meters als mogelijk binnen de normen. Nu is het normaal om eerst een paar aan geld gekoppelde vragen te beantwoorden. Wat gaan we precies doen in het nieuwe gebouw? Hoeveel ruimte hebben we daarvoor nodig? Hoe voeren we dat uit tegen niet al te hoge kosten? Een nieuw ziekenhuis moet 'lean' zijn, niet te groot. Kijk uit voor de gekte van de architect die het vooral mooi of opvallend wil maken. Recente ziekenhuizen zijn in sommige gevallen op te hoge groeicijfers gebaseerd en er werd te hoog ingezet op kwaliteit. Toen ik nog bij mijn vorige organisatie werkte, hielp HEVO ons bij het nadenken over de benodigde veranderingen en hoe je deze kunt incalculeren. Zoek goed uit hoe je nu werkt en hoe je straks verwacht te werken. Wat is de nieuwe regelgeving waarmee je rekening moet houden? Zo kun je een degelijk en op de toekomst gericht gebouw ontwikkelen. Niet te groot maar flexibel en adaptief, dus gemakkelijk aan te passen aan veranderende omstandigheden. Mensen moeten altijd maatgevend zijn voor elk bouwplan. In een ziekenhuis verblijf je zo kort mogelijk. Maar dat verblijf willen we zo aangenaam mogelijk maken. Het gebouw moet mensen op hun gemak stellen. Onveiligheid maakt mensen extra kwetsbaar, dus de patiënt moet zich hier veilig voelen. En de medewerkers moeten hun werk met plezier kunnen doen in ons gebouw.



Vastgoed

Vastgoed moet altijd het primaire proces dienen. Het gebouw is een middel om je werk te doen. In de care heb je meer te maken met langdurige, intramurale zorg in de instellingen. Daar kan een scheiding tussen wonen en zorg op zijn plek zijn, zodat je kunt huren van een vastgoed-ontwikkelaar. In de care bestaan er concepten waarin het vastgoed extern wordt uitbesteed, beheerd en onderhouden. Zoiets werkt als je een langdurige relatie met een vastgoedpartner onderhoudt, als joint venture. Dit zie ik nog niet bij ziekenhuizen gebeuren. Een behandelkliniek kun je beter in eigen beheer houden, helemaal als het om een compleet ziekenhuis gaat. Zo'n gebouw is te specifiek om uit handen te geven. Alleen een kantoorpand moet je nooit zelf bouwen. Men experimenteert wel met vormen om 'vreemd geld' toe te laten bij de investering, bijvoorbeeld van de leverancier van ziekenhuis-apparatuur. De techniek verandert snel, de toekomst is moeilijk in te schatten en daarom is het aantrekkelijk om de risico's van de bouw te verdelen.

Veranderen

Ik vind dat je voorzichtig te werk moet gaan met veranderingen. Innovatie is goed, die houdt nooit op in de zorg. Maar het werkt alleen met kleine stapjes. Houd rekening met het aanpassingsvermogen van mensen. Kijk dus uit voor blauwdrukken zoals al te innovatieve kantoorconcepten. Het flexwerken, dat nu redelijk geaccepteerd is voor bepaalde functies, zorgde tien jaar geleden nog voor een schokeffect in organisaties die dat erdoor wilden drukken. Als je wilt veranderen dan moet je je mensen daarin meekrijgen. Anders verandert er niks. Veranderen gaat altijd over gedrag, over cultuur. En dat zijn hardnekkige processen.

'Onveiligheid maakt mensen extra kwetsbaar, dus de patiënt moet zich hier veilig voelen. En de medewerkers moeten hun werk met plezier kunnen doen in ons gebouw.'



Meer weten?

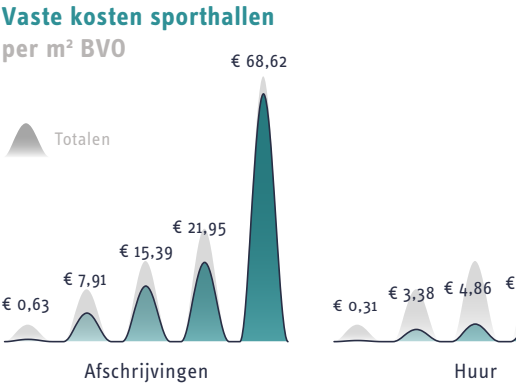
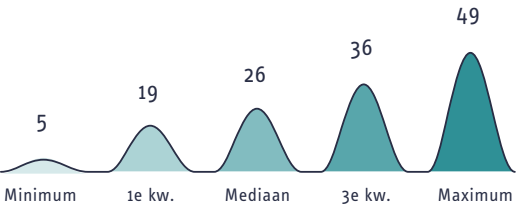
Vraag Jan Heijboer
E jan.heijboer@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 478

FEITEN

EXPLOITATIEKOSTEN
SPORTHALLEN EN
ZWEMBADEN

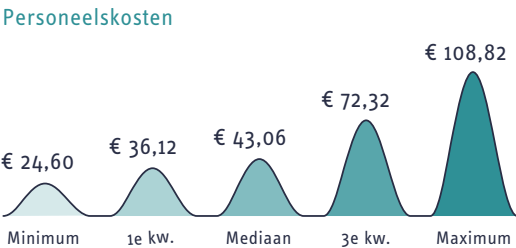
Goed inzicht hebben in investerings- en exploitatiekosten is belangrijk. Dat geldt ook bij revitalisering of nieuwbouw van sportaccommodaties en zwembaden. Aan HEVO's benchmark werkten negentien sporthallen (vijftien multifunctionele, drie voor wedstrijd en training en een voor onderwijs) en twaalf gemeentezwembaden mee. Om een goed vergelijk van de exploitatiekosten te maken is de benchmark gebaseerd op de opbouw conform de NEN 2632*. De gehanteerde vergelijkingsmethode is de kwartielmethode**. Op deze pagina's presenteren we de belangrijkste conclusies in woord en beeld.

Leeftijd sporthal
Wat opvalt is de maximumleeftijd van 49 jaar. Een afschrijvingstermijn van 40 jaar is gangbaar. Tussen het 1e kwartiel en het 3e kwartiel zit een spreiding van maar liefst 17 jaar. De helft valt dus tussen 19 en 36 jaar.

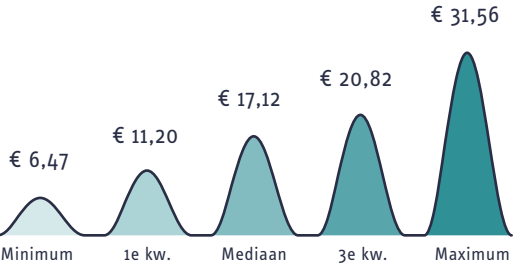


Administratieve kosten sporthallen
Administratieve kosten zijn in alle kolommen laag. Conclusie: sporthallen maken relatief weinig administratieve kosten.

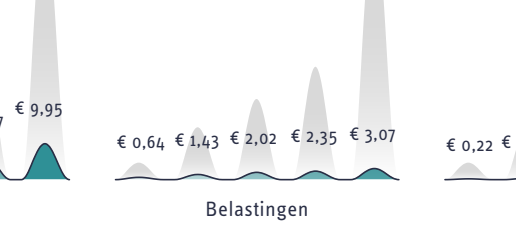
Specifieke bedrijfskosten sporthallen per m² BVO
Bij personeelskosten zien we dat de spreiding tussen minimum en maximum vrij groot is. Reden is dat enkele sporthallen werken met vrijwilligers waardoor de kosten lager zijn.



Energiekosten sporthallen per m² BVO
Er is geen grote, opvallende spreiding in de posten waar te nemen, behalve in de spreiding tussen het 3e kwartiel en het maximum.



Bij afschrijvingen is het minimum ruim € 7,00 lager dan het 1e kwartiel. En er is een grote spreiding tussen het 3e kwartiel en het maximum. Dit duidt op hoge en lage uitschieters in het onderzoek.



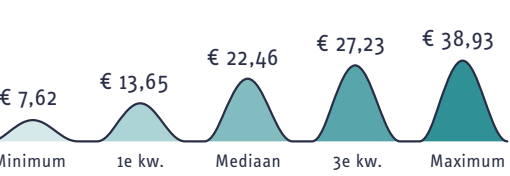
Administratieve kosten sporthallen
Administratieve kosten zijn in alle kolommen laag. Conclusie: sporthallen maken relatief weinig administratieve kosten.



Het maximum van de post Overige specifieke bedrijfskosten laat een ruime verdubbeling van het 3e kwartiel zien.

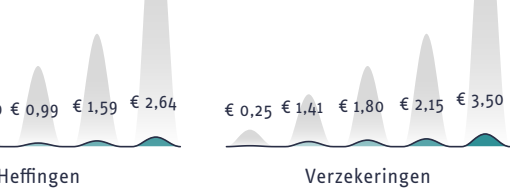


Onderhoudskosten sporthallen per m² BVO
Bij technisch onderhoud zijn er geen extreme spreidingen waar te nemen. Echter, bij schoonmaakonderhoud is er sprake van een grote uitschieter tussen het 3e kwartiel en het maximum. Dit wordt veroorzaakt door één sporthal met hoge kosten en een laag aantal m² bvo.



Bij huur, belastingen en verzekeringen zien we ongeveer dezelfde opbouw. De verdeling van de kwartielen is redelijk gelijkmatig.

Bij heffingen blijven de bedragen relatief laag, maar ze verschillen per gemeente.

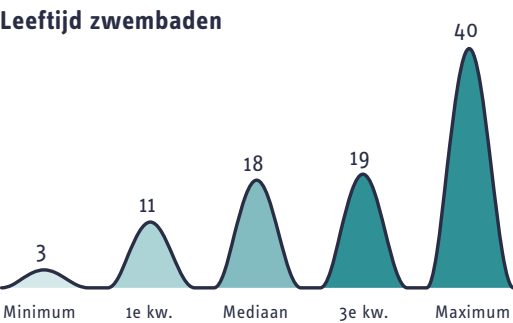


Totaal exploitatiekosten sporthallen per m² BVO

Onder de deelnemers is een sporthal die veel lager zit dan de rest. Dit zie je goed bij het minimum, dat bijna vijf keer lager is dan het 1e kwartiel. Het betreft een sporthal met zeer lage afschrijvingskosten en geen personeelskosten.

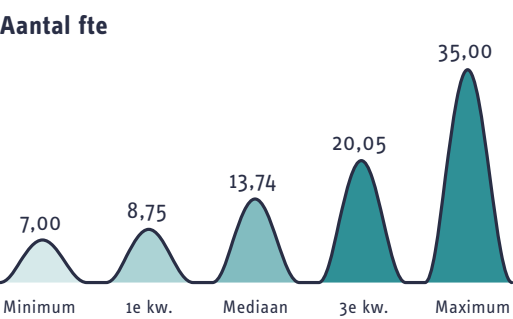
Minimum	1e kwartiel	Mediaan	3e kwartiel	Maximum
€ 21,57	€ 102,84	€ 126,99	€ 142,85	€ 211,99

De sporthal met het hoogste bedrag aan exploitatiekosten is er één met redelijk hoge exploitatiekosten en een laag aantal m² BVO. Hierdoor zijn de exploitatiekosten per m² BVO het hoogst.

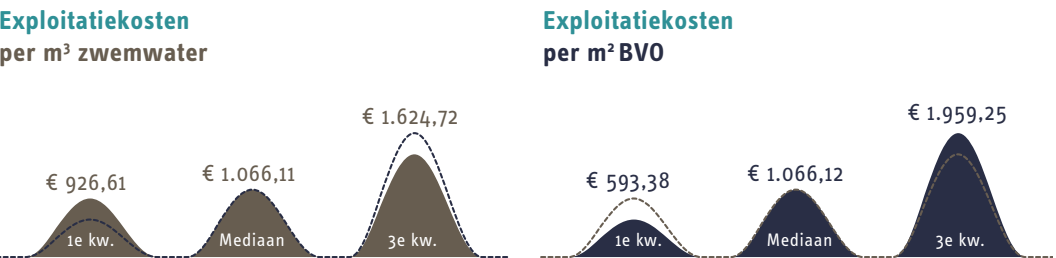
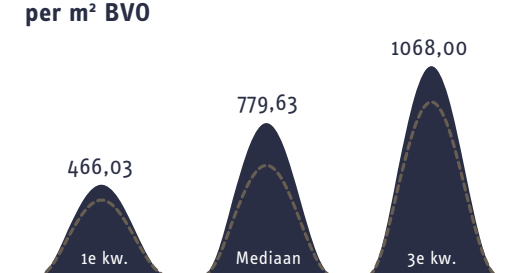
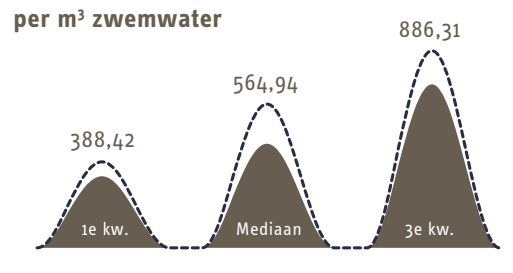


Minimum	1e kwartiel	Mediaan	3e kwartiel	Maximum
460,50	836,39	1.146,50	1.751,39	3.958,35

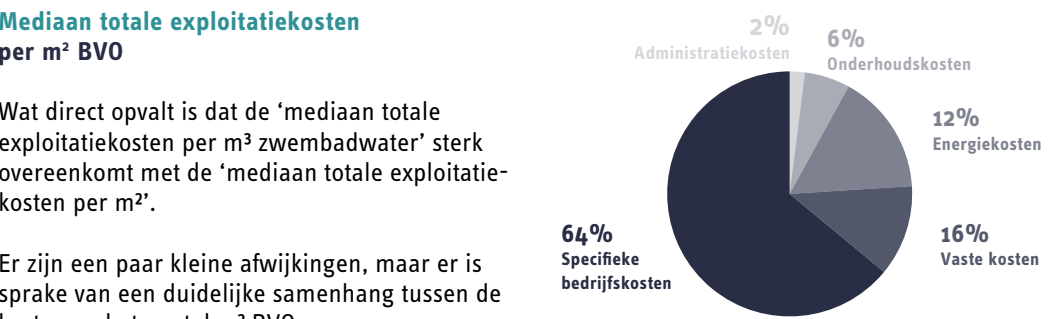
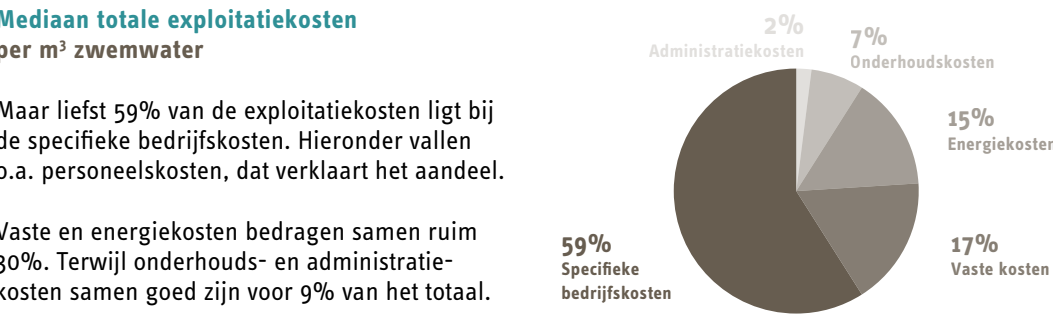
Minimum	1e kwartiel	Mediaan	3e kwartiel	Maximum
300,00	687,00	1.261,00	2.366,75	5.160,00



Energieverbruik
Energiekosten is een kostenpost die de totale exploitatiekosten van zwembaden beïnvloedt. Uit deze twee tabellen is op te maken dat de energiekosten zeer verschillend zijn per zwembad. Om toch een beeld te geven hoe hoog het energieverbruik is per m² BVO en per m³ zwembadwater, zijn ze vergeleken met de volgende energieposten: kWh (kilowattuur), plus m³ gas, plus m³ water.



Bij zwembaden kunnen ook de exploitatiekosten per m³ (zwembadwater) worden vergeleken. Deze belangrijke kostenpost van een zwembad zou daarom naast de kosten per m² BVO een goede vergelijking moeten zijn van de exploitatiekosten per zwembad.



*** NEN 2632**

De organisatie Nederlandse Norm stimuleert en begeleidt het maken van normen, zoals de NEN 2632 die moet zorgen voor meer standaardisatie van exploitatiebegrotingen. In de NEN 2632 wordt de volgende indeling gehanteerd:

- 1. Vaste kosten**
Kosten die verbonden zijn aan het in eigendom hebben van onroerend goed (afschrijving, belasting, heffing, pacht).
- 2. Energiekosten**
Kosten van energieverbruik in of aan onroerend goed. Denk aan elektriciteit, brandstoffen (gas, kolen, olie), stadsverwarming en water.
- 3. Onderhoudskosten**
Dit gaat om technische onderhoudskosten die voortvloeien uit het in stand houden van functies van het onroerend goed (herstel, vervanging e.d.) en schoonmaak/onderhoudskosten zoals het verwijderen van vuil en reiniging van gebouw en terrein.
- 4. Administratieve kosten**
Dit zijn kosten voor het beheer van het onroerend goed zoals verhuurkosten, bemiddelingskosten, boekhouding, administratieve personeelskosten.
- 5. Specifieke bedrijfskosten**
Dit zijn kosten die horen bij het functioneren van onroerend goed, denk aan personeels-, bewakings- en beveiligingskosten.

**** Vergelijkingsmethode kwartielmethode**

De kwartielmethode is gebruikt om de exploitatiekosten met elkaar te vergelijken. Deze methode zorgt voor meer representatieve cijfers dan gemiddelden.

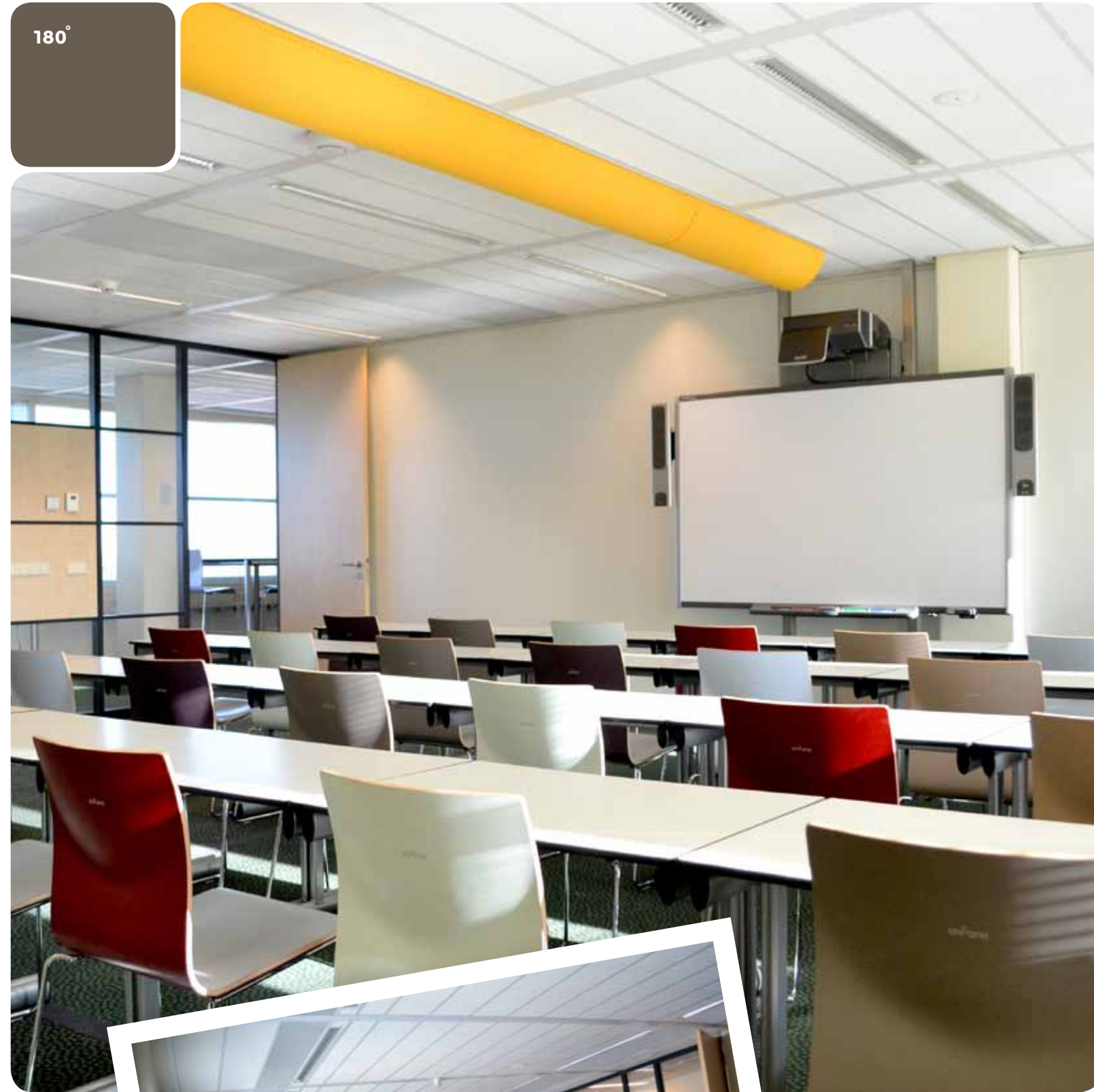
kleinste waarde mediaan grootste waarde

q1 q3

25% 25% 25% 25%

Meer weten?
Vraag Arno Aarts
E arno.aarts@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 434

180°



JANUARI 2012

JUNI 2011

RAZENDSNELLE METAMORFOSE, VAN KANTOOR TOT HOGESCHOOL

De flink gegroeide Avans Hogeschool in 's-Hertogenbosch had dringend aanvullende huisvesting nodig. Liever vandaag dan morgen. En liever herbestemmen dan bouwen: dat is immers de meest duurzame oplossing die bovendien heel goed past in deze tijd. Ze vonden een kantoorgebouw, dat al een onderwijsbestemming had. En toen ging het snel. Razendsnel. Binnen zes maanden was de metamorfose van kantoor tot school een feit.

Gekozen werd voor het pand aan het Hervenplein 2 in 's-Hertogenbosch. Een gebouw dat tot halverwege 2011 in gebruik was als kantoorgebouw van Achmea. HEVO nam het project aan op basis van Integraal Project Management met resultaatverplichting en maakte het geschikt als onderwijslocatie voor tweeduizend studenten en medewerkers van de Juridische Hogeschool en de Academie voor Sociale Studies (ASH). Dat het gebouw aan het Hervenplein al een onderwijsbestemming had, was natuurlijk een zeer prettige bijkomstigheid. Daardoor konden de benodigde vergunningen in relatief korte tijd verkregen worden.

Studentenaanbod daalt

HEVO heeft Avans Hogeschool geadviseerd in de totstandkoming van de huurovereenkomst. Als je kijkt naar de demografische gegevens, dan is de verwachting dat na 2018 het aanbod aan studenten scherp daalt. Het huurcontract is afgesloten voor maximaal tien jaar en kan na vijf jaar opgezegd worden. Huren betekent minimaal investeren in een bestaand gebouw, veel moet immers teruggedraaid kunnen worden naar de oorspronkelijke staat. Met de verhuurder zijn afspraken gemaakt over bepaalde aanpassingen die ook voor hem interessant waren en over de kosten die hij daaraan mee wilde betalen.

Interieur aanpassen

De vijf verdiepingen met in totaal 6.500 m² vloeroppervlak boden in de Achmea-tijd plaats aan 350 kantoormedewerkers. Om het kantoorgebouw geschikt te maken voor studenten, was het noodzakelijk om met name het interieur van het gebouw aan te passen. Daarbij ging het bijvoorbeeld om de geluidswering van binnenwanden, de breedte van de gangen, de verdiepingshoogte, de vluchtmogelijkheden en de kwaliteit van de vloerafwerkingen. De facilitaire voorzieningen (toilet-units) en het klimaatbeheersingssysteem waren niet toegereust op de toename van het aantal gebruikers. Daarnaast moest de indeling van de etages worden aangepast aan de gewenste onderwijsbehoeften. Dat de brandveiligheidsvoorzieningen nog goed voldeden aan de huidige eisen, bleek een grote meevaller.

Langdurige oplossingen

De nieuwe Avans-locatie is volledig heringericht en nieuw gemeubileerd, zodat het dezelfde hoge kwaliteit aan onderwijsfaciliteiten biedt als de andere Avans-gebouwen: een Xplora, moderne lokalen en werkplekken, prima computer- en audiovisuele faciliteiten, een uitgebreide mediatheek en een mooie kantine. Duurzaamheid speelt een grote rol bij alle projecten van HEVO. HEVO gelooft in oplossingen die vandaag beschikbaar zijn en tot in lengte van jaren bruikbaar. Daarom zijn in dit gebouw bij de verbouwing van kantoor tot lokaal veel binnenwanden en andere materialen hergebruikt om de kantoren te verbouwen tot lokalen en open leerruimten.



Deze locatie van Avans Hogeschool is (met een aantal andere Avans-locaties) opgenomen in het projectboek Dynamiek in onderwijs, dynamiek in huisvesting, dat te bestellen is via www.hevo.nl/projectboeken.

Meer weten?

Vraag Mark Peters
E mark.peters@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 524



De vijf verdiepingen met in totaal 6.500 m² vloeroppervlak boden voorheen plaats aan 350 medewerkers van een verzekeringskantoor. Nu lopen er zo'n tweeduizend studenten en medewerkers door de gangen.



De facilitaire voorziening en het klimaatbeheersingssysteem waren niet berekend op een toename van het aantal gebruikers. Er zijn veel technische aanpassingen gedaan die je in eerste instantie niet eens ziet: aan ventilatie, isolatie en akoestiek.

Avans wil een frisse school zijn met een beter binnenklimaat dan volgens de richtlijnen van het Bouwbesluit nodig is.



De nieuwe Xplora biedt werkplekken voor 144 studenten. Er zijn computers met breedbeeldschermen, en voorzieningen voor kopiëren, printen, scannen en audiovisuele bewerkingen.

KRISTAL EN KIND & LEER: BIJZONDERE GEBOUWEN VOOR BIJZONDERE BEWONERS

Het realiseren van de gebouwen Kristal en Kind & Leer in Nootdorp is met recht een uitdaging te noemen. Om deze bijzondere gebouwen voor bijzondere bewoners te verwezenlijken werken verschillende partijen samen. Daarnaast wordt aan de duurzaamheid hoge eisen gesteld en blijkt de financiering een heikele klus.





Op het terrein Craeyenburch in Nootdorp van Ipse de Bruggen, een zorginstelling voor verstandelijk gehandicapten, worden twee bijzondere gebouwen gerealiseerd: Kristal en Kind & Leer. Gebouw Kristal is een behandelcentrum waar veertig kinderen en volwassenen met een verstandelijke en/of meervoudige handicap therapie krijgen en tijdelijk wonen. In gebouw Kind & Leer komen veertig kinderen met een verstandelijke beperking te wonen. In hetzelfde gebouw kunnen ze onderwijs krijgen of naar het kinderdagcentrum gaan.

De architectuur springt in het oog door de chique donkerrode baksteen, de leistenen accenten en de manier waarop de ramen zijn geplaatst, maar de gebouwen zijn vooral bijzonder door hun functie. Doordat er verschillende activiteiten in gebouw Kind & Leer plaatsvinden, kunnen de diverse behandelingen beter op elkaar worden afgestemd. Daarnaast is het een voordeel dat het schoolplein en de tuinen gezamenlijk worden gebruikt.

Veel partijen, veel ideeën

Roeland Brouns is directeur vastgoed bij Ipse de Bruggen: 'Het is niet voor de eerste keer dat we een dergelijk project uitvoeren, maar wel op deze schaal. Wat het ingewikkeld maakte, is dat er zoveel partijen bij zijn betrokken. Ipse de Bruggen verhuurt het pand Kristal aan maatschap Kristal, een samenwerking tussen GGZ Rivierduinen en Ipse de Bruggen, die graag wilde meedenken over het ontwerp. De Lucasstichting exploiteert de school in het Kind & Leer-gebouw en zij hadden ook hun ideeën, net als de bewoners en de zorgmedewerkers. Het was een uitdaging om al die neuzen dezelfde kant op te krijgen. Om die reden hebben we HEVO al in 2007 bij het project betrokken. Zij hebben daar ervaring mee.'

Er was nog een reden om voor HEVO te kiezen: HEVO heeft de contracten afgesloten met iedereen die met de bouw te maken heeft, Ipse de Bruggen heeft alleen een contract met HEVO. Op die manier draagt HEVO de verantwoordelijkheid voor ontwerp en uitvoering en dat is een hele zorg minder als het om zo'n groot en kostbaar project gaat.

Werelden gescheiden houden

Vertegenwoordigers van HEVO, Ipse de Bruggen, de zorgmedewerkers en de huurders van Kristal en Kind & Leer kwamen in 2007 bij elkaar om een Programma van Eisen op te stellen. Dat programma werd weer vertaald in een aantal ontwerpen. Toch is er niet overloos vergaderd. Willem Adriaanssen, projectmanager bij HEVO: 'Je moet onderscheid maken tussen het ontwerpen van een gebouw en de functionele kant ervan. Die werelden moet je niet onnodig met elkaar mengen, want dan krijg je inderdaad dat eindeloze gepraat. HEVO is op het snijvlak gaan zitten en heeft het proces gestuurd. Adviseur en gebruikersgroep kwamen alleen samen als dat echt noodzakelijk was.'

Met één druk op de knop

Vanwege de bijzondere bewoners zijn er in de gebouwen Kristal en Kind & Leer allerlei speciale installaties nodig. Denk aan domotica: elektronica waarmee audio en video, verwarmings-, airco-, alarm- en andere systemen op een eenvoudige manier zijn te bedienen. Hiermee kunnen de zorgmedewerkers aan de bewoners beperkingen opleggen om gevaarlijke situaties te voorkomen. Daarnaast zijn de brandveiligheidseisen extreem hoog omdat de bewoners zo kwetsbaar zijn, en moeten alle voorzieningen op zo'n manier in het gebouw verwerkt worden dat ze niet in het oog springen of makkelijk te slopen zijn. De jongeren hebben naast een verstandelijke beperking vaak gedragsproblemen. 'Met de zorgmedewerkers hebben we regelmatig over de voorzieningen overlegd', vertelt HEVO projectmanager Patricia van Hest-Osseweijer. 'Je kunt bijvoorbeeld wel vloerverwarming aanleggen, maar de bewoners hebben er alleen wat aan als die ook op de juiste manier wordt gebruikt. Vragen van zorgmedewerkers leiden soms tot aanpassingen in het ontwerp, maar ook wel eens tot een uitleg waarom het per se op deze manier moet gebeuren. Met elkaar is zo een optimaal ontwerp ontstaan.'

Zorginstellingen concurreren met elkaar

Een andere uitdaging was de financiering van de panden. Voorheen deed een instelling een aanvraag bij het bouwcollege van VWS voor een vergunning. Kregen ze die, dan waren ze verzekerd van de kapitaallastenvergoeding en konden ze gaan bouwen. Tegenwoordig is de financiering aan de zorgproductie gekoppeld.



Iedere zorgvraag van een patiënt wordt gehonoreerd met een bepaalde vergoeding waaraan ook een huisvestingscomponent is gekoppeld. Deze omslag vond plaats terwijl Kristal en Kind & Leer werden gebouwd. 'Het was een spannend proces', vertelt Roeland Brouns. 'Zouden we de gebouwen in de toekomst nog wel gefinancierd krijgen? Gelukkig springen we er positief uit, zolang het gebouw voldoende bezet is.' Door de nieuwe manier van financieren zijn zorginstellingen concurrenten van elkaar geworden. Cliënten kunnen naar een andere instelling vertrekken als die betere voorzieningen heeft. Daarnaast is het van belang om duurzaam te bouwen. Denk aan de energiekosten: de kans is groot dat die prijzen de komende jaren alleen maar gaan stijgen. Roeland Brouns: 'Het mooie is dat duurzaamheid en een aantrekkelijk gebouw realiseren soms hand in hand gaan. Neem de koude- en warmteopslag: in de zomer gebruiken we koel grondwater om het gebouw te koelen. Het opgewarmde water wordt in de bodem opgeslagen zodat het in de winter het gebouw kan verwarmen. Een mooi duurzaam systeem dat erg plezierig blijkt voor onze cliënten: scholen worden bijvoorbeeld eigenlijk nooit gekoeld omdat het veel te kostbaar is, maar op deze manier is het rendabel.'

Missie volbracht

Afgelopen december vierden inwoners en personeel dat het hoogste punt van het gebouw was bereikt. Begin 2013 kunnen de eerste inwoners erin trekken. Arthur Lampe, projectmanager bij Ipse de Bruggen: 'Je had de reacties op die open dag moeten zien! De cliënten, hun ouders en de zorgmedewerkers waren enorm te spreken over de mooie slaapkamers, de ruime badkamers en de woonkamers. Er wordt uitgezien naar het moment dat het gebouw in gebruik kan worden genomen. Het is dan ook een wereld van verschil met het oude gebouw. In vergelijking met dit was dat een bedompt paviljoen.' Patricia van Hest-Osseweijer: 'Ik ben vooral benieuwd of de voorzieningen en installaties aan de verwachtingen van de klant voldoen. Als de cliënten er een half jaar wonen, ga ik poolshoogte nemen. Die terugkoppeling is voor mij natuurlijk ook belangrijk voor volgende projecten.' Roeland Brouns: 'Het project is van alle kanten een uitdaging: door de bijzondere panden, de speciale doelgroep, de samenwerking met verschillende partijen, de financiële kant van de zaak en het feit dat de gebouwen duurzaam moesten worden. Maar we zijn erin geslaagd en daar zijn we erg trots op.'

Meer weten?

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

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

EERSTE GRAADS



Rob Kersten (1968) is in 1999 in dienst getreden bij HEVO als installatiemanager. Hij studeerde werktuigbouwkunde aan de TU in Eindhoven en werkte enige tijd bij een installatiebedrijf. Bij HEVO is hij sinds 2003 hoofd van het Expertisecentrum, dat diensten verleent op het gebied van onder meer duurzaamheid in gebouwenontwerp, risico-management, exploitatie en begeleiding van aanbestedingsprocedures.

TCO ALS LEVENS-DUURDENKEN WINT TERREIN

Welke organisatie wil niet alle kosten in één hand houden?

Total Cost of Ownership (TCO) is in opmars. Waar gebruikers van gebouwen in de zorg en het onderwijs tot voor kort vooral keken naar investeringskosten, verschuift de aandacht steeds meer naar de totale kosten die verbonden zijn met de levensduur van de huisvesting: ontwerp, bouw, gebruik en sloop. TCO dus. Concreet gaat het daarbij om kosten voor onder meer afschrijving, rente van de lening, onderhoud, schoonmaak en energie. Het beheersbaar houden van de kosten kan essentieel zijn om te overleven. De instelling die TCO centraal stelt in haar plannen voor nieuwbouw of renovatie heeft het op de korte termijn gerichte investeringsdenken ingewisseld voor levensduurdenken. Soms is er ook geen alternatief. Zorginstellingen zijn door het afschaffen van het bouwregime al verantwoordelijk voor de financiering en exploitatie van hun vastgoed.

Minder kosten door verbeterde logistiek

In de zorg groeit het besef dat voor iedere investering een goed gefundeerde businesscase nodig is. De focus is daarbij gericht op investeringen in duurzame maatregelen die terugverdiend kunnen worden en waarmee de instelling zich ook gunstig onderscheidt van 'concurrenten'. TCO-denken in de zorg opent mogelijkheden voor vernieuwde logistieke processen, die door meer efficiëntie (kortere lijnen) personele besparingen of andere kostenreducties kunnen opleveren. Daardoor blijft weer geld over voor innovatieve ICT-toepassingen ten behoeve van een nog betere zorg. Ook het hoger onderwijs is al zelf verantwoordelijk voor de nieuwe huisvesting en exploitatie van zijn vastgoed. Het levensduurdenken is hier steeds meer gemeengoed. Er zijn al schoolgebouwen met warmte-koudeopslag in de grond, zonnepanelen, een grijswatercircuit en een flexibele ruimtelijke indeling, die multifunctioneel gebruik mogelijk maken.

Beter leren door een beter binnenklimaat

In het primaire onderwijs, waar kennis van financieel management nog vaak matig ontwikkeld is, zijn scholen voor hun huisvesting nog sterk afhankelijk van gelden van gemeenten. Omdat het hier gaat om zogenoemde normatieve bedragen voor nieuwbouw, ontbreken de duurdere energiebesparende maatregelen meestal in het Programma van Eisen. Toch zien

we ook in het onderwijs een trend naar verdere financiële decentralisatie. Stichtingsbesturen van basisscholen proberen zelf meer grip en sturing te krijgen op de totale kosten van hun gebouwen-exploitatie. De effecten daarvan moeten we overigens niet overschatten. Negentig procent van de totale exploitatiekosten van een school gaat op aan personeel en onderwijsmaterialen en tien procent aan huisvesting. We weten echter ook dat slechte leerprestaties en ziekteverzuim onder docenten en leerlingen niet zelden te wijten zijn aan een slecht binnenklimaat door gebrek aan frisse lucht. Ziekteverzuim kost dan niet alleen geld, maar remt ook de voortgang van het onderwijs. En met het imago dat kinderen les krijgen in 'oude, maffe lokalen' wil geen enkel schoolbestuur opgezadeld worden.

Eisen stellen aan klimaatinstallaties

Daarom is het belangrijk bij verbouw- en nieuwbouwplannen, of de aanschaf van klimaatinstallaties, eisen te stellen aan het ontwerp van het gebouw of de installaties. Naast zorg dragen voor een gezond binnenmilieu, dat het nieuwe Bouwbesluit overigens ook voorschrijft, is een efficiënt energiegebruik, alleen al vanwege de stijgende prijzen, belangrijk. En waarom zou een schoolbestuur ook niet inspelen op de dalende geboortegolf, de bevolkingskrimp? Kiezen voor een nieuw, kleiner schoolgebouw dat 'slechts' 20 of 25 jaar in plaats van 40 jaar hoeft mee te gaan, is dan een kostenbewuste maatregel die getuigt van toekomstbestendig denken.

Kortom, het analyseren van de TCO biedt organisaties een waardevolle inzicht om vastgoedinvesteringen, mede in het licht van afnemende subsidiestromen en hogere drempels voor kredietverlening door financiers, af te stemmen op strategische doelstellingen voor duurzaamheid.

Meer weten?

Vraag Rob Kersten
E rob.kersten@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 498

DE NIEUWE NOTRE DAME IN UBBERGEN

Havo Notre Dame des Anges in Ubbergen is een kleine school en de enige categorale havo van Nederland. De vervangende nieuwbouw van de school is gerealiseerd in een unieke ecologische omgeving. Niemand leek echt blij met het idee om daar een nieuwe school te bouwen. Bij de buurt, de politiek en de milieubeweging lag het hele project nogal gevoelig. Een spannende klus dus, maar het uitgangspunt is steeds geweest dat er ook ecologisch gezien een verbetering ontstond. Dat heeft ertoe geleid dat de school in harmonie met de omringende natuur verkeert. De buitenkant is neutraal, binnen zie je heel veel vrolijke kleuren. HEVO was vanaf het begin betrokken en verzorgde naast het Integraal Project Management ook de selectie van de architect. Een belangrijke keuze was het om het gebouw in twee lagen te ontwerpen: dat maakt het compacter maar laat ook meer ruimte over: er wordt grond 'teruggegeven aan de natuur'.



Opdracht

De vervangende nieuwbouw voor de Notre Dame moest een markant gebouw worden, maar ook meer ruimte bieden aan de natuur.

Opdrachtgever

Havo Notre Dame des Anges, Ubbergen

Rollen HEVO

Architectenselectie
Integraal Project Management

Stichtingskosten exclusief btw

€ 6.900.000

Bruto vloeroppervlak (BVO)

4.710 m² inclusief gymzaal

Ingebruikname

2011

Architect

Spring Architecten Rotterdam

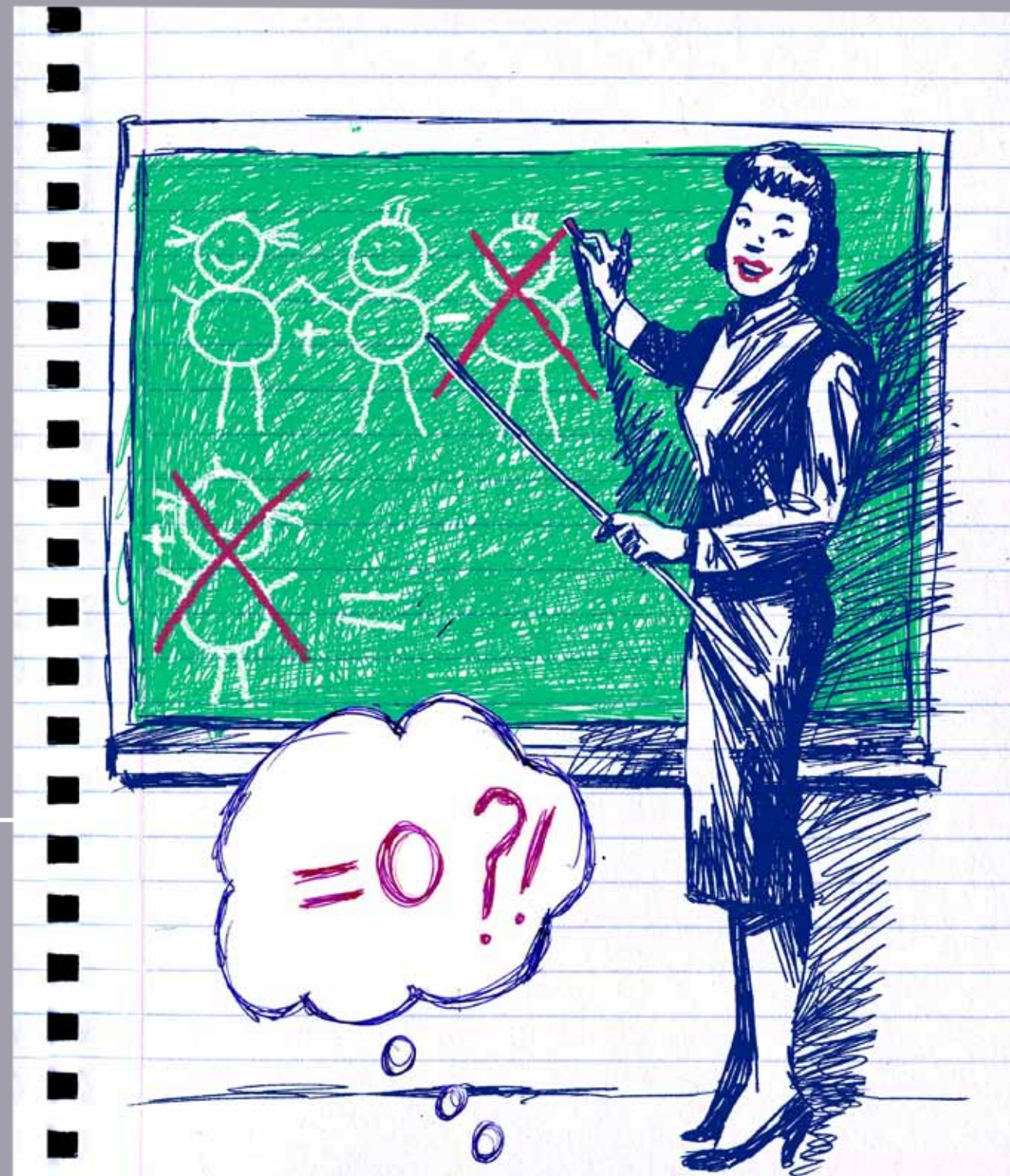
Bijzonderheden

Ligging in ecologische zone. Door extra middelen te genereren konden mooiere en duurzame materialen worden gebruikt, zoals een warmte-koudeopslaginstallatie, een sedumdak en houten kozijnen in plaats van aluminium.

Meer weten?

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

NIET EMOTIONEEL MAAR STRATEGISCH OPEREREN



Vier experts aan het woord



Nol Reverda is sinds 2009 bijzonder lector demografische krimp aan Zuyd Hogeschool. Hij is daarnaast wetenschappelijk directeur van NEIMED, het Nederlands kenniscentrum voor de maatschappelijke gevolgen van demografische krimp.



Anko van Hoepen is lid van het College van Bestuur van de Alpha Scholengroep in Zuid-Beveland. De groep verenigt zestien basisscholen in vier gemeenten. Van Hoepen is tevens lid van het Platform Primair Onderwijs Zeeland, het Krimpnetwerk van de PO-Raad en de Themagroep 'Onderwijs' van het Nationaal Netwerk Bevolkingsdaling.



Kees Mens is lid van het College van Bestuur van Katholiek Primair Onderwijs Roosendaal, dat het primair onderwijs op 21 scholen in de gemeente Roosendaal en de daarbij behorende kernen verzorgt. KPO Roosendaal wordt door HEVO begeleid bij de ontwikkeling van een strategisch huisvestingsplan.



Leo Niessen is oud-rector van het Sintermeertencollege in Heerlen en oud-bestuurder van de Stichting Voortgezet Onderwijs Parkstad Limburg. Tegenwoordig is hij voorzitter van de Themagroep 'Onderwijs' van het Nationaal Netwerk Bevolkingsdaling. Dit netwerk is opgericht door de rijksoverheid om door samenwerking een actieve aanpak te bevorderen van de gevolgen van krimp.

Iedere wijk, ieder dorp een school. Nu de ontgroening in het onderwijs definitief toeslaat, is dat ideaal verleden tijd. Met de daling van het aantal leerlingen zullen er in het primair, voortgezet en middelbaar (beroeps)onderwijs scholen dicht moeten. Om dat op een verstandige manier aan te pakken, moeten schoolbesturen en gemeenten over hun eigen grenzen heen stappen. Niet meer koste wat kost de eigen scholen buiten schot houden, maar samen kijken op welke plekken welke scholen nodig zijn om de kwaliteit van het onderwijs op peil te houden. Het is een zoektocht waarin besturen en gemeenten, samen met alle betrokkenen, niet langer emotioneel maar strategisch moeten opereren.

Hoe erg slaat de krimp toe in het onderwijs?

Niessen: In het primair onderwijs heeft nu meer dan de helft van de scholen in Nederland te maken met een dalend aantal kinderen. Op korte termijn is dat 90%. Tussen 2010 en 2020 verliest het primair onderwijs 150.000 van de anderhalf miljoen kinderen. Een grote verschuiving die qua omvang en fasering overigens per regio verschilt. Het voortgezet onderwijs krijgt een paar jaar later met deze daling te maken.

Reverda: Veel gemeenten en schoolbesturen realiseren zich dit onvoldoende. Gemeenten zien dat hun bevolking nog groeit en denken dat het dus ook goed gaat met de scholen. Scholen hebben echter geen last van de krimp, maar van de ontgroening en met dat verschijnsel hebben heel Nederland en Europa te maken. Veel schoolbesturen denken het probleem te kunnen oplossen met betere werving door bijvoorbeeld nieuwe faciliteiten of een mooie folder. Door te concurreren met andere scholen vis je echter in dezelfde steeds leger wordende vijver.

Mens: KPO Roosendaal heeft nu ruim 4.800 leerlingen. Dat waren er vorig jaar nog 5.000 en het jaar daarvoor 5.100. We verliezen jaarlijks dus zo'n 2% aan leerlingen.

Van Hoepen: De Alpha Scholengroep is eerst nog gegroeid, maar de laatste twee jaar is ons leerlingenaantal gestabiliseerd. Bij andere scholen is het wel gedaald. Omdat ons marktaandeel is gestegen, gebeurt dat bij ons pas vanaf komend schooljaar. Ook wij gaan dus dalen.

Wat is een verstandige reactie op krimp?

Reverda: De krimp heeft gevolgen voor het personeelsbestand en de huisvesting. De formatieproblemen lossen zich min of meer vanzelf op doordat de komende jaren door de vergrijzing veel leerkrachten uitstromen. Dan kan de paradoxale situatie ontstaan dat zelfs in een krimpomgeving een tekort ontstaat aan leerkrachten. Het huisvestingsprobleem is moeilijker aan te pakken. Daarvoor moeten scholen bestuurlijk gaan samenwerken en desnoods fuseren. Alleen door schaalvergroting wordt het mogelijk moeilijke knopen door te hakken en scholen te sluiten. Het is van groot belang ouders en leerkrachten daarin te betrekken. De sluiting van iedere school roept immers veel emoties op.

Niessen: De enige verstandige aanpak is het zoeken naar regionale oplossingen. Bekijk op regionaal niveau waar welke scholen moeten staan om de kwaliteit van het onderwijs in stand te houden. Gemeenten en schoolbesturen slagen er doorgaans in daar op conceptueel niveau overeenstemming over te bereiken. Maar zodra het op uitvoering aankomt, stagneert het proces onmiddellijk omdat iedereen gaat redeneren vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en belang. Er zal daarom een regisseur moeten zijn met de doorzettingsmacht om de belangen te doorbreken. Verdergaande fusies in het onderwijs zullen het probleem ook kleiner maken, maar dat gaat tegen de tijdgeest in. In de politiek zie je een tendens naar schaalverkleining. In een situatie van krimp en noodzakelijke regie is dat precies de verkeerde reactie.

'Een school moet minimaal vier klassen hebben.'

Anko van Hoepen

Van Hoepen: De Alpha Scholengroep heeft normen gesteld om de kwaliteit van het onderwijs te blijven waarborgen. Zodra een school terug moet naar twee klassen c.q. gecombineerde groepen, moet hij sluiten of fuseren met een andere school. Een school die terug moet naar drie klassen, moet met een plan van aanpak duidelijk maken hoe de kwaliteit langdurig gegarandeerd wordt. Op basis daarvan krijgt de school eventueel geld van de andere scholen. Feitelijk vinden wij dus dat een school minimaal vier klassen moet hebben. We hebben nogal wat scholen die daar op termijn niet aan kunnen voldoen. Daar hebben andere scholen natuurlijk ook last van. Wij zijn daarom in gesprek met drie schoolbesturen om te bekijken of we bestuurlijk kunnen gaan samenwerken. Ook op hoger niveau

'Je kunt zeggen dat de gemeente als eigenaar van de gebouwen ook het probleem moet oplossen, maar dat is niet verstandig.'

Kees Mens



praten we in Zeeland over samenwerking. Dat is ingewikkeld omdat er hier veel gemeenten zijn en ook veel kleine schoolbesturen.

Mens: KPO Roosendaal heeft het in zoverre gemakkelijker dat wij maar met één gemeente te maken hebben en daarin bovendien met afstand de grootste school zijn. Wij anticiperen op de krimp door samen met HEVO een dynamisch model te ontwikkelen voor de besluitvorming over de toekomst van onze schoolgebouwen. Daarin worden de gebouwen op verschillende criteria beoordeeld, zoals de bouwkundige staat, de ligging in een wijk of dorp, het toekomstig aantal leerlingen, de ICT-infrastructuur, de leefbaarheid en de mogelijkheden voor herbestemming. Zo ontstaat een strategisch afwegingskader waarmee we ook in het overleg met de gemeente beter beslagen ten ijs komen. Je kunt natuurlijk zeggen dat de gemeente als eigenaar van de gebouwen ook het probleem moet oplossen, maar dat is niet verstandig. Een gemeente kiest op basis van andere overwegingen en daar kunnen wij vervolgens last van krijgen. Daarom nemen we de gemeente liever mee in ons model zodat we de keuzes gezamenlijk maken.

Scholen moeten dicht en er moeten regionale oplossingen komen. Oude gebouwen slopen dus en nieuwe scholen bouwen?

Van Hoepen: Nieuwbouw is niet per definitie beter. Er wordt nu vaak te makkelijk gedacht aan een brede school als oplossing, maar als je daarin niet méér doet dan een aantal kleine scholen bij elkaar zetten lost het niets op. Nieuwbouw moet ook zeker niet worden ingezet als concurrentiemiddel. Een gemeente kan het wel aanwenden als een mooie worst waarmee schoolbesturen worden overgehaald te gaan samenwerken.

Niessen: Dan moet die nieuwbouw wel zijn geënt op de nieuwe situatie met minder scholen dan wel worden ingezet om de kwaliteit op peil te houden, anders leidt het tot kapitaalvernietiging. Als in een regio op verschillende mbo-scholen de afdeling techniek moet sluiten, zou je inderdaad op een centrale plaats één nieuwe voorziening kunnen bouwen. Dan moeten wel alle betrokken schoolbesturen meeparticiperen en dat leidt ongetwijfeld tot ingewikkelde discussies.

Reverda: In een gebied met krimp moet je oppassen met het leegtrekken van schoolgebouwen door nieuwbouw. De mogelijkheden van hergebruik zijn juist daar zeer beperkt. En het aanwenden van vrijkomende locaties voor woningbouw is in deze moeilijke economische tijden evenmin een realistische weg. Kijk dus of je bestaande gebouwen kunt blijven gebruiken, eventueel ook door er nieuwe aanpalende functies te vestigen, zoals buitenschoolse opvang en een Centrum voor Jeugd en Gezin. Voor lege gebouwen zit er niets anders op dan versneld afschrijven.

Mens: Zeker in dorpen is het van belang goed te kijken naar de rol van een bestaand schoolgebouw voor de leefbaarheid. De levensvatbaarheid van een dorp wordt voor een belangrijk deel bepaald door een school, maar ook door andere voorzieningen die in een dorp niet meer vanzelfsprekend zijn. In het model dat wij nu ontwikkelen, kijken we nadrukkelijk naar de mate waarin een schoolgebouw ook andere functies kan herbergen, zoals een medisch centrum, supermarkt of voorziening voor ouderenzorg. Dan blijft de school overeind maar blijven ook andere voorzieningen behouden.

'De enige verstandige aanpak is samen zoeken naar regionale oplossingen.'

Leo Niessen

Heeft u tot slot nog één boodschap waarmee schoolbesturen morgen al aan de slag zouden moeten?

Niessen: Zorg dat je zelf een scherp beeld krijgt van de situatie in de komende tien jaar. Een schoolbestuur kan aan de hand van de bevolkingscijfers in de eigen gemeente(n) zelf voorspellen hoe de leerlingenaantallen zich ontwikkelen. Dat is beter dan uitgaan van de macroprognozes, die per definitie te optimistisch zijn.

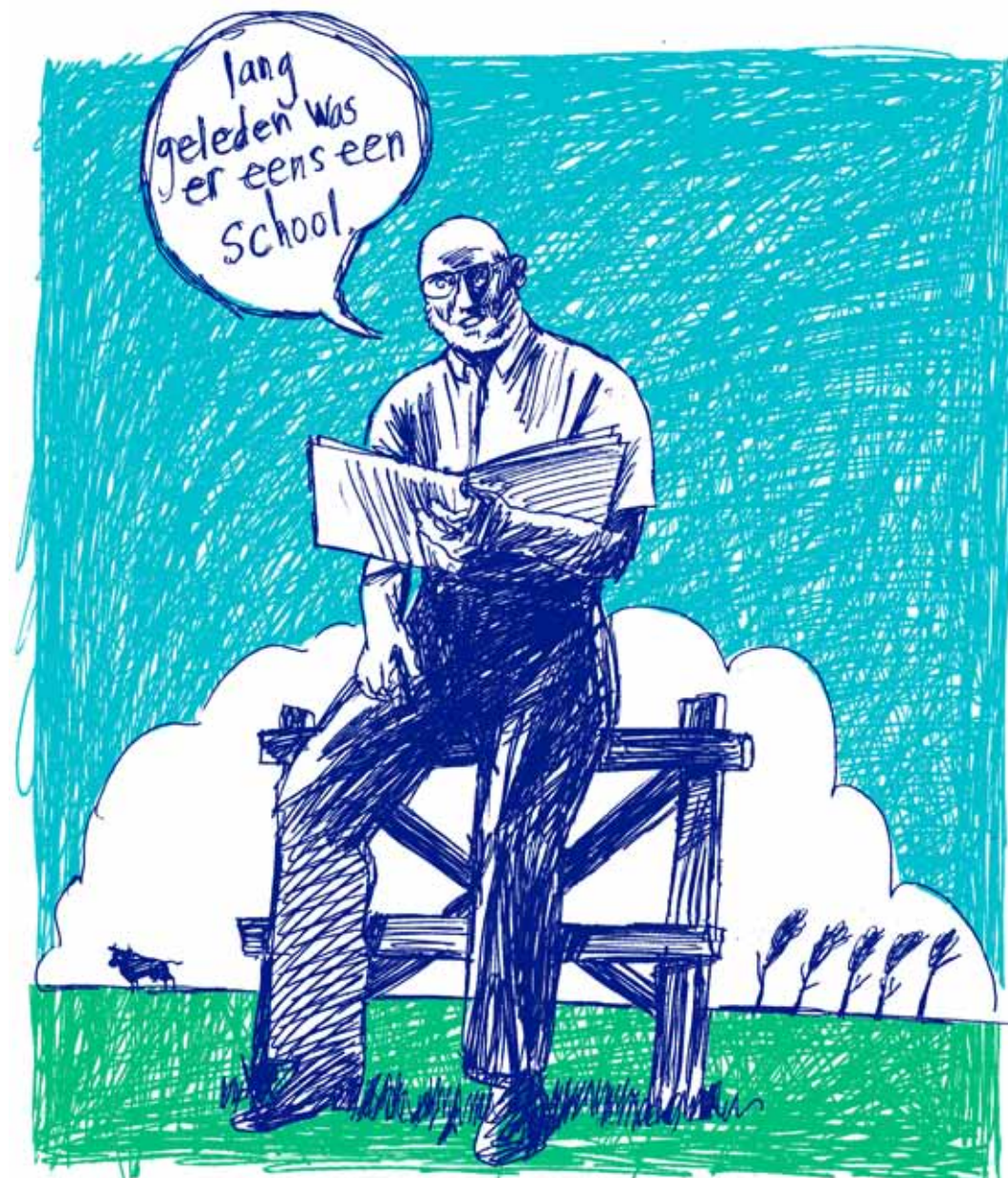
Van Hoepen: Daar sluit ik me van harte bij aan. Veel schoolbesturen zitten nog in de reflex om met goede prognoses te schermen, omdat ze dan denken bij de gemeente(n) meer voor elkaar te krijgen. Niet verstandig.

Mens: Neem zelf het initiatief en kijk vanuit verschillende invalshoeken naar je gebouwen, zoals wij dat nu doen samen met HEVO. En betrek daar alle belanghebbenden bij. Zodat je, als er een moeilijk besluit valt, weet dat mensen dat kunnen begrijpen.

Reverda: Denk creatief na over de mogelijkheden van onderwijs op afstand en een slimme inzet van digitale middelen. Ons huidige onderwijssysteem is nog steeds gebaseerd op de boekdrukkunst. Dertig kinderen in de klas en ieder kind één boek. Gebruik de krimp om daar innovatiever over na te denken. Kinderen moeten elkaar altijd blijven ontmoeten, maar of je daar een ouderwets schoolgebouw voor nodig hebt, waag ik te betwijfelen.

'Gebruik krimp om innovatiever na te denken over het onderwijssysteem.'

Nol Reverda



Reactie HEVO

HEVO is op diverse plaatsen in Nederland bij de krimpproblematiek betrokken. Wij herkennen de problematiek van de experts. Krimp is niet alleen een bedreiging, maar biedt ook kansen voor vernieuwing en innovatie. Wij zijn voorstander van een integrale aanpak, die gericht is op:

- behoud c.q. versterking van de kwaliteit van onderwijs,
- behoud en versterking deskundigheid/specialistische kennis,
- inspelen op passend onderwijs,
- optimale en slimme inzet personeel,
- beperking aantal te exploiteren vierkante meters,
- kostenbeheersing en efficiënte inzet van middelen.

Veel schoolbesturen komen tot de conclusie dat een concurrentieslag contraproductief werkt. Het vergt veel energie en je vist allemaal in dezelfde, schraler wordende, vijver van leerlingen. Goed onderwijs voor onze kinderen is van gezamenlijk en gemeenschappelijk belang. Samenwerking tussen verschillende schoolbesturen en gemeenten is daarbij noodzakelijk. Het waarborgen van de kwaliteit van het onderwijs zou uitgangspunt moeten zijn. Vervolgens kan invulling worden gegeven aan het beperken van leegstand en kosten van onderwijshuisvesting.

Hans Heijltjes
Jim Krijnen
Mireille Uhlenbusch

Meer weten?

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

of vraag Jim Krijnen
E jim.krijnen@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 435

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

MIJN PLEK

MET ZO'N MOOI KANTOOR GA JE TOCH NIET THUISWERKEN!

Het nieuwe kantoor van de Rabobank in Alkmaar staat in de top 10 van de meest duurzame kantoorgebouwen van Nederland. Dat kan ook bijna niet anders: het barst van de leuke, slimme en goed doordachte oplossingen, bijvoorbeeld om energie te besparen.

Opdrachtgever
Rabobank Nederland

Projectomvang
€ 20.800.000

Bruto vloeroppervlak (kantoor)
6.700 m²

Bruto totaalvloeroppervlak (totaal)
13.000 m²

Ingebruikname
2012

Architect
Leijh Kappelhof Seckel van den Dobbelsteen
Architecten

Een paar voorbeelden. Van duurzame ecoiletten die tot 85% water besparen tot een maatschappelijke ondernemende cateraar die mensen weer laat aanhaken op de arbeidsmarkt. Er komt zoveel licht het pand binnen, dat er minder behoefte is aan elektriciteit, en de zonnepanelen en windmolens op het dak wekken genoeg energie op om 22 huishoudens van stroom te voorzien. De green walls, die op elke etage te vinden zijn, zitten vol planten die CO₂ absorberen en zuurstof afgeven.

Ellen Liefing (47), startersadviseur bij de Rabobank in Alkmaar (ze zegt zelf sparringpartner voor startende ondernemers), is blij met het nieuwe gebouw. 'Het bevalt supergoed', zegt ze. 'Als ik tijdens een netwerkbijeenkomst het pand aan onze gasten laat zien, realiseer ik me elke keer opnieuw dat het zo mooi is dat ook als er heel veel mensen aanwezig zijn, er toch rust is in het gebouw. Dat komt door de gebruikte kleuren, het geluidsabsorberende materiaal en natuurlijk ook door de indeling van de ruimte. Vroeger zaten we over twee panden verdeeld. Dan zat je de hele dag op een etage. Nu kun je op verschillende plekken werken. We zitten nu veel minder dicht op elkaar. En het pand is transparant, je komt de mensen echt meer tegen. Ik kies elke dag voor een bepaalde werkplek, die past bij de werkzaamheden die ik dan ga doen. Op dinsdag is het meer de vraag 'waar is er plek', een favoriete werkdag voor velen, met veel overleggen. Dan werk ik thuis als dat kan, of ik kies voor een informele plek. Maar als ik veel echt kantoorwerk moet doen, zit ik liever achter een bureau.'

Per 'vlek' hebben we een paar concentratieplekken, maar die heb ik nog niet gebruikt. De afdeling straalt al zoveel rust uit, een concentratieplek is dan niet echt nodig. En thuiswerken kan natuurlijk ook.

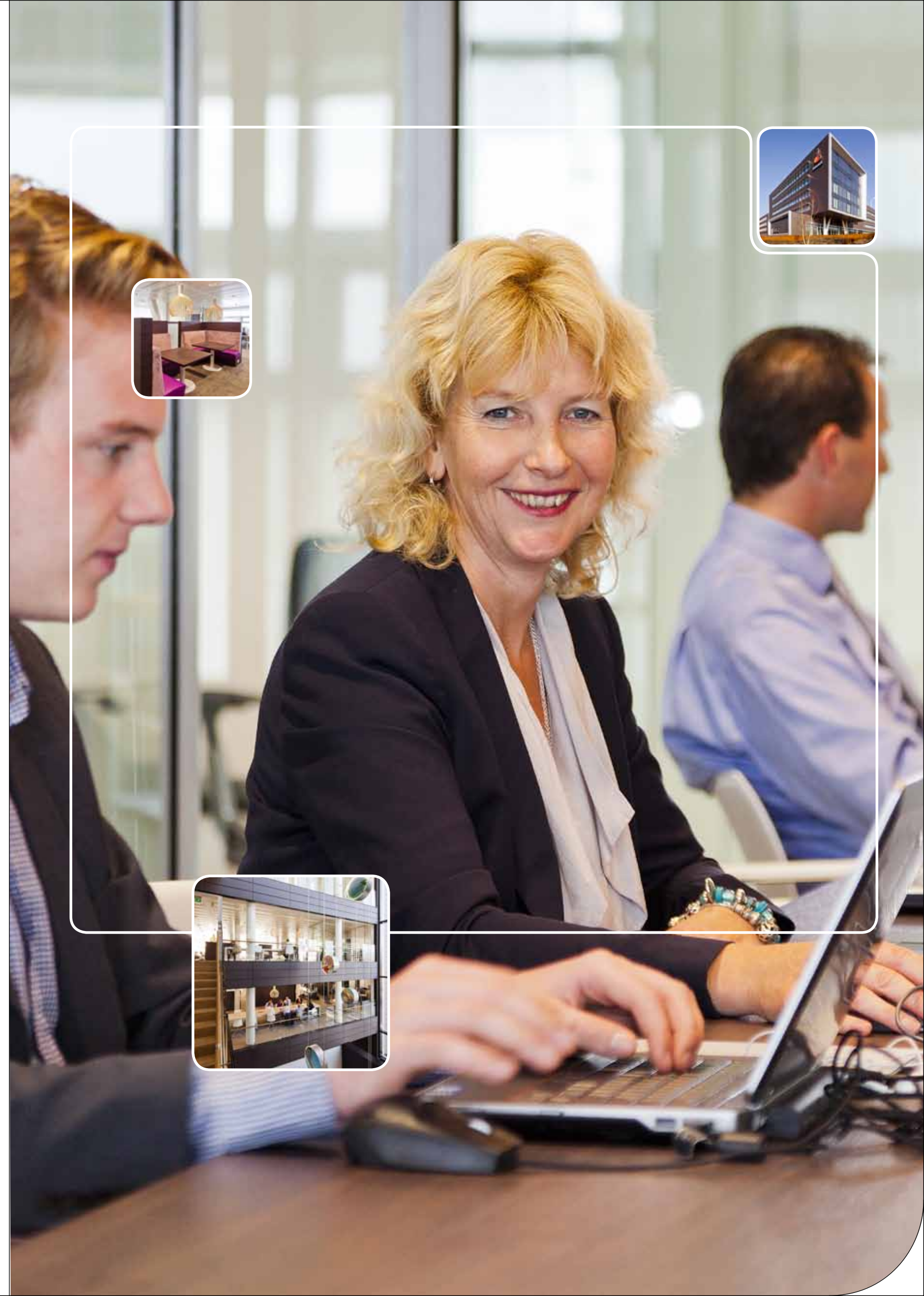
Bij de voorbereiding van deze nieuwbouw zat ik in de facilitaire werkgroep. In die beginfase zijn veel collega's op de een of andere manier bij het proces betrokken. Ik voelde me daardoor wel gehoord. Ik was meteen enthousiast, vooral ook dat de diverse mogelijkheden van verbouw van de toenmalige locatie of een nieuwe locatie zoeken goed werden afgewogen.

De grootste verandering vind ik dat je elkaar veel tegenkomt. Laagdrempelig. Ik denk dat het de kwaliteit van ons werkt ten goede komt, maar we zitten er nu nog te kort om dat al met grote stelligheid te kunnen beweren. Doordat ik nu sneller even bij iemand ga zitten om te overleggen, mail ik veel minder. Ik denk dat iedereen nu beter geïnformeerd is. Het enige dat ik soms mis zijn grotere vergaderplekken. Daar lopen we tegen aan. Zeker als we met een middelgrote groep gasten afspreken in de avonduren, zijn de daarvoor geschikte ruimtes echt beperkt.

Het liefst zit ik in een loungehoekje: een hoekje dat op elke afdeling te vinden is, en dat bestaat uit hoekbanken met een tafel. Die zijn heel prettig en mooi, vooral de paarse hoekbank. In het gebouw is een grote keuze aan zitjes en stoelen. Mijn vrienden zeggen wel eens verbaasd: 'Dan heb je zo'n mooi pand en dan ga je thuiswerken!', en ook van ondernemers die we hier over de vloer krijgen, hoor ik dat onze werkomgeving ze erg aanspreekt.'

Meer weten?

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



HORIZON

OVER MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN, FIETSEN VOOR DE ALPE D'HUZES, PARTNERS EN PUBLICATIES

PRAKTIJKVOORBEELDEN MENSGERICHTE ZORGHUISVESTING

Als deelnemer van het Planetree-netwerk omarmt HEVO het principe van mensgerichte zorg en huisvesting. Uit gesprekken met Planetree-deelnemers is duidelijk geworden hoe huisvesting een bijdrage kan leveren aan het welbevinden van cliënt, medewerker en bezoeker. Om de twaalf Planetree-componenten te kunnen vertalen naar praktische huisvestingsoplossingen heeft HEVO een aantal tips, ideeën en praktijkvoorbeelden gebundeld in een handige waaier.

De waaier zijn te bestellen via www.hevo.nl/waaierplanetree



NIEUWBOUWKOSTEN CONFIGURATOR

Voor het Primair Onderwijs en Voortgezet Onderwijs heeft HEVO een Nieuwbouwkosten Configurator ontwikkeld. Deze configurator maakt inzichtelijk wat de effecten zijn van hogere kwaliteitseisen voor onderwijsgebouwen en wat de invloed is van marktwerking op het normbudget. De tool is gratis te verkrijgen voor schoolbesturen en gemeenten via www.hevo.nl/configurator.

Vanaf 1 juni 2012 is Felix van Baal onze nieuwe sectordirecteur Gezondheidszorg en Wonen.



SPONSORING

Alpe d'HuZes

HEVO fietst dit jaar voor Alpe d'HuZes. De stichting Alpe d'HuZes zet zich ervoor in dat de strijd tegen kanker wordt gewonnen. Ons motto 'Duurzaam Presteren' gaan wij tot uiting brengen via een inspanning voor dit goede doel.

Noordbrabants Museum en het Stedelijk Museum 's-Hertogenbosch

Voor de inrichting van het toekomstige Museumkwartier in 's-Hertogenbosch is HEVO een van de sponsors.

De BOV trofee 2012

Ewoud van der Sluis zit namens HEVO in de vakjury van de verkiezing van de Beste Ondernemers Visie (BOV) 2012.

Gertjan van Midden, Adviseur PO-raad: 'HEVO heeft met de ontwikkeling van de Nieuwbouwkosten Configurator een nuttig instrument ontwikkeld. Hiermee kunnen schoolbesturen en gemeente op een eenvoudige wijze berekenen wat de meerkosten zijn van het treffen van voorzieningen die uitgaan boven de oude normen die de basis vormen voor de VNG normeringen. Het maakt het bij de bouw van een school - voor alle partijen - mogelijk goede afwegingen te maken.'

PROJECTEN IN BEELD

Een aantal projecten waaraan HEVO werkte is gedocumenteerd in boeken.

Dynamiek in onderwijs, dynamiek in huisvesting is het resultaat van tien jaar samenwerking tussen Avans Hogeschool en HEVO.

Binnenstebuiten – Ruimte voor een brede school in Huissen is een schoolvoorbeeld van hoe intensieve samenwerking van gebruikers, geldverstrekkers, regelgevers en uitvoerende partijen kan leiden tot een prachtig en goed functionerend multifunctioneel gebouw.

'Vernieuwend onderwijs, anders dan anders' – IJburg College Amsterdam, een prachtig boek over een prachtig project.

Duurzaam, Transparant, Flexibel, Kwaliteit - Nieuwe huisvesting voor Rabobank Alkmaar e.o.

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



Onderhoud en renovatie Kunstacademie, Avans Hogeschool



HEVO BENOEMT NIEUWE PARTNERS



Mireille Uhlenbusch



René van Duuren

VERRASSENDE INZICHTEN GEBUNDELD

Op 19 april jl. organiseerde HEVO het Kennisevent 'Huisvesting in de dynamiek van vandaag'. Onze kennis en ideeën over actuele onderwerpen in huisvesting en vastgoed deelden wij met de aanwezigen. Dat leverde verrassende inzichten op en een levendige dialoog. De inhoud van het Kennisevent is kernachtig samengevat in een zestal artikelen, die gebundeld zijn in een handzaam boekje. Bestel de artikelenbundel via www.hevo.nl/event.



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 (circa € 2.000) wordt gebruikt ter ondersteuning van culturele doelen. Zoals Museum Het Dolhuys in Haarlem en het Noordbrabants 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



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. Inmiddels zijn twee edities verschenen 'Mensgerichte huisvesting, meer dan Healing environment' en 'Kostenbewust denken - Rendabele exploitatie van zorgvastgoed'.

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



EERSTE EXEMPLAAR TRANSFORMATIESCAN VOOR ELCO BRINKMAN

Elco Brinkman, voorzitter van Bouwend Nederland, heeft op 2 april de eerste 'Transformatiescan Bestaande Zorggebouwen' ontvangen. Met deze scan krijgen vastgoedmanagers van zorginstellingen en woningcorporaties een tool in handen om vaart te brengen in de transformatie van vaak verouderde of leegstaande zorggebouwen. Zie voor meer informatie het artikel op pagina 28 van dit magazine en op www.transformatiescan.com.



DUURZAAM



Anneke Speelman
Senior adviseur

Anneke Speelman (1959, Odoorn) studeerde onder meer toegepaste huishoudwetenschappen en politicologie. Ze werkte in diverse leidinggevende functies op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn bij onder meer SWOZ in Zwolle, projectontwikkelaar AM in Nieuwegein en Altus in Houten, een dochter van Woonzorg Nederland. Voordat ze medio 2011 in dienst trad bij HEVO als senior adviseur bij de afdeling Gezondheidszorg en Wonen, werkte ze bij Synchron in Utrecht als regiomanager Oost-Nederland en stafmedewerker seniorenhuisvesting en zorg.

SCAN BLAAST VEROU- DERDE ZORGGEBOUWEN NIEUW LEVEN IN

Het herbestemmen van verouderde zorggebouwen naar nieuwe doelgroepen en functies is een ingewikkelde uitdaging. Reden voor HEVO, Inbo en ArjoHuntleigh om managers in het zorgvastgoed met de 'Transformatiescan bestaande zorggebouwen' de weg te wijzen naar op maat gesneden oplossingen.

Met de scan kan men redelijk snel en interactief bepalen of transformatie van het vastgoed naar nieuwe markten en doelgroepen haalbaar is. Dit versnelt de besluitvorming en voorkomt leegstand. De scan is op 2 april in Delft aangeboden aan voorzitter Elco Brinkman van Bouwend Nederland.

Kantoren staan al in groten getale leeg, intussen dreigt ook grote leegstand voor verpleeg- en verzorgingshuizen en gebouwen in de psychiatrie- en gehandicaptenzorg. Vaak zijn deze huizen minstens 40 jaar oud, maar vele zijn ook van meer recentere datum. Door hun kazerne-achtige architectuur en uniforme inrichting sluit deze huisvesting niet aan bij de wensen van de cliënt/bewoner op het gebied van privacy, wooncomfort en zorg op afstand. Zorginstellingen en corporaties met zorgvastgoed moeten daarom nieuwe woonzorgconcepten ontwikkelen om hun incurante vastgoed aantrekkelijk te maken voor cliënten en medewerkers. Voor cliënten/bewoners met een zware zorgvraag, maar ook voor hen met een lichte zorgvraag. Een alternatief is er niet, want vanaf 2014 voert de overheid de scheiding van wonen en zorg door. Cliënten met een lichte zorgvraag komen dan niet meer in aanmerking voor een vergoeding vanuit de AWBZ voor wonen. Men moet dan zelf de huur betalen. Zorgaanbieders worden al in toenemende mate betaald op basis van hun prestaties en productie, ook voor huisvesting.

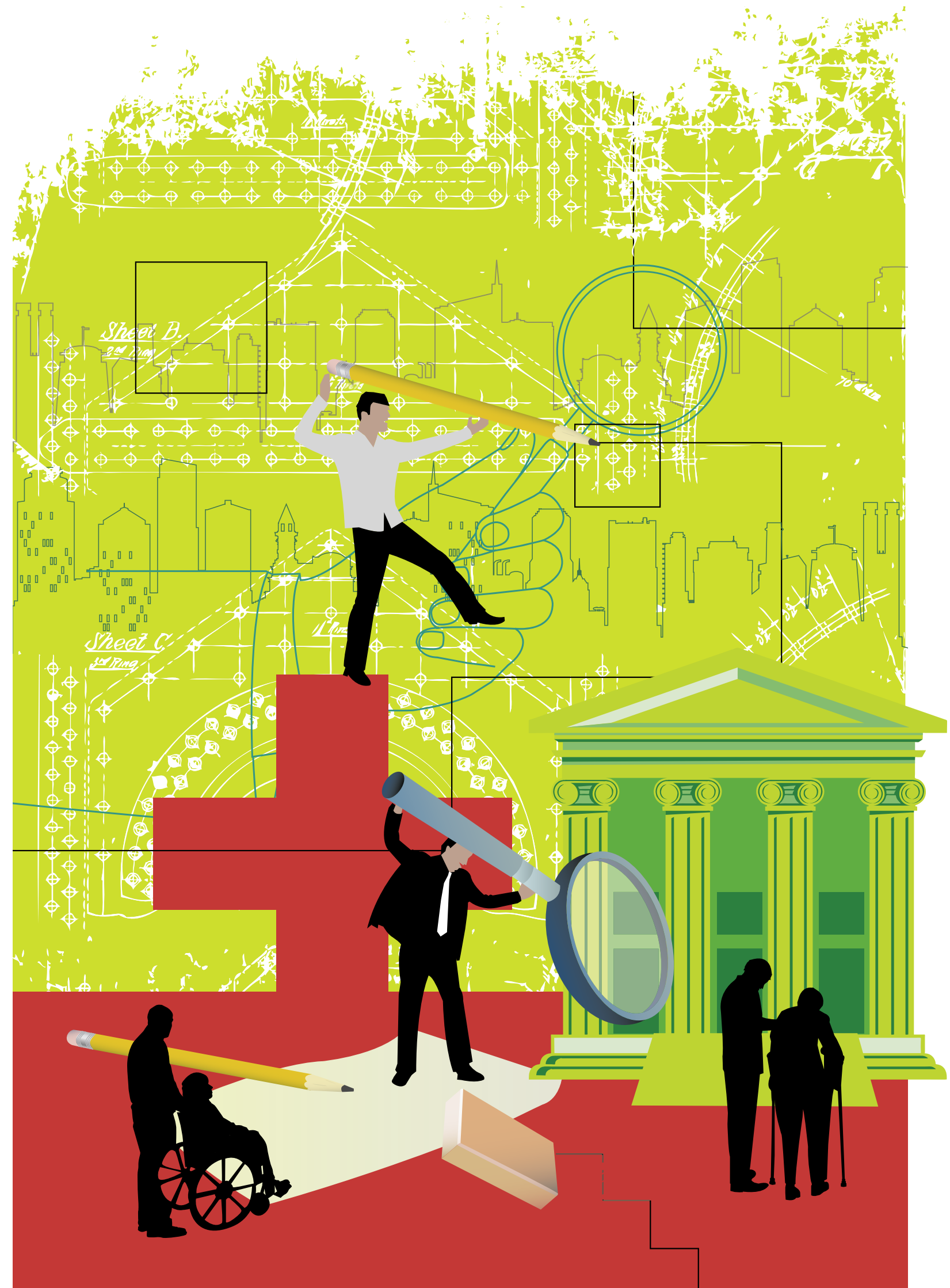
Identiteit en kwaliteit

'Vastgoed en het langetermijndenken hierover is nooit core business van de meeste zorginstellingen geweest,' zegt Anneke Speelman, senior adviseur bij HEVO en lid van het transformatieteam Bestaande Zorggebouwen. 'Door onervarenheid met de materie ligt het maken van niet doordachte keuzes, of het vooruitschuiven van keuzes, op de loer. Dreigende leegstand kan dan een molensteen om de nek van een zorginstelling worden. Naar schatting krijgen 9.800 panden met de scheiding van wonen en zorg te maken.'

De scan die HEVO, Inbo (architect van onder meer zorgpanden) en ArjoHuntleigh (onder meer adviseur inzake zorgprocessen in relatie tot hulpmiddelen en ruimtegebrek) hebben ontwikkeld, biedt snel inzicht in de gebruiksmogelijkheden en onmogelijkheden van verouderde zorggebouwen. Speelman: 'Dan gaat het om vragen als: wil ik als zorgaanbieder mijn gebouw alleen afstemmen op lichte zorg? Of juist op de zwaardere, chronische zorg? Voor dementerenden? Of verstandelijk gehandicapten? Wil ik er ook faciliteiten voor revalidatie in betrekken? De keuze voor de ene of de andere doelgroep moet de instelling vertalen in een bouwtechnische transformatie van het pand waarbij identiteit én kwaliteit hand in hand gaan.' Een dergelijke omslag in vastgoed vraagt een nieuwe blik op ondernemerschap in een veranderend zorglandschap. 'En daarin,' beaamt Anneke Speelman, 'kunnen wij als inhoudelijke deskundige procesbegeleider ondersteunen. De scan is een ideaal vertrekpunt voor het opzetten van een businesscase om plannen bij banken of andere investeerders gefinancierd te krijgen.' De transformatiescan is tot stand gekomen op grond van opgedane praktijkervaringen door HEVO, Inbo en ArjoHuntleigh met gebouwen in de verpleging en verzorging, GGZ en gehandicaptensector. De scan is voor de officiële presentatie ook eerst voorgelegd aan een aantal instellingen. 'Zij reageerden zeer positief,' aldus Speelman, 'en hebben de scan omarmd. De scan is pragmatisch. Binnen acht weken weet je waar je aan toe bent. 'Dit had ik drie jaar geleden in mijn bezit moeten hebben', hoor ik een vastgoedmanager van een zorginstelling nog enthousiast zeggen.'

Interactief proces

Hoe werkt de transformatiescan? Speelman: 'We kunnen een quickscan houden. Dat is een globale inspectie van het pand op aanwezige installaties en bouwtechnische aspecten. Ook de financiële situatie van de instelling wordt onder de loep genomen.' Het resultaat is een memo waarin wordt geadviseerd om al dan niet een traject te starten. 'De basisscan die dan wordt



gehouden’, vervolgt Anneke Speelman, ‘onderzoekt of transformatie ook echt mogelijk is. Het is de start van een zeer interactief proces, waarin behalve het management van de zorg-instelling gaandeweg ook medewerkers en cliëntenraad betrokken worden.’ Eerst gaan we de diepte in door informatie te verzamelen, zoals het sociaal en financieel jaarverslag, afschrijvingstermijnen van gebouwen, monumentale status, kadastrale tekeningen, bestemmingsplan, brandveiligheid, enzovoort. Dit wordt verwerkt in een analyse van de kansen en bedreigingen van het pand en de locatie, de zogeheten SWOT-analyse. Deze analyse beschrijft de waardering van gebouwen in architectonische en technische zin en de waardering van de locatie op het gebied van onder meer ligging, landschap en bereikbaarheid.’

Presentatie van trends

In de daaropvolgende fase gaat het transformatieteam samen met het management op zoek naar een visie en ambitie op de zorg, toekomstige doelgroepen, de consequenties voor het pand, de logistiek, de zorgprocessen, et cetera. ‘Dit is de zoektocht’, legt Speelman uit, ‘naar een aansprekend en haalbaar woonzorgconcept. Hiervoor trekken we in principe drie intensieve workshopdagen uit. Het transformatieteam presenteert ook de trends over ontwikkelingen in de zorg, een demografische verkenning tot 2030 van specifieke doelgroepen en een concurrentie-analyse. De marktverkenning wordt diepgaand met alle deelnemers doorgesproken en bepaalt mede voor welke doelgroep(en) de zorginstelling kiest. Die keuze is ook maatgevend voor wat aan nieuwe woonvormen ontwikkeld moet worden.’

Ludiek merkspel

Voor het bepalen van missie, visie, kernwaarden en bouwambities voorziet de scan in een ludiek merkspel dat via beeld antwoord geeft op de vraag ‘wie zijn we en wie willen we zijn.’ Anneke Speelman: ‘Heel eenvoudig: wil je in je zorgverlening de HEMA, de Bijenkorf of de Jumbo zijn? Mik je op het segment cliënten dat financieel draagkrachtig is en voor private zorg wil betalen? Wil je als instelling ook een dienstverlenende functie in de wijk vervullen? Het spel maakt allerlei associaties los en door de interactiviteit waarmee het gespeeld wordt, ontstaat als het ware het ‘merk’ dat de organisatie wil uitstralen in de kwaliteit en de beleving van het gebouw.’ De transformatiescan sluit af met een uitgebreide scan (‘eindscan’), waarin het woonzorgconcept vertaald wordt in een structuurontwerp van het toekomstige zorggebouw, aangevuld met een Programma van Eisen voor de ruimtelijke indeling, technische voorzieningen, bouwkundige prestaties en de criteria voor duurzaamheid voor onder meer energie en materiaalengebruik. In het eindadvies zijn de kosten van de transformatie berekend en wordt tevens een beeld geschetst van de financiële gevolgen van de zorg- en vastgoedexploitatie in de toekomst.

Scan is kostenbesparend

Het transformatieteam heeft de eerste verzoeken van zorginstellingen om met de transformatiescan aan de slag te gaan al binnen. Anneke Speelman: ‘De kennisalliantie van de scan is bijzonder. Er wordt niets gedictieerd, omdat er immers interactief met de zorginstelling gewerkt wordt. Daarbij bespaar je met deze scan geld. Te vaak gaan zorginstellingen nog van het ene naar het andere advies- of architectenbureau. Bovendien zijn banken door de diepgang en kwaliteit van

het transformatieplan sneller geprikkeld om financieel deel te nemen.’ Voorzitter Elco Brinkman van Bouwend Nederland reageerde bij de presentatie van de scan als volgt: ‘We zijn zo’n beetje uitgebouwd. De grens tussen nieuwbouw en renovatie vervaagt. Er is een prachtige voorraad bestaande gebouwen, ook in de zorg, monumenten vaak. Daar moeten we ons op focussen op transformatie en groot onderhoud. Het is de kunst daar met andere ogen naar te kijken. Daarom ben ik zo blij met dit initiatief voor een transformatiescan. Niemand weet hoe de zorg er over 25 jaar uitziet. Flexibiliteit is noodzakelijk.’

Praktijkmiddagen

In het voor- en najaar zijn er praktijkmiddagen om kennis te maken met de Transformatiescan Bestaande Zorggebouwen.

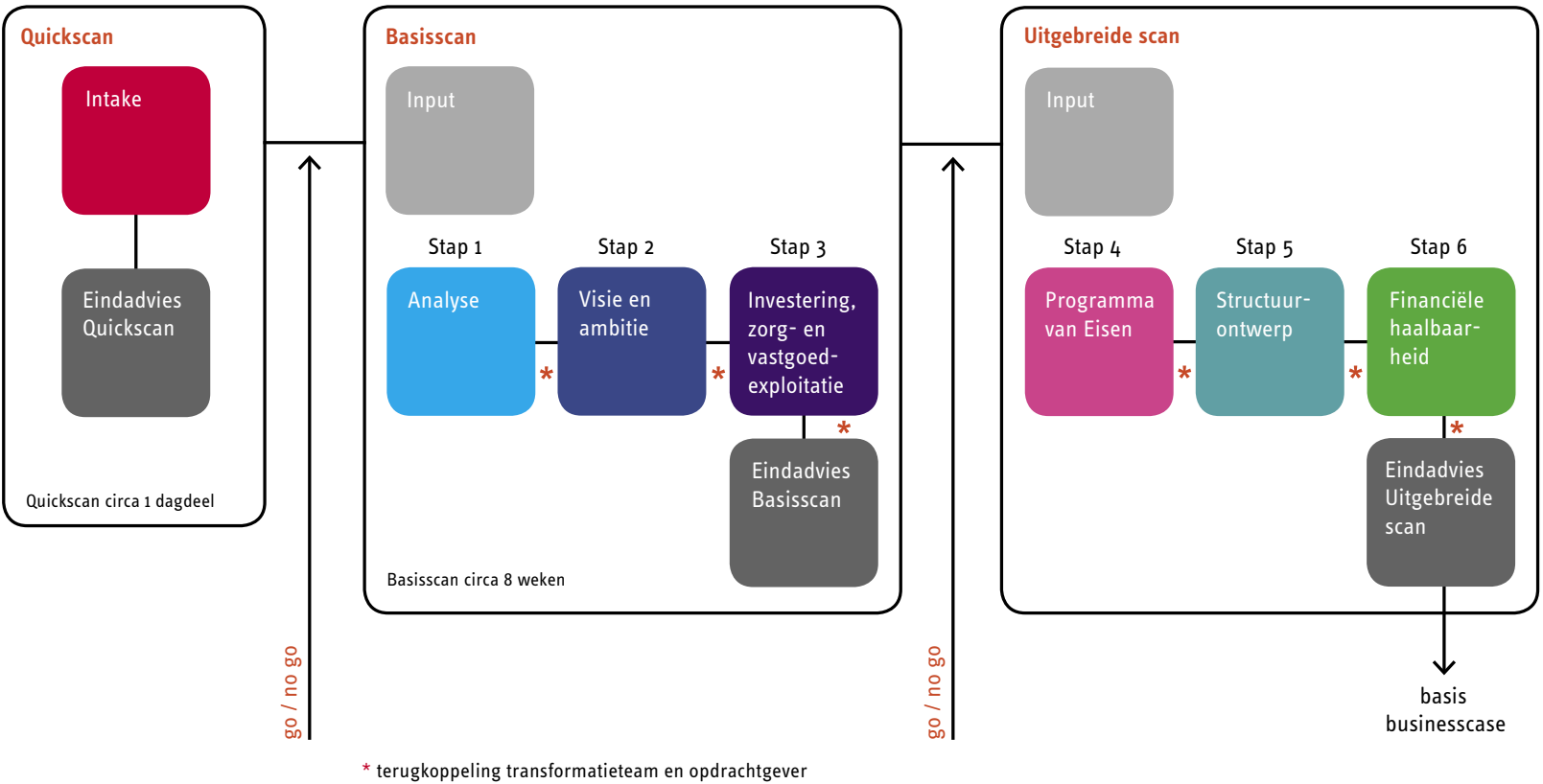
29 mei: Delft, Paardenmarkt, Ipse de Bruggen
14 juni: Sint-Oedenrode, Odendaal, BrabantZorg
27 september: Joure, Sevenwolden, Accolade
1 oktober: Barneveld, Zorggroep Ena, Ruimzicht

Gratis toegang.
Aanmelden via www.transformatiescan.com.

Meer weten?

Vraag Anneke Speelman
E anneke.speelman@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 450

STAPPENPLAN



VANUIT
HET
NULPUNT



EEN COPERNICAANSE
WENDING

In de laatste editie van de Dikke Van Dale komt het woord ‘verandering’ 272 keer voor. Er zijn merkwaardig genoeg maar twee trefwoorden die met ‘verandering’ beginnen: veranderingsproces en veranderingssociologie; dat is de sociologie die zich vooral bezighoudt met de veranderingen in machtsverhoudingen en arbeidsvraagstukken.

Verder komt ‘verandering’ 43 keer voor als tweede deel van een samengesteld trefwoord, onder andere bij: geslachtsverandering, klimaatverandering en mentaliteitsverandering. Voor de rest treffen we het woord hoofdzakelijk aan in de omschrijvingen van trefwoorden, zoals bij: hersenspoeling, mutatie, ommekeer en transformatie, allemaal bekende woorden waarbij je ‘verandering’ ook verwacht.

Maar we zien ‘verandering’ ook bij onbekendere of rare woorden. Zo is er ‘metabolie’, een verandering van vorm, die we beter kennen als gedaanteverwisseling. En er is het dwaze woord ‘basisjapon’: een japon van een neutrale kleur die door verandering van accessoires bij verschillende gelegenheden gedragen kan worden.

Van Dale neemt ook uitdrukkingen en citaten op, ook buitenlandse, waaronder een citaat van de Duitse dichter/schrijver Schiller: ‘Een jeder Wechsel schreckt den Glücklichen’, dat vertaald wordt als: iedere verandering schrikt een gelukkig mens af. Het woordenboek kent daarnaast de weinig gangbare uitdrukking: van de klaver

naar de biezen lopen, die omschreven wordt als: verandering zoeken en er daardoor slechter op worden. Dat zie je nogal eens bij mannen in de midlifecrisis, die denken dat verandering van spijs altijd doet eten. ‘Verandering van spijs doet eten’ wordt in Van Dale trouwens ook in het Latijn opgenomen: varietas delectat, waarvan de letterlijke betekenis is: ‘afwisseling verheugt’, wat volgens de dichter/schrijver Schiller dus niet noodzakelijkerwijs voor een gelukkig mens geldt.

De mooiste uitdrukking waarbij ‘verandering’ in de omschrijving voorkomt, vind ik ‘een copernicaanse wending’. Die uitdrukking verwijst naar Copernicus, die rond 1500 leefde, en als eerste vaststelde dat de zon het middelpunt van het zonnestelsel is en niet de aarde. Dat was een revolutionaire gedachte en ontdekking, die pas na de dood van Copernicus in alle hevigheid het wereldbeeld van de mens zou veranderen. Het woordenboek geeft als omschrijving van een copernicaanse wending: een radicale verandering van standpunt. De meeste veranderingen van standpunten gaan juist heel geleidelijk. Maar de grootste vernieuwingen zijn toch vaak het gevolg van een copernicaanse wending. Waagt u er zichzelf ook eens aan. Al was het maar voor de verandering, behalve dus als u al gelukkig bent.

Wie is Wim Daniëls?
Wim Daniëls is schrijver en taalkundige. Verder is hij columnist bij het radioprogramma Spijkers met Koppen (radio 2, elke zaterdag). Zijn columns zijn onlangs gebundeld in het boek Komkomma. Wim Daniëls is ook vaste gast bij het tv-programma Pauw & Witteman.

360°