

THEMANUMMER 20, NAJAAR 2021 / VOORSORTEREN

HEVO

# 360°

Visie

**AERES HOGESCHOOL  
IN ALMERE: INNO-  
VATIEF, DUURZAAM  
EN CIRCULAIR**

Uitdaging

**NIEUWE HUISVES-  
TINGSVISIE VOOR  
LUCHTVERKEERS-  
LEIDING NEDERLAND**

De cirkel rond

**HOE VERSNELLEN  
WE DE BOUW VAN  
WOONZORG-  
WONINGEN?**

# VOORSORTEREN: MENSGERICHT EN CIRCULAIR



Alhoewel we blij zijn met een afgezwakte slotverklaring in Glasgow, is halverwege dit jaar het punt gepasseerd dat we meer grondstoffen verbruikten dan dat de aarde voor een heel jaar beschikbaar heeft. Na een tijdelijke coronadip heeft de CO<sub>2</sub>-uitstoot inmiddels weer de stijgende lijn ingezet.

Je kunt hier somber van worden en cynisch naar beleidsmakers wijzen, maar het is ook interessant om te kijken naar wat er in de onderstroom beweegt. En ons te realiseren dat politiek vaak een afspiegeling is van wat er in de maatschappij al gaande is. Activistische aandeelhouders dwingen oliemaatschappijen meer vaart te maken met de klimaatagenda en de eerste grote pensioenmaatschappijen trekken hun aandelen terug uit bedrijven die op grote schaal blijven investeren in de koolstofeconomie.

Als dat nog niet voldoende signaal is, worden we wel geconfronteerd met een principiële jonge generatie die in een krappe arbeidsmarkt bewust kiest voor werkgevers die aantoonbaar maatschappelijk verantwoordelijkheidsgevoel omzetten in tastbare bewijzen. Oftewel, werkgevers die nu al voorsorteren op een circulaire, CO<sub>2</sub>-vrije wereld.

In deze editie laten we vele mooie voorbeelden zien, waaronder de Aeres Hogeschool in Almere. Het goede nieuws is dat het nadenken over de maximaal haalbare circulaire ambitie voor het gebouw door alle projectbetrokkenen als een inspirerend en een onvergetelijk proces werd ervaren.

De nieuwe maatschappelijke verantwoordelijkheid gaat niet alleen over duurzame technieken, maar ook over ons mensbeeld. Wij accepteren niet meer dat ouderen uiteindelijk hun waardigheid inleveren in het belang van een onpersoonlijk systemisch verzorgingshuis. Samen met zorgorganisatie QuaRijn zijn we erin geslaagd in Doorn een zorgvilla te ontwikkelen waar de bewoners een grote persoonlijke vrijheid ervaren.

Ten slotte laat Mireille Uhlenbusch zien dat de nieuwe sociale werkplaats geen rommelige gedateerde hal meer is, maar een ontwikkelomgeving voor mensen, gecombineerd met een flexibel en lean productieproces.

Kortom, laat u inspireren door de vele mooie voorbeelden waarbij wij voorsorteren op een omgeving waarin de thema's circulariteit en mensgericht centraal staan.

Ewoud van der Sluis  
Directievoorzitter HEVO

## Uitgave

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

## Concept en ontwerp

Zuiderlicht

## Redactie en eindredactie

HEVO (Trudy van Hoek en Zuiderlicht)

## Tekst

Zuiderlicht, John Custers, Maartje Fleur, Danielle Braun en HEVO

## Fotografie

Roger Cremers, Philip Driessen, Mirjam van der Linden, Christine Roest, Peter Hermeling en Mike van Schoonderwalt

## Illustraties

Yvonne Kroese, Leendert Masselink, Cyprian Koscielniak en Zuiderlicht

## Drukwerk

Drukkerij Walters

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



Statenlaan 8  
5223 LA 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 6 409 409  
info@hevo.nl  
www.hevo.nl  
twitter: @HEVO\_actueel  
facebook.com/HEVObv  
nl.linkedin.com/company/hevo  
nl.pinterest.com/HEVObv  
youtube.com/user/HEVObv

## UITDAGING / 10

Eén verdieping van Luchtverkeersleiding Nederland op Schiphol-Oost is een jaar geleden als pilot voor activiteitgerelateerd werken ingericht. Hoe pakt die inrichting in de praktijk uit?



## VANUIT HET NULPUNT / 31

De leasebak is uit. Werksfeer, fijne collega's, een goede werkplek, sponsorship, excellente koffie, gezonde lunch en purpose zijn in.



## VISIE / 4

Pionier Wil Bekkering zette op de Aeres Hogeschool nieuwe toekomstgerichte opleidingen op en liet daarbij een passend gebouw ontwikkelen.

## DUURZAAM / 16

Klimaatadaptief bouwen: risico's beheersen, kansen benutten.



## DE CIRKEL ROND / 20

Hoe versnellen we de bouw van woonzorgwoningen?

## FEITEN EN CIJFERS / 8

Hybride werken is de toekomst! De verschillende feiten en cijfers op een rij.

## EERSTE GRAADS / 13

Werken aan een duurzame toekomst voor mens en gebouw bij sociale werk- en ontwikkelbedrijven.

## UNIEK / 14

De ontwikkeling en exploitatie van MFA's is vaak een worsteling. Met behulp van een goede 'businesscase' vooraf zijn teleurstellingen in de toekomst te voorkomen.

## MIJN PLEK / 18

Het oude Zonnehuis van Stichting QuaRijn is een heerlijke plek geworden met appartementen met veel privacy.

## UITDAGING / 24

Een campus inrichten is een kwestie van een lange adem. De studentenhuysvesting van de Hotel Management School Maastricht en de herinrichting van het omliggende park werden dit jaar afgerond.

## HYBRIDE WERKEN / 27

HEVO's kantoor na corona, voor ieder zintuig een verbetering.

## HORIZON / 28

Korte berichten, nieuwe opdrachten en meer.



Nieuwbouw Aeres Hogeschool Almere

# DE ULTIEME MATCH TUSSEN GEBOUW, VERHAAL EN LOCATIE

In gesprek met directeur  
Wil Bekkering



Practice what you preach. Op weinig plekken is dit zo goed gelukt als bij de nieuwbouw van de Aeres Hogeschool in Almere. In het uiterst groene gebouw draait alles om het welbevinden van de medewerkers en studenten, en om de verduurzaming van de wereld waarin we leven. Precies waar ook de opleidingen over gaan. Het gebouw is straks een iconische blikvanger op het Floriade-terrein. Voeg daarbij dat het tevens als studieobject fungeert, en het is duidelijk dat gebouw, verhaal en locatie hier perfect samenvallen. Directeur Wil Bekkering van de Aeres Hogeschool in Almere kijkt met trots terug op een proces waarin vanuit enthousiasme werd samengewerkt aan het realiseren van een droom.

#### Aanleiding

'Aeres Hogeschool is voortgekomen uit Aeres Hogeschool Dronten. Hier studeren hoofdzakelijk jongeren van het platteland, die graag in de agrarische sector willen werken. We wilden ook iets gaan doen voor stedelijke jongeren. Omdat de gemeente Almere graag wilde dat hbo-instellingen zich in de stad zouden vestigen, was de stap naar Almere logisch. We zijn hier ruim tien jaar geleden begonnen in vier portacabins, met zo'n 35 studenten en twee opleidingen: Toegepaste biologie en Natuur, economie en leefomgeving. Het pakket aan opleidingen is in de jaren daarna stelselmatig gegroeid. Het werd duidelijk dat een hogeschool die zich bezighoudt met de thema's voeding, natuur, duurzaamheid en stedelijk groen voldoende potentie had voor een zelfstandige vestiging met een eigen gebouw en een eigen directeur. Aeres heeft toen twee kavels gekocht op het toekomstige Floriade-terrein en ik stapte als directeur over van Dronten naar Almere. Het sprak mij erg aan om hier als pionier nieuwe opleidingen op te zetten, en een daarbij passend gebouw te laten ontwikkelen.'

#### Samenvallen van verhaal en gebouw

'Onze vorige locatie was in de binnenstad van Almere. Daar is niet veel groen en we keken onder meer uit op een vestiging van McDonald's. Dat sloot natuurlijk totaal niet aan op onze filosofie. We wilden daarom een nieuw gebouw dat samenvalt met ons verhaal. Met een ontwerp dat start vanuit onze waarden voeding, natuur en stedelijk groen. En dan graag ook innovatief, duurzaam en circulair. Dan kom je al snel uit op zoveel mogelijk zonne-energie, groene gevels, bevorderen van de biodiversiteit en veel groen in het gebouw dat het welbevinden van medewerkers en studenten kan ondersteunen. Door het enthousiasme van alle samenwerkende partijen, en niet te vergeten een bijdrage van de gemeente en de provincie, konden we daarin verder gaan dan wat in Nederland momenteel gebruikelijk is bij duurzame nieuwbouw.'

**WIL BEKKERING** is directeur van de vestiging van Aeres Hogeschool in Almere. Deze hogeschool biedt opleidingen aan rond de thema's voeding, natuur, duurzaamheid en stedelijk groen. Studenten leren hier over zaken als natuurontwikkeling en biodiversiteit in de stad, stadslandbouw, de invloed van voeding en bewegen op gezond leven, het gebruik van data om de stad groener te maken, circulaire bedrijfskundige processen, de kracht van regionaal geproduceerd kwaliteitsvoedsel, aarde & klimaat en, sinds dit jaar, een master die gaat over innovatieve en gezonde voedselsystemen. De meeste opleidingen zijn uniek in Nederland. Aeres Hogeschool heeft behalve in Almere ook faculteiten in Dronten en Wageningen. De vestiging in Almere heeft momenteel zo'n 750 studenten. Een snelle verdere groei wordt verwacht.

“

*We konden verder gaan dan wat in Nederland momenteel gebruikelijk is bij duurzame nieuwbouw.*

Wil Bekkering



### Studieobject

'Dit gebouw heeft twee volledig groene gevels en een gevel met zonnepanelen die niet alleen energie opwekt maar ook als zonwering kan dienen. Het groene dak combineert verschillende functies. De rijen zonnepanelen zorgen voor beschutting tegen de zon. Er zijn grote insectenhôtels, vleermuiskasten en speciale zandstroken voor wespen. Verder is er veel begroeiing, met ook zes bomen. Het dak biedt zo een aangenaam verblijfsklimaat, maar fungeert ook als studiemateriaal. Studenten kunnen er heerlijk rondhangen en ze kunnen onderzoeken welke dieren en planten zo'n dak aantrekt. Ook binnen is het gebouw tevens een studieobject. Er staan en hangen overal veel groene planten. In hoeverre beïnvloedt dat het welbevinden van de medewerkers en studenten? Heeft onze keuze om alleen vegetarisch voedsel te serveren, en om verspreid door het gebouw fitness- en roeiapparaten neer te zetten, invloed op het eet- en beweeggedrag van de gebruikers? En worden ze daar gezonder van?'

### Energie neutraal en circulair

'Ook duurzaamheid en circulariteit spelen een grote rol. Het gebouw is energieneutraal en zo'n 60% van de gebruikte materialen is circulair. Dat is een veel hoger percentage dan de gebruikelijke 25% in Nederland. We doen ook aan opvang en hergebruik van regenwater. Het dak is een zogenaamd waterretentiedak, dat het regenwater opvangt. Dat zorgt in de zomer voor verkoeling. Als er regenbuien worden verwacht, gaat het water naar een grote watercontainer in het plantsoen voor het gebouw. Al dat water wordt gebruikt bij het bevoeien van de planten in het gebouw. Alleen bij een overschot vloeit het weg naar het nabijgelegen meer.'



### Blikvanger van de Floriade

'Met al haar eigenschappen past het gebouw naadloos in de filosofie van de Floriade, die hier in april 2022 wordt geopend. De Floriade richt zich op *feeding, greening, healthyng* en *energizing the city*. Dat is ook de reden waarom de gemeente en de provincie ons met een subsidie zeer hebben geholpen om onze groene ambities nog verder te kunnen doorvoeren. Dit gebouw gaat straks ook een rol spelen tijdens de Floriade; als iconische blikvanger én als ontvangstlocatie. In de zomervakantie willen we het gebouw openstellen voor bezoekers van de Floriade. En de Floriade-organisatie kan onze collegezaal gebruiken voor het geven van presentaties aan groepen die ze ontvangt. Het is overigens voor het eerst in de geschiedenis dat een al functionerend gebouw onderdeel is van een Floriade. Dat levert interessante discussies op met de organisatie. Krijgen onze medewerkers en studenten bijvoorbeeld straks gratis toegang tot het hele terrein? Ik zou toch denken van wel.'

### Verlangen naar de eindeloze zee

'Dat dit gebouw zo geslaagd is, heeft alles te maken met het fantastische *teamwork* waarmee het is ontworpen en gebouwd. HEVO heeft hierin een hele belangrijke rol gespeeld door steeds het enthousiasme in het proces levend te houden en de partners uit te dagen met weer betere oplossingen te komen. Om een spreuk van Antoine de Saint-Exupéry aan te halen: *als je een schip wilt bouwen, verzamel geen mensen om hout te verzamelen en ken ze geen taken en werk toe, maar leer ze verlangen naar de eindeloze immensheid van de zee*. Die sfeer heeft hier altijd op de achtergrond meegespeeld.'

### Circulair aanbesteden

'Ook de manier van aanbesteden speelde een belangrijke rol. Onder begeleiding van HEVO hebben wij in het selectieproces niet op prijs geselecteerd, maar op kwaliteit en creatieve oplossingen. Het ging ons er niet om de goedkoopste aanbieders te vinden. We wilden de aanbieders vinden die binnen een vast budget met de beste oplossingen kwamen. Daarbij konden ze met het verhogen van de circulariteit extra punten verdienen. Die sfeer is doorgezet tijdens de uitvoering. Vanuit onze hoge ambities zijn de uitvoerende partijen steeds blijven zoeken naar hoe ze nog duurzamere en groenere oplossingen konden bedenken. Dus niet binnen het contract de kantjes er vanaf lopen, maar steeds zoeken naar wat je daarin maximaal kunt bijdragen. Ook om jezelf op dit gebied te kunnen ontwikkelen. Op die manier worden 1 + 1 echt 3.'

### Blijge gebruikers

'Het gebouw is aan het begin van het lopend schooljaar, in september 2021, in gebruik genomen. Het is binnen budget en op tijd opgeleverd. Bij de eerste kennismaking waren de medewerkers en studenten meteen zeer enthousiast. Ik heb genoten van de blijge gezichten toen we eindelijk echt naar binnen mochten. Daarna ontstaat natuurlijk wel kritiek op zaken die minder goed lopen, maar die lossen we nu op. Al met al kan ik niks bedenken wat we de volgende keer anders zouden doen. Zonder HEVO als externe procesbegeleider was dit ook nooit gelukt. Daarvoor zijn de risico's bij zo'n bijzonder en innovatief project ook te groot. Door de inbreng van HEVO hebben we als opdrachtgever altijd het vertrouwen behouden en dat is cruciaal voor het succes. Ik wil maar zeggen dat we het een volgende keer precies zo zullen doen als nu.'



*'Als je een schip wilt bouwen, verzamel geen mensen om hout te verzamelen en ken ze geen taken en werk toe, maar leer ze verlangen naar de eindeloze immensheid van de zee.'*  
Die sfeer heeft hier altijd op de achtergrond meegespeeld.

Wil Bekkering

# REACTIE HEVO

### Reisleider op een ontdekkingsreis

Aeres Hogeschool had een heel hoge ambitie met haar nieuwbouw op het Floriade-terrein en zocht een partij die haar kon begeleiden om die droom te realiseren. Een droom die verder ging dan het reeds bekende. Om echt stappen te zetten in het realiseren van een integraal duurzaam energieneutraal en circulair gebouw, dat vergt van een adviseur en projectmanager om ook echt te stretchen. Om te innoveren en te blijven onderzoeken. Om de reisleider te zijn op een gezamenlijke ontdekkingsreis. Hoe gaaf is dat?!

Het vertrouwen krijgen en vertrouwen geven. Om echt samen te zoeken naar wat mogelijk en acceptabel is. Door los te laten, te onderzoeken en met elkaar continu te toetsen of we het maximale er uit hebben gehaald. Het eindresultaat is meer dan alle betrokken partijen vooraf hadden bedacht. Dat lukt alleen als de samenwerking dermate goed is dat alle partijen continu de motivatie hebben om twee stappen extra te zetten. De bouwsector staat erom bekend dat projecten worden opgeleverd met hogere kosten en met een lagere kwaliteit. En zeker projecten met het label 'innovatief' vliegen vaak uit de bocht. De nieuwbouw van Aeres Hogeschool bewijst dat een innovatief project ook binnen budget, binnen de tijdsaders en met een hogere kwaliteit gerealiseerd kan worden. Een enorm compliment aan het totale team. Dit is waar de medewerkers van HEVO iedere dag hun bed voor uitkomen. Om iconische duurzame projecten te maken waar alle betrokkenen blij van worden. En die een voorbeeld zijn voor de huisvestingssector. Het is een feit dat projecten altijd een einde hebben en dat we op zoek moeten naar een volgend project om onze ervaringen weer in te zetten. Wie pakt de circulaire handschoen op? Wij zijn er klaar voor.



### Meer weten?

Vraag Willem Adriaanssen  
E [willem.adriaanssen@hevo.nl](mailto:willem.adriaanssen@hevo.nl)  
M +31 (0)6 22 47 50 49



# HYBRIDE WERKEN IS DE TOEKOMST

Corona heeft het 'kantoor' voorgoed veranderd. Digitaal, plaats- en tijdonafhankelijk werken zijn in sneltreinvaart omarmd. Dat wordt bevestigd in de vele onderzoeken van onder andere TNO, PWC, Rabobank, I&O Research, EenVandaag, maar ook door HEVO. Grosso modo leveren de verschillende feiten en cijfers een interessant beeld op.

**9 VAN DE 10**  
**BEDRIJVEN**  
ZETTEN HYBRIDE WERKEN  
DOOR IN DE TOEKOMST



**9 VAN DE 10**  
**MENSEN**  
WILLEN NA CORONA (DEELS) THUIS  
BLIJVEN WERKEN

Maar fulltime thuiswerken ziet bijna niemand zitten. De sociale kant blijkt met afstand de reden om naar de werkplek te komen.

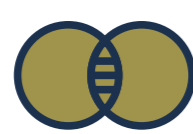
## WAT ZIJN REDENEN OM (OOK) THUIS TE (WILLEN) WERKEN?



54% minder reizen



52% flexibel met werktijd om kunnen gaan



40% werk en privé beter kunnen combineren



36% efficiënter werken



19% minder stress



11% meer kunnen sporten

## WELKE REDENEN ZIJN ER OM (WEL) NAAR KANTOOR TE KOMEN?



63% sociaal contact met collega's



38% werk en privé kunnen scheiden



22% meer invloed kunnen uitoefenen



10% meer kunnen groeien



17% werkplek is beter dan de thuiswerkplek



**MEER DAN 3 DAGEN THUISWERKEN VERLAAGT BETROKKENHEID**

Onderzoek van PWC wijst uit dat de betrokkenheid omlaag gaat wanneer werknemers meer dan 3 dagen per week thuiswerken. Dat verzwakt de organisatiecultuur. De langetermijneffecten zijn: een hoger verloop, een hoger ziekteverzuim en een lagere productiviteit. Meer dan 3 dagen thuiswerken leidt bovendien tot meer isolatie, meer stress en een groter risico op burn-outs.

### Bronnen

- Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat
- PWC, The costs and Benefits of working from home II
- EenVandaag, over werken na coronatijd
- TNO, NEA-COVID-19 onderzoek
- Rabobank, Hoe thuiswerken veranderde door corona
- KIM, Thuiswerken en de coronacrisis
- Universiteit Utrecht, The Future of Work
- I&O Research, Thuiswerken en minder reizen: een blijvende wens van werkend NL
- HEVO, diverse onderzoeken

**8% MINDER AUTO'S TIJDENS DE SPITS SCHEELT AL DE HELFT AAN FILES**

PWC berekende dat 1 dag per week thuiswerken de CO<sub>2</sub>-uitstoot met 606 kiloton per jaar vermindert. Niet voor niets stimuleert de overheid thuiswerken. De onlangs gelanceerde overheids-campagne 'Hybride werken, wat win jij ermee?' zet daar vol op in.



**VOOR 10.00 UUR EN NA 15.00 UUR GEEN OVERLEGGEN**

Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft de regel dat er voor 10.00 uur en na 15.00 uur geen overleggen op kantoor meer zijn. Dat scheelt reizen in de spits.

### NOOD AAN EEN ANDERE INRICHTING

Inspirerend en toekomstgericht werkgeverschap staat vanwege de 'war on talent' hoger dan ooit op de agenda. Hybride werken stelt andere eisen. Aan de werkplek, de faciliteiten, sociale aspecten, management, technologie, communicatie etc. Het kantoor moet een ontmoetingsplek worden waar clubgevoel en teamspirit centraal staan. Wellicht zijn er minder vierkante meters nodig, maar dat vergt wel een doordachte en uitgebalanceerde strategie waarin activiteitgerelateerde inrichting, klimaat, akoestiek, smart technology, flexfactor, etc. bepalend zijn voor succes. Laat dat nu precies onze expertise zijn.

### Meer weten?

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

# EEN PILOT VAN 1.000 M<sup>2</sup> BIJ LUCHT- VERKEERSLEIDING NEDERLAND

De uitdaging: maak een huisvestingsvisie en een meerjaren-huisvestingsplan voor Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) en richt één verdieping van 1.000 m<sup>2</sup> in als pilot voor activiteitgerelateerd werken. Deze verdieping is in december 2020 in gebruik genomen. Hoe pakt de huisvestingsvisie uit in de praktijk?

*Van links naar rechts:*  
Michiel Otto, directeur HEVO, Annejet Lieshout, manager Gebouwen, Services en Infrastructuur GSI en Christine Roest, assistent portfolio manager GSI



*De coronapandemie heeft een flinke invloed gehad op de huisvestingsvisie.*

**De gebouwen van LVNL op Schiphol-Oost stammen uit de jaren negentig en zijn toe aan renovatie. De gebouwen moeten verduurzaam worden en zo optimaal mogelijk benut worden. Ze moeten passen bij de kernwaarden samenwerken, open, resultaatgericht en het nemen van verantwoordelijkheid.**

LVNL is verantwoordelijk voor de veilige en efficiënte afhandeling van het vliegverkeer in Nederland. In de toekomst staan een aantal veranderingen op stapel, zoals de integratie van de civiele en militaire luchtverkeersleiding. Ook wordt de introductie van remote tower voorbereid, waarbij verkeersleiders het vliegverkeer van de vliegvelden Maastricht en Groningen niet meer fysiek vanuit de Toren maar met behulp van camera's vanaf Schiphol-Oost gaan begeleiden. Genoeg redenen om de huisvesting onder de loep te nemen en daarvoor werd in maart 2019 HEVO ingeschakeld als procesmanager. Michiel Otto, directeur van HEVO: 'Eerst zijn we met het management en de medewerkers gaan praten over de visie op de toekomst van LVNL, de inhoud van het werk, en het soort werkruimten dat ze daarvoor in de toekomst nodig hebben. Bij LVNL zijn mensen met veel verschillende expertises en werkzaamheden aan de slag. ICT'ers zitten vaak achter hun bureau, technisch medewerkers zijn veel op pad, en luchtverkeersleiders moeten tijdens hun pauze goed kunnen ontspannen. De behoeften van de verschillende groepen liggen dus erg uit elkaar en er moet een breed scala aan voorzieningen worden aangeboden om dit te faciliteren. De huidige kantoorkruimte heeft een cellenstructuur, maar uit gesprekken bleek dat medewerkers elkaar vaker willen ontmoeten, met elkaar willen overleggen en samenwerken. Daar is nu te weinig ruimte voor. LVNL wil een aantrekkelijke werkomgeving bieden waarin medewerkers kunnen excelleren.'

#### Activiteitgerelateerd werken

Gekozen werd voor activiteitgerelateerd werken. Dat betekent dat medewerkers geen vaste werkplek meer hebben, maar een plek kiezen die past bij hun werkzaamheden. Om medewerkers goed te kunnen laten samenwerken is de werkomgeving opgedeeld in zones oftewel vlekken. Hebben afdelingen veel contact met elkaar, dan liggen hun vlekken vlakbij elkaar, of overlappen ze zelfs. In de huisvestingsvisie werd ook een plan opgenomen voor de centrale hal, het atrium. Dit moet een ruimte worden waarin niet alleen het bedrijfsrestaurant is gehuisvest, maar ook een plek waar overlegd kan worden en waar LVNL-medewerkers gasten kunnen ontvangen. Om te kijken of de nieuwe huisvestingsvisie zou aanslaan, is verdieping C3 als pilot ingericht. Interieurarchitect Annekoos Littel ontwierp de inrichting en in december 2020 werd deze verdieping in gebruik genomen.

#### Groen en fris ontwerp met duurzame materialen

Annejet Lieshout, manager Gebouwen, Services en Infrastructuur (GSI): 'Uit ons onderzoek blijkt dat medewerkers over het algemeen enthousiast zijn over de pilot. De mogelijkheden om flexibel te werken zijn prima. Het ontwerp is groen en fris en er is veel gebruik gemaakt van duurzame materialen, zoals gerecyclede vloerbedekking, stoelen die gemaakt zijn van petflessen, of kastjes van oude kantoormeubelen. LVNL-medewerkers van andere afdelingen die een kijkje komen nemen zijn aangenaam verrast en sommigen komen hier graag vergaderen. Er zijn een paar aanpassingen gedaan. Zo hebben we de transparante wanden van de vergaderruimten gedeeltelijk met folie afgeplakt omdat het te veel afleidde als er iemand langsliep. En voor alle medewerkers zijn eigen lockers geplaatst.' 'We hebben gemerkt dat het belangrijk is om medewerkers goed voor

te bereiden', vertelt Christine Roest, assistent portfolio manager GSI. 'Het gaat niet alleen om een interne verhuizing, maar om een andere manier van werken. Dit vergt een andere aanpak, waarbij communicatie en informatie een belangrijke rol spelen. Voor de toekomst denken we er over na om bijvoorbeeld in een van de gebouwen één technische ruimte te realiseren waar meerdere afdelingen kunnen werken. Daarom gaan we het vlekkenplan opnieuw bekijken voordat we het huisvestingsplan over het hele pand uitrollen.' Annejet Lieshout: 'We gaan nog beter kijken naar welke functie mensen hebben en welke flexibele werkplek daarbij past. Het concept dat er nu is, kunnen we niet klakkeloos toepassen op het hele pand.'

#### Corona

De coronapandemie heeft een flinke invloed gehad op de huisvestingsvisie. Traditioneel werkten LVNL-medewerkers voornamelijk op kantoor. In de huisvestingsvisie was daarom veel ruimte gecreëerd voor grotere stiltezones. Sinds de pandemie wordt er veel thuisgewerkt, er wordt daarom weinig gebruik gemaakt van deze stiltezones. De geluidsichte belcellen zijn daarentegen vaak bezet, omdat er veel online wordt vergaderd. Wanneer medewerkers na de pandemie regelmatig blijven thuiswerken, dan wordt de inrichting van de overige kantoorkruimten daarop aangepast. Annejet Lieshout: 'Denk bijvoorbeeld aan minder grote stiltezones en meer mogelijkheden om besprekingen te voeren en onlinevergaderingen bij te wonen.' Het plan is om vanaf 2024 gefaseerd te starten met het verbouwen van de overige kantoorkruimten. Probleem is wel dat de financiering onder druk staat. De luchtvaart heeft het moeilijk door de coronacrisis en de prijs van grondstoffen is omhooggeschoten. Annejet Lieshout: 'Half maart 2020 bespraken we met het Bestuur van LVNL de nieuwe huisvestingsvisie. De coronacrisis heeft de visie in een nieuw licht geplaatst. Daarom zullen we het huisvestingsprogramma opnieuw bekijken, niet alleen de inrichting maar ook de duurzame installaties die we graag willen. Het wordt nog een hele uitdaging om dat rond te krijgen.'



#### Meer weten?

Vraag Michiel Otto  
E [michiel.otto@hevo.nl](mailto:michiel.otto@hevo.nl)  
M +31 (0)6 51 83 32 53

# SOCIALE WERK- EN ONTWIKKELBEDRIJVEN: DE TRANSITIE VAN PRODUCTIEGERICHT NAAR MENSGERICHT

**Om goede gebouwen te maken voor sociale ontwikkelbedrijven is een mensgerichte benadering nodig. Voor onze opdrachtgevers die werken met kwetsbare doelgroepen, zoals de sociale werk- en ontwikkelbedrijven, verdient het zorgen voor omgevingen die toegankelijk en geschikt zijn om te leren of werken meer aandacht. Er is nog veel te winnen.**

#### Gezond, prikkelarm, toegankelijk en een duidelijke structuur

Sociale werk- en ontwikkelbedrijven bieden mensen voor wie werk niet vanzelfsprekend is passend en duurzaam werk én de mogelijkheid om zich te ontwikkelen. Dit gebeurt met beschut werk dat vaak tot doel heeft om deze mensen uiteindelijk door te laten stromen naar een 'normale' baan. Medewerkers van sociale werk- en ontwikkelbedrijven hebben meestal te maken met lichamelijke en geestelijke klachten en/of beperkingen. Een gezonde, prikkelarme werkomgeving met een goed binnenklimaat, frisse lucht en veel aandacht voor geluid is een must om deze groep mensen een geschikte werk- en ontwikkelplek te bieden. Vaak is de omgeving nog niet geschikt voor deze groep mensen en zien we grote hallen met opslag van materialen, luidruchtige machines en hier en daar tafels waar mensen aan het werk zijn. In de hoek een hok waar de begeleiders werken. Dit kan slimmer, efficiënter, vriendelijker en meer afgestemd op de mens.

#### Werksoorten en ontwikkellijnen

Het aanbod van de werksoorten is afhankelijk van de vragen die opdrachtgevers stellen en verschilt dus per locatie én per moment. Het varieert van boekbinden, sorteren/inpakken, maken van technische onderdelen voor zonnepanelen, kaarsen maken, stoffeerderswerk tot de assemblage van grote wc-units. Aanpasbaarheid is dus een belangrijk uitgangspunt voor de huisvesting. De begeleiders vertalen de benodigde vaardigheden naar werkzaamheden en ontwikkellijnen. In mijn visie is dit belangrijke input voor het programma van huisvesting en inrichting.

#### Verkeersstromen

Voor de doelgroep is ook een analyse van verkeersstromen gewenst, zowel buiten het gebouw als binnen. Buiten gaat het om een goede aanpak voor langzaam verkeer, aan- en afvoer met zwaar verkeer en bezoekersstromen, waarbij deze stromen elkaar niet kruisen. Daarnaast moet parkeren een goede plek krijgen. Binnen is een duidelijke structuur, goede toegankelijkheid met ruime verkeersruimte voor veilige verkeersbewegingen prettig voor de doelgroep en begeleiders. Naast de werkplek zelf is de routing van magazijnvoorraad naar werkvoorraad en opslag in de productieruimte een apart te behandelen thema. Hoeveel wordt er opgeslagen in het magazijn, wat is de benodigde werkvoorraad? Welk materieel is nodig om de voorraden te vervoeren, via welke route komen ze in de productie en hoe hoog mogen de stellingen in het magazijn zijn? Werken en opslag mogen niet door elkaar lopen; dit maakt het onoverzichtelijk en onrustig.

#### Duurzame toekomst voor mens en gebouw

Bestuur en medewerkers van sociale werk- en ontwikkelbedrijven richten zich met ziel en zaligheid op het ontwikkelen en begeleiden van de mensen. Soms zo vol passie dat men zich niet bewust is van de omgeving waarin de mensen werken. Gebouwen zijn vaak oud, rommelig en niet meer van deze tijd. Gelukkig zijn wij op dit moment met mooie initiatieven bezig om dit soort gebouwen te transformeren naar een ontwikkelomgeving voor mensen. Zo werken we aan een duurzame toekomst voor mens én gebouw.



**MIREILLE UHLENBUSCH** is als partner bij HEVO voornamelijk bezig met strategisch huisvestingsadvies, sociale werkbedrijven en bijzondere samenwerkingen. Haar kracht zit in het bij elkaar brengen van belangen. Het verbinden van mensen is altijd maatwerk. Toch zorgt zij ervoor dat partijen altijd een gemeenschappelijk uitgangspunt weten te vinden.



#### Meer weten?

Vraag Mireille Uhlenbusch  
E [mireille.uhlenbusch@hevo.nl](mailto:mireille.uhlenbusch@hevo.nl)  
M +31 (0)6 10 01 93 38

## Businesscase voor MFA's

# EEN GEZONDE MFA: HELDER SAMENWERKINGS- MODEL MET SLUITENDE BUSINESSCASE

Een toekomstbestendige multifunctionele accommodatie (MFA) is het kloppend hart van een dorp of wijk. Een plek die bijdraagt aan de leefbaarheid van de omgeving. Verschillende groepen en een breed scala aan maatschappelijke activiteiten vinden er onderdak: sport, buurtverenigingen, jongerenwerk, onderwijs en evenementen. Een MFA heeft vaak een dorpshuisfunctie waar soms zelfs eerstelijnsgezondheidszorg plaatsvindt. De ontwikkeling en exploitatie van MFA's is echter vaak een worsteling. Met behulp van een goede 'businesscase' vooraf, die gebaseerd is op heldere samenwerkingsafspraken tussen de betrokken partijen, zijn teleurstellingen in de toekomst te voorkomen.

MFA's zijn maatschappelijke voorzieningen waarvan de samenleving accepteert dat ze meestal geen zelfstandig sluitende begroting hebben. Er moet belastinggeld bij in de vorm van een exploitatiesubsidie van de gemeente of het gebouw wordt 'om niet' ter beschikking gesteld. De financiële ruimte bij gemeenten is echter beperkt en wordt gezien de verwachte ontwikkeling van het gemeentefonds in de komende jaren niet beter (bron: Miljoenennota 2022). Maatschappelijk vastgoed is onderdeel van de discussie over de 'opgaven' van gemeenten: welke voorzieningen horen daarbij en welke niet? Wat mogen die voorzieningen kosten? Met de 'participatiesamenleving' in gedachten, in 2013 geïntroduceerd door het kabinet-Rutte II, doen gemeenten een beroep op de eigen kracht van mensen. Veel gemeenten plaatsen MFA's nadat deze zijn ontwikkeld op afstand, waarna een samenwerkingsverband van gebruikers(organisaties), bijvoorbeeld in de vorm van een stichting, de exploitatie voor zijn rekening neemt.

## Weeffouten

HEVO adviseert gemeenten en gebruikersorganisaties over haalbare modellen voor MFA's. Wij zien in de praktijk dat er geregeld 'weeffouten' zijn in de afspraken over samenwerking en financiën. Zo blijkt er aan de basis van een nieuwe MFA wel een Programma van Eisen te

liggen met wensen van gebruikers, maar worden de gecreëerde voorzieningen vervolgens onvoldoende gebruikt. Die gerealiseerde wensen zijn achteraf niet te verantwoorden en leveren ook financiële tekorten op die groter zijn dan verwacht. Een ander probleem doet zich voor wanneer de risico's en verantwoordelijkheden niet evenredig verdeeld zijn. Een exploitant neemt de verhuur voor zijn rekening maar wanneer er vierkante meters onverhuurd blijven is het leegstandsrisico voor de gemeente. Of: gebruikers zijn juist onvoldoende betrokken geweest bij de ontwikkeling van de MFA en missen daardoor bepaalde functies in het gebouw waarmee ze inkomsten hadden kunnen genereren. Ook in de financiële huishouding kunnen onbedoelde 'weeffouten' ontstaan zoals rente en afschrijvingen die hogere lasten met zich meebrengen dan vooraf voorzien. Daarnaast zijn er externe invloeden. Bijvoorbeeld wanneer door veranderende wet- en regelgeving de MFA wordt opgezadeld met hogere lasten maar niet afgesproken is wie die lasten draagt: de gemeente of de exploitant. Ten slotte draaien MFA's in belangrijke mate op de inzet van vrijwilligers. De exploitatie van een MFA vraagt vaak een stabiele, professionele bedrijfsvoering. Dit brengt een bepaalde verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid met zich mee die we niet altijd van vrijwilligers kunnen (en willen) vragen.



## Bouwstenen voor een gezonde MFA

Een goed samenwerkingsmodel en een sluitende businesscase zijn twee essentiële bouwstenen voor een gezonde MFA. Samenwerking kunnen we niet baseren op veronderstellingen en 'wishful thinking'. Voor een goed samenwerkingsmodel brengt HEVO dan ook eerst de dieperliggende belangen en wensen van de verschillende betrokkenen in beeld: welk ultiem doel beogen de gemeente, gebruikers en eventuele derden (bijvoorbeeld een commerciële horeca-exploitant) met de ontwikkeling en exploitatie van de voorziening? Wie is bereid daarvoor een prijs te betalen: in geld (een investering of subsidie) of in tijd (inzet)? Wie streeft welke opbrengsten na? En wie kan en wil bepaalde risico's lopen? Het antwoord op deze vragen schetst het speelveld waarin we de verantwoordelijkheid voor de MFA en de competenties om de MFA te exploiteren gelijkmatig verdelen. Het bepaalt of een gemeente de exploitatie van een MFA zelf ter hand neemt of deze op afstand plaatst bij een stichting waarin gebruikers verenigd zijn.

## Businesscase

In de businesscase brengen we kosten en opbrengsten over de gehele levensduur met elkaar in balans. Daaronder vallen alle kapitaal-lasten die voortkomen uit de investering in het gebouw, de exploitatielasten om het gebouw en de bijbehorende voorzieningen in stand te houden (energie, onderhoud, schoonmaak, belastingen etc.), de lasten voor de bedrijfsvoering (denk aan personeel, administratieve lasten, ICT etc.) én alle mogelijke inkomsten uit verhuur, activiteiten, horeca en subsidies.

In een bloeiende MFA lopen de elementen van de businesscase enerzijds en de verdeling van verantwoordelijkheden en risico's in het samenwerkingsmodel anderzijds met elkaar in de pas. Ze passen als sleutel en slot op elkaar. Het open en eerlijke gesprek over ieders belangen, aan het begin van de ontwikkeling van de MFA, zorgt voor een succesvolle voorziening die een impuls geeft aan de leefbaarheid van een dorp of wijk.



*Wij zien in de praktijk dat er geregeld 'weeffouten' zijn in de afspraken over samenwerking en financiën.*



## Meer weten?

Vraag Michel Drenth  
E [michel.drenth@hevo.nl](mailto:michel.drenth@hevo.nl)  
M +31 (0)6 10 26 60 49



# KLIMAATADAPTIEF BOUWEN: RISICO'S BEHEERSEN, KANSEN BENUTTEN

**De klimaatconferentie van Glasgow, die alweer enige tijd achter ons ligt, drukt ons opnieuw met de neus op de feiten: met duurzaam bouwen moeten we een substantiële bijdrage leveren aan de reductie van onze CO<sub>2</sub>-voetafdruk. Intussen moeten we ons echter ook voorbereiden op de klimaatverandering door klimaatadaptief te bouwen. En dat gaat verder dan de gevel van een gebouw.**

## **Van bedreiging naar kans**

Extremen kunnen ons ook helpen om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te reduceren. Meer warme dagen per jaar met meer zonuren verhogen het rendement van zonnepanelen op daken. Het kanaliseren van extra neerslag gaat verdroging tegen. Ten slotte bieden toegenomen windsnelheden kansen voor het opwekken van elektrische energie wanneer we deze extra stroom effectief weten op te slaan.

## **Gebiedsgerichte aanpak**

Willen we grootschalige oplossingen brengen, dan moeten we verder gaan dan de muren van onze gebouwen. Klimaatadaptief bouwen vereist een gebiedsgerichte aanpak. Als we klimaatadaptieve maatregelen niet alleen toepassen op gebouwen maar ook in de omgeving dan gaan we hitte-eilanden tegen, bufferen we water en halen we groene stroom uit wind.

Bij het tweede gebouw gebruiken we op koude dagen 35% minder vermogen voor verwarming en op warme dagen 12% minder vermogen om te koelen. Extra isolatie helpt dus in de winter én in de zomer. Met een verlaging van het transparante geveloppervlak tot 20% neemt het noodzakelijke verwarmingsvermogen met nog eens 4% af en het koelvermogen met nog eens 12%. Minder 'verstening' is ook belangrijk. Veel groen en water op en om gebouwen zorgen voor een verlaging van de omgevingstemperatuur.

## **Opvangbekkens en groenvoorzieningen**

De toename van neerslag vraagt om vertraging en buffering. Groendaken helpen om vertraagde afvloeiing tot stand te brengen. Ze leveren gelijk een bijdrage aan vergroening, verkoeling en biodiversiteit. Opvangbekkens en groenvoorzieningen in en om het gebouw creëren buffers en maken gebruik van regenwater mogelijk. Een andere belangrijke maatregel is infiltratie door het verkleinen van de verharde oppervlakte in de gebouwde omgeving. In hogere, verdroogde delen van Nederland kunnen we het gebouw en de buitenruimte aansluiten op een stelsel van sloten waarmee we het grondwater niveau op peil houden.

## **Superstormen**

Momenteel is de hoogste windsnelheid in Nederland ongeveer 170 km/u<sup>2</sup>. Deze treedt eens in de 10.000 jaar op. De herhalingstijd kan toenemen tot eens in de 250 jaar. Dit lijken abstracte getallen maar de kans op een toename van extreme windsnelheden en superstormen is reëel. Voor de constructie van gebouwen betekent het een toename van de bouwkosten met zo'n 3 tot 10%:

- Toevoeging van massa.
- Zwaardere uitvoeren van kolommen en diagonalen in vakwerkconstructies.
- Versteving van daken door toepassing van zwaardere kwaliteit en verankering van dakbedekking.

Het IPCC geeft aan dat wanneer we de CO<sub>2</sub>-uitstoot op heel korte termijn weten te minimaliseren, de temperatuurstijging nog enkele decennia door zal gaan. Vergeleken met 1900 moeten we rekening houden met een temperatuurstijging van 1,5-2 graden Celsius tot aan 2060. Voor onze regio kunnen we rekenen op<sup>1</sup> tot vijf hete dagen *extra* per jaar (warmer dan 35 graden Celsius) en daarmee een aanzienlijke stijging van het aantal zomerse dagen, een toename van de gemiddelde neerslag met circa 10% op jaarbasis en in hevigheid toenemende neerslagpieken met zo'n 5 tot 15%. We doen er alles aan om ook met duurzaam bouwen de klimaatverandering tegen te gaan. Maar intussen moeten we ons wel voorbereiden op die verandering door *klimaatadaptief* te bouwen.

## **Klimaatadaptief bouwen, wat wil dat zeggen?**

Bij het programmeren, ontwerpen en bouwen treffen we maatregelen waarmee onze gebouwen beter in staat zijn om extremen op te vangen in:

- Temperatuur.
- Neerslag.
- Wind.

## **Extra isolatie**

Het opvangen van temperatuurstijging vraagt om een goede afweging tussen isolatiewaarden, percentage glasoppervlakte, bouwmasa en geveloriëntatie. Samen leveren ze voordelen voor de noodzakelijke verwarmings- en koelvermogens. Een vergelijking:

1. Een schoolgebouw van 2.000 m<sup>2</sup> op basis van de isolatiewaarden (volgens het huidige Bouwbesluit) met 35% transparante geveldelen.
2. Hetzelfde gebouw maar dan met verhoogde isolatiewaarden (ongeveer een verdubbeling van de Rc-waarde).

<sup>1</sup> Bron: Sixth Assessment Report IPCC Working Group 1, 9 augustus 2021

<sup>2</sup> Bron: R. Smeets, Constructieve gevolgen van superstormen, TU Delft



## **JEAN-MARC VLOEMANS**

is in zijn rol als senior adviseur/projectmanager vanuit het HEVO Expertisecentrum op proces en inhoud (onder andere duurzaamheid, bouwtechnologie en TCO) betrokken bij diverse soorten projecten. Zijn kracht zit in complexe abstracte doelstellingen vertalen naar duurzame uitgangspunten voor nieuwe huisvesting.



## **Meer weten?**

Vraag Jean-Marc Vloemans  
E [jeanmarc.vloemans@hevo.nl](mailto:jeanmarc.vloemans@hevo.nl)  
M +31 (0)6 53 72 11 36

Het oude Zonnehuis in Doorn wordt vervangen door drie nieuwe panden om cliënten kleinschalige zorg aan te bieden. Sjaan Phielix is een van de eerste bewoners van het nieuwe Zonnehuis, en is heel enthousiast. 'Ik heb nu een mooi licht appartement met eigen douche en toilet. Een enorme luxe.'

## KLEINSCHALIGE ZORG EN VEEL PRIVACY IN HET ZONNEHUIS



*Het is hier heerlijk. In het oude gebouw had je veel minder privacy.*

Sjaan Phielix

Op een prachtig door bomen omgeven terrein in Doorn ligt Het Zonnehuis van Stichting QuaRijn. Cliënten met dementie, Korsakov of een lichamelijke beperking worden hier behandeld en kunnen er ook wonen. Het oude Zonnehuis stamde uit de jaren zeventig, was niet geschikt om kleinschalige zorg aan de cliënten te geven en was allesbehalve energie-zuinig. Na haalbaarheidsanalyses werd besloten om het oude gebouw te slopen en drie landhuizen neer te zetten die hoogwaardig zijn geïsoleerd, gasloos zijn, energie opwekken met zonnepanelen en een WKO-installatie hebben die verwarmt en koelt. Om te voorkomen dat de kwetsbare bewoners tijdelijk ergens moesten worden ondergebracht koos QuaRijn voor een gefaseerde bouw. Twee jaar geleden werd het eerste landhuis opgeleverd met 32 appartementen voor bewoners met de ziekte van Korsakov en 16 appartementen voor chronisch psychiatrische ouderen met een lichamelijke beperking. Elke bewoner beschikt over een studio met eigen sanitair. Verder hebben de kleinschalige afdelingen een eigen keuken en een huiskamer met een groot balkon. Er is een zaaltje om creatief bezig te zijn, een ruimte om hout te bewerken en een moestuin.

Sjaan Phielix is een van de eerste bewoners van het nieuwe pand. Hoe bevalt het haar? 'Het is hier heerlijk. In het oude gebouw had je veel minder privacy. Daar deelden we met z'n zestien drie badkamers. En daar zat het toilet bij in, dus als er iemand stond te douchen kon je niet naar de wc. Ik heb nu een mooie lichte kamer met eigen douche en toilet en dat vind ik een enorme luxe. Sommigen hebben een tv op hun kamer, maar daar heb ik bewust niet voor gekozen. Ik houd van gezelligheid en mensen om me heen. Mijn lievelingsplek is de keuken op mijn afdeling. Zie ik iets waar het niet hoort, dan ruim ik het gelijk op. Ik houd het graag netjes. Ik ben nogal een dribbeltante, groeide op als oudste in een gezin van vijf en ik heb gewerkt in de verzorging. Misschien is het ook wel erfelijk, mijn dochter is precies zo. Na de maaltijd haal ik graag even een doekje over de tafel of bezem ik de vloer. Soms word ik door de leiding teruggefloten. 'Sjaantje', zeggen ze dan, 'ieder heeft hier een eigen taak. Je moet een ander niet alles uit handen nemen. Ga even zitten.'

De leiding kookt, maar ik help graag mee. Ik vind het fijn om iets bij te dragen. Groenten als sla, andijvie, tomaten, wortels en aardbeien komen uit onze eigen moestuin. Veel bewoners vinden het leuk om daarin te werken, maar ik ga er alleen naartoe om een kletspraatje te maken. Ik werk liever in de Oranjerie waar ik kleine cadeautjes maak die bij de receptie worden verkocht. Wanneer ik een bordje of een kommetje aan het beschilderen ben vliegen de uren voorbij. Dat is zo ontspannend.'



**Meer weten?**  
Vraag Francis Pelders  
E [francis.pelders@hevo.nl](mailto:francis.pelders@hevo.nl)  
M +31 (0)6 53 73 76 54

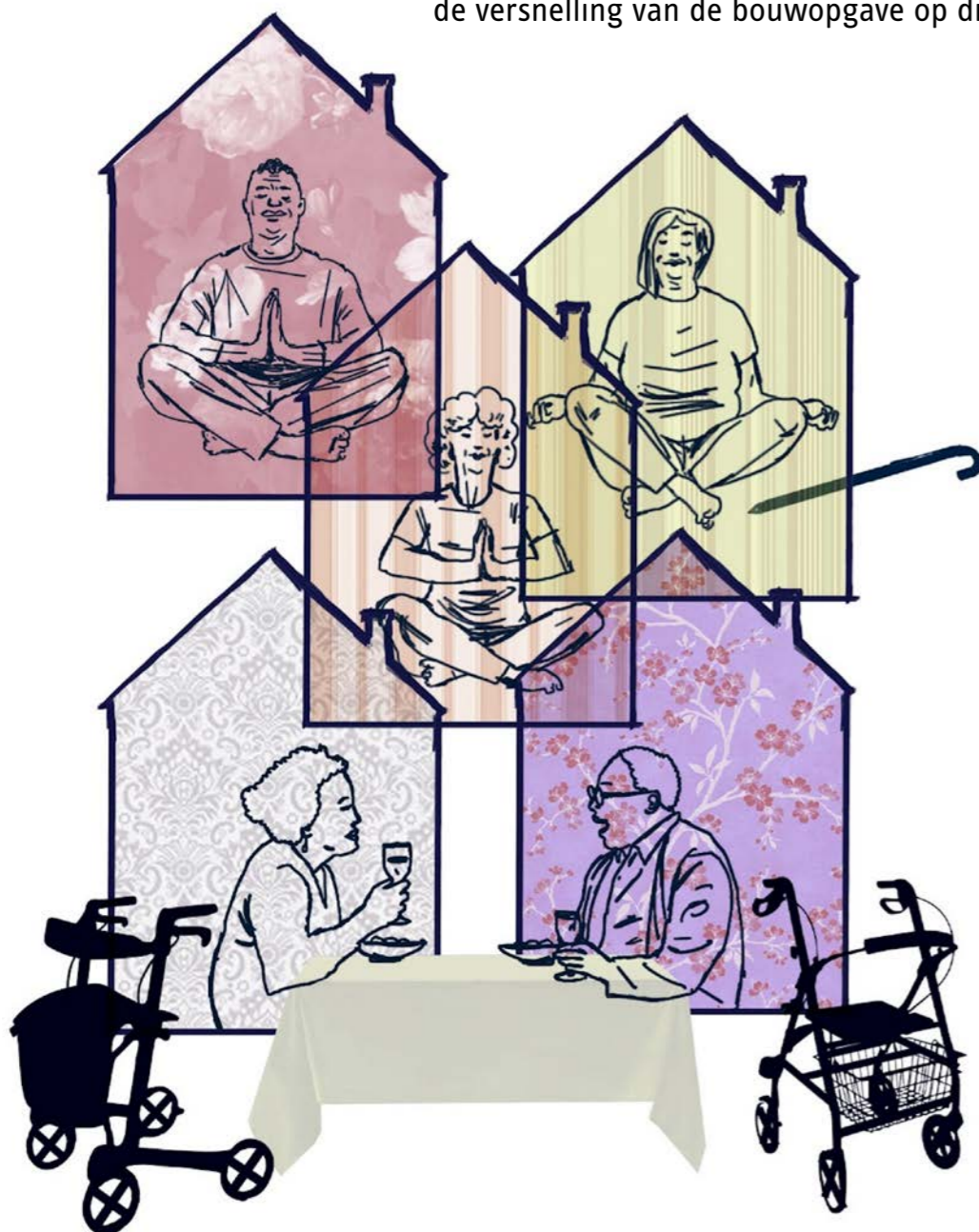


*Mijn lievelingsplek is de keuken op mijn afdeling. Zie ik iets waar het niet hoort, dan ruim ik het gelijk op. Ik houd het graag netjes.*

Sjaan Phielix

# HOE VERSNELLEN WE DE BOUW VAN WOONZORGWONINGEN?

De komende decennia neemt het aantal ouderen in onze samenleving enorm toe. In 2040 zijn er 4,7 miljoen 65-plussers en dat blijft zo tot rond 2060. Met de toename van het aantal ouderen stijgt ook de zorgvraag. Daarnaast veranderen de woonwensen van ouderen en de variatie in woonzorgconcepten. De bouwopgave van woonzorgwoningen is dus groot en neemt toe. Maar welk type woonzorgwoningen en -complexen is nodig en waar moeten deze worden gebouwd? We legden vier stellingen voor aan vier experts en vroegen hen om een kort antwoord op de vraag: wat houdt de versnelling van de bouwopgave op dit moment tegen?



## Bottleneck

Wat is momenteel de belangrijkste bottleneck op weg naar meer woonzorgwoningen?

**Adriani:** 'Tot voor kort was er bij de partijen in de domeinen bouw, wonen en zorg te weinig besef dat we iets extra's moeten doen om het wonen met zorg voor ouderen te laten slagen. De partijen kenden elkaar ook te weinig. Dat is veranderd. Gemeenten hebben er in hun woonvisies veel meer aandacht voor. Beleggers zien zorgvastgoed als een goed renderend product zonder extra risico's. Zorgpartijen verdiepen zich beter in de vastgoedwereld. Dan blijft het nog steeds ingewikkeld, maar door de toegenomen focus en wil om het samen op te pakken heb ik goede hoop dat we de komende jaren grote stappen gaan zetten.'

**De Jong:** 'De verhuismobiliteit van ouderen is niet groot. De meeste ouderen willen graag blijven wonen in hun huidige woning. Dat is vaak, soms met aanpassingen, ook heel goed mogelijk. Neemt niet weg dat een deel van de ouderen wel graag zou willen verhuizen. Zij zijn echter veel minder dan andere groepen in staat deze verhuiscens te realiseren. Eén van de belangrijkste oorzaken daarvan is het ontbreken van een aantrekkelijk en betaalbaar alternatief, het liefst in de buurt van de huidige woning. Aanbieders hebben vaak een cliché-beeld van hoe ouderen willen wonen en verdiepen zich te weinig in hun echte woonwensen. Er is ook te weinig oog voor de grote diversiteit in woonwensen onder ouderen.'

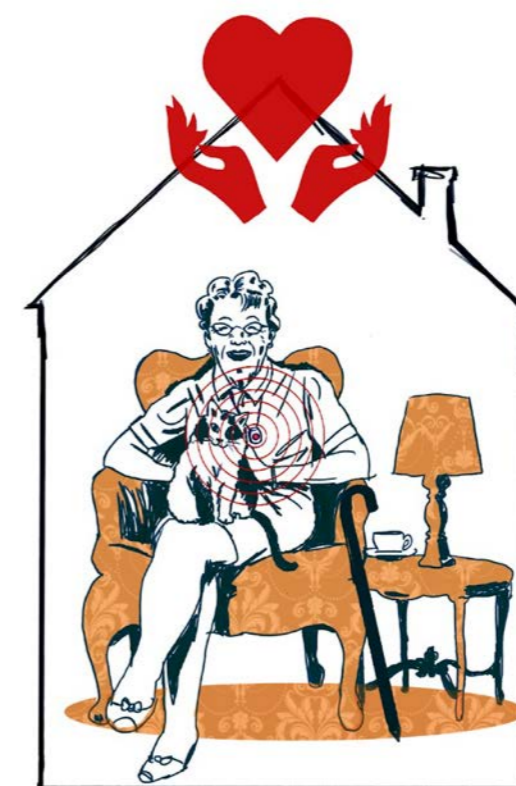
**Van Opijnen:** 'Voor ons als zorgorganisatie speelt de arbeidsmarkt een grote rol. Wij hebben verkend wat er de komende decennia in ons werkgebied op ons afkomt. Zelfs als we veel meer met technologie gaan werken, hebben we in 2040 meer verpleeghuisplekken nodig. Maar waar vinden we de mensen om die extra plekken te bedienen? Daar gaan we nooit het personeel voor krijgen. De samenleving moet zich er bewust van worden dat we in de toekomst op een heel andere manier moeten gaan zorgen, met meer nadruk op zelf- en samenredzaamheid. Dat heeft ook gevolgen voor de bouwopgave van woonzorgwoningen en -complexen.'

**Zachariasse:** 'Er zijn meerdere bottlenecks. Ten eerste zie ik een gebrek aan prioriteit bij gemeenten, de landelijke politiek en woningcorporaties. Ook hebben zorgorganisaties door corona tijdelijk meer aandacht moeten besteden aan het leveren van zorg en was er minder aandacht voor huisvestingsplannen. Verder is het lastig geschikte en betaalbare locaties te vinden. Gemeenten en ontwikkelaars gaan vaak voor de hoogste grondopbrengst en dan wordt het onmogelijk betaalbare seniorenwoningen of woonzorgcomplexen te realiseren.'

“

*De meeste ouderen willen graag blijven wonen in hun huidige woning.*

Petra de Jong



## Geclusterde woonvormen

De grote opgave is alleen op te lossen met geclusterde collectieve woonvormen voor senioren, tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in.

**De Jong:** 'Ik ben het hier deels wel mee eens. Met het sluiten van de verzorgingshuizen is er een groot gat ontstaan tussen zelfstandig thuis wonen enerzijds en het verpleeghuis anderzijds. Dat gat moet worden gevuld met een gevarieerd en divers aanbod, dat aansluit bij de behoeften van ouderen. Een geclusterde collectieve woonvorm is een van de producten in het brede palet om dat mogelijk te maken, maar zeker niet het enige.'

**Van Opijnen:** 'Eens, al vraag ik me wel af of je dan alleen senioren bij elkaar moet huisvesten. Dergelijke woonvormen sluiten goed aan op de ontwikkeling waarbij ouderen tot op hoge leeftijd nog iets voor elkaar kunnen betekenen. Ik denk wel dat een grotere diversiteit aan bewoners in dergelijke complexen tot een aangener woonklimaat leidt.'

**Zachariasse:** 'In het buitenland hebben we goede ervaringen opgedaan met een concept waarbij in een grootschaliger soort zorgcampus seniorenappartementen en intramurale zorgwoningen worden samengebracht in één gebied, in combinatie met een gezondheidscentrum en faciliteiten die ook voor buurtbewoners toegankelijk zijn. Ouderen verhuizen alleen naar een plek waar ze ook zware zorg kunnen krijgen, ook al is dat niet meteen nodig.'

**Adriani:** 'Ik ben het hier zeer mee eens. We kunnen de groei van de zorgbehoefte nooit opvangen in alleen verpleeghuizen. Geclusterde woonvormen waarin je formele en informele zorg goed kunt organiseren en combineren zijn dan een goede oplossing. Die woonvormen moeten wel goede ontmoetingsruimten hebben. De financiering daarvan is zeker in de sociale huur nog wel een probleem. Gelukkig heeft het ministerie van BZK hier nu een tijdelijke subsidieregeling voor in het leven geroepen.'

“

*We kunnen de groei van de zorgbehoefte nooit opvangen in alleen verpleeghuizen.*

Hans Adriani

## Standaardisering

Om de bouwopgave voor wonen met zware zorg betaalbaar te houden, is standaardisering van het product 'woonzorg' onvermijdelijk.

**Van Opijnen:** 'Ik zou eerder inzetten op flexibiliteit. Ontwikkel levensloopbestendige woonproducten die voor meerdere doelgroepen interessant kunnen zijn, ook voor jongeren. Daarnaast ben ik voorstander van een modulaire aanpak, waardoor het makkelijker wordt woningen maar ook verpleeghuizen aan te passen op het moment dat dat nodig is.'

**Zachariasse:** 'Standaardiseren is op zich een goede manier om kosten te drukken, maar wie gaat de standaard bepalen? Zorginstellingen hebben eigen visies op hoe ze zorg verlenen; sommige werken met zelfsturende teams. De grote vervangingsopgave van verouderde woonzorgobjecten leent zich ook niet voor standaardoplossingen.'

“

*De grote vervangingsopgave van verouderde woonzorgobjecten leent zich ook niet voor standaardoplossingen.*

Kees Zachariasse



**Adriani:** 'Zelfs in verpleeghuizen is niet iedere oudere die zware zorg nodig heeft hetzelfde. Ook de groepssamenstelling varieert. Enig maatwerk in de inrichting blijft dus nodig. Standaardiseren heeft ook het gevaar dat de innovatiekracht in de sector minder ruimte krijgt. De ontwikkelingen rond bijvoorbeeld de inzet van technologie gaan immers snel. Ik geloof wel dat ook in de zorg meer fabrieksmatig moet worden gebouwd. Met andere woorden: standaardiseren oké, maar het moet geen eenheidsworst worden. En laten we vooral ook aansluiten bij de wensen van ouderen die in de woonzorgwoningen en -complexen moeten gaan wonen.'

**De Jong:** 'Met dat laatste ben ik het van harte eens. Standaardiseren is wellicht verstandig vanuit kostenperspectief, maar niet vanuit consumentenperspectief. Uit mijn onderzoek blijkt dat er bij de houding en wensen met betrekking tot huisvesting grofweg vijf typen ouderen zijn. Natuurlijk is het zo dat een woning aan een aantal randvoorwaarden moet voldoen om geschikt te zijn voor ouderen. Zo moet deze gelijkvloers zijn of de primaire ruimten op één verdieping hebben en nabij voorzieningen liggen. Maar met een standaard seniorenwoning 'verleid' je ouderen niet om te verhuizen. We moeten daarom juist af van generieke woonoplossingen voor ouderen, en meer werken met een participatieve besluitvorming waarin ouderen vanaf het begin worden meegenomen bij de ontwikkeling van woonprojecten.'

“

*Ontwikkel levensloopbestendige woonproducten die voor meerdere doelgroepen interessant kunnen zijn, ook voor jongeren.*

Saskia van Opijnen

## Alleen voor senioren bouwen

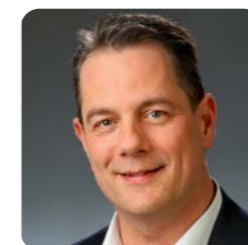
**In voor senioren geschikte wijken, bijvoorbeeld rond gezondheids- en zorgcentra, mogen bij nieuwbouw alleen seniorenwoningen worden gebouwd.**

**Zachariasse:** 'Dit sluit aan bij mijn pleidooi om per gemeente zorgzones aan te wijzen of locaties voor zorgcampussen. Die grootschaligheid helpt ook om het tekort aan personeel op te vangen. Op een zorgcampus heb je bijvoorbeeld voor de zorg 's nachts maar één medewerker nodig, bij verspreide locaties zijn dat er al snel veel meer. Gemeenten moeten in hun woonvisies dergelijke zones of locaties voor campussen aanwijzen. Bij de verkoop van gronden in deze gebieden moeten seniorenwoningen en woonzorgcomplexen prioriteit krijgen.'

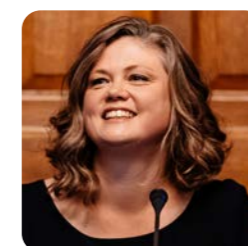
**Adriani:** 'Ik vind dit een goed idee. Bouwmogelijkheden binnen rollatorafstand van een gezondheidscentrum en/of cluster met voorzieningen moeten inderdaad met voorrang worden bestemd voor de doelgroep ouderen. Waarbij in de toewijzing ouderen uit de buurt zelf voorrang krijgen. Ouderen laten niet graag hun vertrouwde buurt, met de bekende huisarts, buurvrouw en het loopje naar de supermarkt, achter. Als ze dit kunnen behouden, zijn ze eerder bereid te verhuizen.'

**De Jong:** 'Ik onderschrijf het belang van voorzieningen en ontmoetingsruimten in de buurt. Maar de ene oudere is de andere niet. Dat vertaalt zich ook in hoe men graag zou willen wonen. Zo willen lang niet alle ouderen tussen leeftijdsgenoten wonen. Een reden die ik daarvoor in mijn onderzoek wel eens hoorde, was dat je dan te veel wordt geconfronteerd met de aftakeling van anderen.'

**Van Opijnen:** 'Om ook in de toekomst efficiënt zorg en ondersteuning te blijven leveren, heb je in een wijk minimaal een zekere hoeveelheid ouderen nodig en moet je ook leeftijdsgebonden gaan toewijzen. Ouderen moeten dan niet te verspreid door de wijk wonen. Tegelijkertijd is er altijd een zekere vorm van diversiteit nodig. Dat bevordert de kwaliteit van leven voor iedereen. Anders krijg je getto's van ouderen en dat wil niemand.'



**Hans Adriani** is wethouder Wonen/bouwen/transformeren, Ruimtelijke Ordening, Omgevingswet en Financiën in de gemeente Nieuwegein. Hij is tevens voorzitter van de Taskforce Wonen en Zorg. Deze stimuleert en ondersteunt gemeenten, woningcorporaties, zorgorganisaties en andere partners bij een gezamenlijke aanpak van de opgave om ouderen langer zelfstandig te laten wonen.



**Petra de Jong** is zelfstandig adviseur/onderzoeker. Zij heeft jarenlang in de corporatiesector gewerkt en promoveerde in september 2021 op de verhuisbaarheid en woonvoorkeuren van ouderen in Nederland. De foto is tijdens haar promotie gemaakt door Stephan Keereweer.



**Kees Zachariasse** is CEO van Superstone, een Nederlandse dochter van het Belgische Cofinimmo. Dit beursgenoteerde vastgoedfonds belegt met geld van onder meer pensioenfondsen in zorgvastgoed in op dit moment negen landen. Het totale belegde vermogen bedraagt ongeveer € 6 miljard. De portefeuille in Nederland bestaat uit ruim 45 gebouwen.



**Saskia van Opijnen** is bestuurder van Avoord. Deze ouderenzorgorganisatie levert een breed palet aan zorg in Etten-Leur, Rijsbergen en Zundert, van dagbesteding en thuiszorg tot woonvoorzieningen en een hospice. Van Opijnen was eerder voorzitter van de Raad van Bestuur van de zorgorganisatie Noorderbreedte in Friesland.

## Reactie HEVO

Het realiseren van een grote diversiteit aan woonomgevingen past naar mijn mening goed in deze tijd. Een gevarieerd aanbod is noodzakelijk en dit wordt niet alleen opgelost door verpleeghuizen te realiseren, dit onderschrijven de vier deskundigen. De tussenvormen of collectieve woonvormen zijn mogelijkheden die wel aansluiten. Ook hier geldt: dit is niet de enige mogelijkheid en het is dus niet de nieuwe standaardoplossing. Het ontwikkelen van een aantal woon(zorg)concepten kan bijdragen aan de versnelling. De oplossingen die worden aangedragen geven een goed beeld van hetgeen nu leeft in het veld van wonen en zorg: voldoende variatie op lokaal niveau, betaalbaarheid en kwaliteit van leven staan centraal.



**Meer weten?**

Vraag René Lolkema  
E [rene.lolkema@hevo.nl](mailto:rene.lolkema@hevo.nl)  
M +31 (0)6 22 43 19 67

Het is van belang te kijken op welke wijze woonomgevingen de kwaliteit van leven (positief) beïnvloeden, zodat ouderen zo lang als mogelijk een zo normaal mogelijk leven kunnen leiden. Het realiseren en versnellen van deze maatschappelijke opgave kan worden opgepakt door samenwerking tussen betrokken partijen, het aanbieden van concrete woon(zorg)concepten die aansluiten bij de daadwerkelijke behoefte en dit lokaal op te pakken. De opgave is dermate groot dat we vooral nu aan de slag moeten om op lokaal niveau gevarieerde en passende woonomgevingen te maken.

**René Lolkema** is bij HEVO verantwoordelijk voor het marktdomein Wonen met zorg en houdt zich dagelijks bezig met de voorbereiding en de ontwikkeling van woonomgevingen en woonzorgvoorzieningen voor ouderen.



“

*De units hebben een ingang die uitkomt op een patio waardoor een dorpsgevoel ontstaat.*

Olaf van Nugteren

# TIEN JAAR BOUWEN, RENOVEREN EN HERINRICHTEN OP DE CAMPUS VAN DE HOTEL MANAGEMENT SCHOOL MAASTRICHT



**Een campus inrichten is een kwestie van een lange adem. De studentenhuisvesting van de Hotel Management School Maastricht en de herinrichting van het omliggende park werden dit jaar afgerond. Hierna volgt de bouw van de sociëteit, de renovatie van het onderwijsgebouw en het herstel van de natuurlijke loop van het riviertje de Kanjel.**

In een park dat wordt ingeklemd door een woonwijk, het spoor en een industrieterrein ligt de campus van de Hotel Management School Maastricht (HMSM). Studenten kunnen hier wonen, leren, werken en ontspannen. Een aantal jaren geleden heeft de gemeente fiets- en looproutes aangelegd om het park aantrekkelijker te maken voor studenten en omwonenden. In 2010 is Château Bethlehem door Zuyd Hogeschool volledig gerenoveerd naar een hotel met restaurant, bar en vergader-ruimten en doet nu dienst als Teaching Hotel waar de studenten praktijkervaring opdoen.

De oude studentenhuisvesting, verdeeld over vijf gebouwen, was zowel technisch als functioneel aan vernieuwing toe. Op de campus zijn drie nieuwe gebouwen neergezet waarin 390 eerstejaarsstudenten wonen in units voor vijftien personen. Alle studenten hebben een kamer met badkamer, de keuken is gemeenschappelijk. De units hebben een ingang die uitkomt op een patio waardoor een dorpsgevoel ontstaat. 'De studenten zijn enthousiast over hun nieuwe onderkomen', vertelt Olaf van Nugteren, vice-voorzitter van Zuyd Hogeschool waarvan de HMSM onderdeel uitmaakt. 'Dat ze een eigen badkamer hebben, vinden ze een luxe. In het Teaching Hotel leren ze koken en nu kunnen ze dat in de praktijk brengen in de keukens op hun woonunit. Er worden veel minder pizzas besteld.'

**Veel eisen**

De studentenhuisvesting moest aan veel eisen voldoen. 'Communityvorming stond vanaf dag één centraal in de plannen', vertelt Willem Adriaanssen, partner van HEVO. 'De studenten komen niet alleen naar de HMSM om te leren, maar ook omdat je hier banden voor het leven smeedt.' De huisvesting moest betaalbaar zijn voor eerstejaars, maar ook aantrekkelijk voor

internationale studenten die met een paar kliks weten welke Europese hotelschool de beste faciliteiten heeft. Daarnaast wilde HMSM graag meer studenten aannemen omdat ze elk jaar een wachtlijst heeft. De oude gebouwen met 260 studentenkamers werden gesloopt en de nieuwe gebouwen moesten onderdeel worden van het park waarvan de gemeente en Zuyd beide eigenaar zijn. Een andere complicerende factor was dat Zuyd niet langer de huisvesting wilde financieren. Olaf van Nugteren: 'Zuyd wil alleen nog investeren in onderwijs en onderzoek. Een mooi uitgangspunt, maar hoe realiseer je dan betaalbare studentenhuisvesting op de campus? Uiteindelijk hebben we met hulp van HEVO een constructie gevonden die aan alle doelstellingen voldeed.' In een complexe aanbesteding is er één partij gevonden die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling, bouw en investering in de studentenhuisvesting. Op basis van erfpacht exploiteert deze partij in goed overleg met de school de studentenwoningen gedurende 25 jaar.

**Studentensociëteit**

Toen de studentenhuisvesting werd gerealiseerd, heeft Zuyd het parkeerterrein opnieuw aangelegd, looproutes aangepast en nieuwe bruggen geplaatst. De gemeente en het waterschap willen het riviertje de Kanjel, dat door de campus stroomt, zijn natuurlijke meanderende vorm teruggeven. Aan dat riviertje staat de studentensociëteit, een gebouw dat aan vervanging toe is. De gemeente heeft ingestemd met een bestemmingsplanwijziging door afspraken te maken over de zone rond het riviertje. De sociëteit krijgt daarom een andere plek op de campus. Olaf van Nugteren: 'In de sociëteit is de studentenvereniging gehuisvest die een belangrijke rol speelt in de community. Bijna alle studenten zijn er lid van. Het is dé ontmoetingsplek en er worden veel activiteiten

door de vereniging georganiseerd.' De studentenvereniging gaat het nieuwe gebouw niet huren van Zuyd, maar wordt zelf eigenaar. Zuyd gaat de grond in erfpacht geven, met een pakket aan afspraken over bijvoorbeeld overlast en het schoonhouden van de omgeving. Samen met HEVO heeft de studentenvereniging een plan van eisen en een businesscase opgezet en HEVO vertegenwoordigt Zuyd in het contractmanagement. De studenten hebben in hun netwerk van alumni een projectmanager gevonden die hen tijdens de bouw zal bijstaan. 'Vanwege de gespannen bouwmarkt duurt het waarschijnlijk nog anderhalf jaar voordat dit gebouw gereed is', zegt Willem Adriaanssen. 'Daarna gaan we het oude gebouw slopen en het stuk park bij het riviertje opnieuw inrichten. Voor het laatste grote project, de renovatie van het onderwijsgebouw, worden nu de plannen ontwikkeld. Daarna zal ook het servicegebouw dat deels in het riviertje staat worden gesloopt zodat het riviertje weer natuurlijk door het terrein kan stromen.'

**Tien jaar werkzaamheden**

Al met al nemen de werkzaamheden zo'n tien jaar in beslag. Een campus ontwikkelen is dan ook een kwestie van een lange adem. Olaf van Nugteren: 'Voor ons is het heel belangrijk dat we daarbij een partij als HEVO aan boord hebben. HEVO is inhoudelijk expert en verantwoordelijk voor de projectopvolging, houdt de financiën bij en legt aan de stuurgroep en subgroepen verantwoording af over het verloop. Gaat er iets niet goed, dan trekken ze aan de bel. Wij hebben geen mensen in dienst voor het begeleiden van zulke langdurende en ingewikkelde operaties, en dan heb je een partij nodig die je helpt en druk op de ketel zet als dat nodig is.'



**Meer weten?**

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



Situatie voor de verbouwing



Situatie na de verbouwing



# HEVO: HET KANTOOR NA CORONA, VOOR IEDER ZINTUIG EEN VERBETERING

**Geïnspireerd door het hybride werken, onze visie op werken én de nieuwe werkvormen die we ons eigen hebben gemaakt tijdens de coronaperiode, gaan we ook ons eigen kantoor aanpassen en verbouwen.**

Voor het kantoor doen metaforen als 'clubhuis' en 'gildehuis' de ronde: plekken waar mensen samenkomen om elkaar te inspireren, om te innoveren, om samen te werken en om formele en informele werkwijzen te onderhouden. Een totale omslag in de werkomgeving verwachten wij echter niet. Immers: eenmaal op kantoor voor ontmoeting en samenwerking met collega's zullen mensen zich soms ook voor korte of langere tijd terug willen trekken.

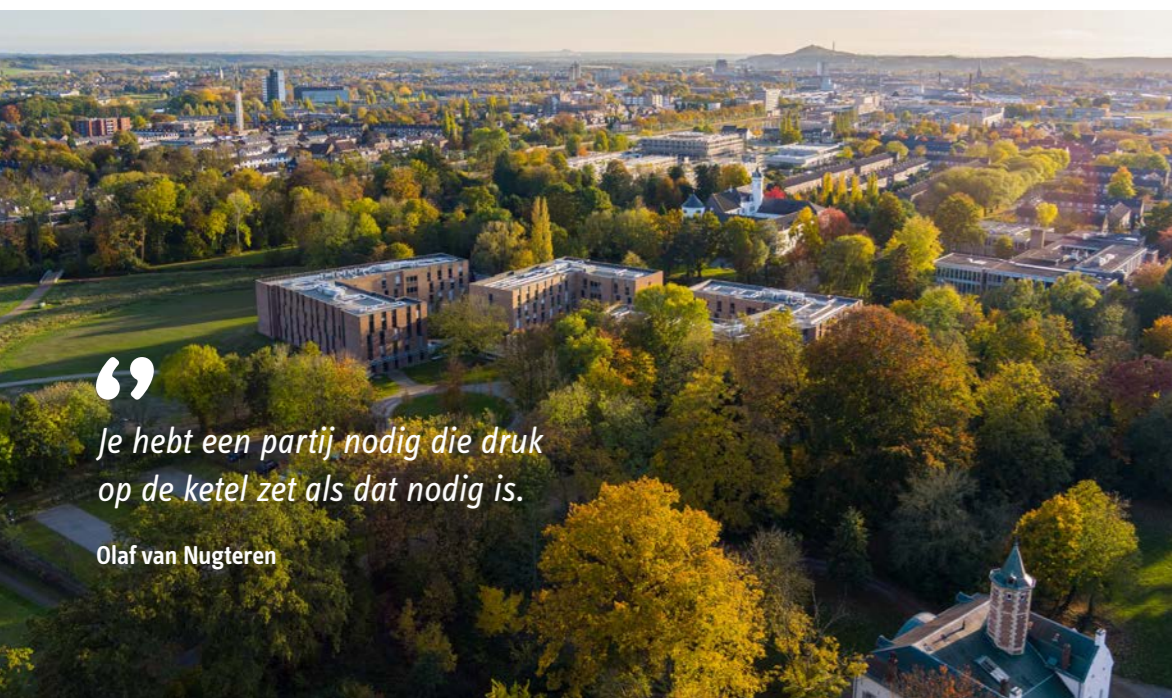
Organisaties verschillen. In de ene organisatie lenen de werkzaamheden zich goed voor individueel werk in opperste concentratie. Bij een andere organisatie is het creatieve proces belangrijk en zoeken collega's elkaar daar juist voor op. Ook HEVO heeft haar typische eigenschappen. We werken veel digitaal, maar zoeken onze opdrachtgevers en elkaar wel graag op! HEVO is ook een sociale omgeving. Coaching on the job is volgens ons voor ieders ontwikkeling cruciaal en daarvoor willen we elkaar graag fysiek ontmoeten.

Het blijvende effect van hybride werken heeft ons geïnspireerd om ons kantoor aan te passen en te verbouwen met meer *concentratieplekken* voor digitaal overleg (dat om goed geïsoleerde ruimten vraagt waar je prettig kunt zitten), meer *samenwerkruimten* met schrijfbaar wanden voor creatieve processen en *vergaderkamers* met betere audiovisuele middelen voor hybride overleg (met een deel van de collega's aanwezig via het scherm). Vanzelfsprekend blijft ons befaamde werkcafé het hart van onze kantooromgeving. Het akoestisch comfort en het binnenklimaat worden naar een hoger niveau gebracht. De coronacrisis heeft ons laten zien hoe belangrijk die laatste twee zijn voor de gezondheid en het welzijn van ons allemaal. De aanpassingen in ons kantoor zijn dus niet alleen zichtbaar, we horen en voelen ze ook!



**Meer weten?**

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



“Je hebt een partij nodig die druk op de ketel zet als dat nodig is.”

Olaf van Nugteren



## INTEGRAAL HUISVESTINGS-PLAN GEMEENTE WIERDEN

Met het IHP regelt de gemeente de vervanging, het onderhoud en de renovatie van de scholen in Wierden tot 2037. Als basis voor het IHP hebben we quickscans uitgevoerd. Een quickscan beoordeelt gebouwen op uitstraling, bouwkundige staat, onderwijskundige functionaliteit, exploitatie (duurzaamheid), veiligheid en binnenmilieu.

Meer weten? Vraag het [michel.drenth@hevo.nl](mailto:michel.drenth@hevo.nl)

## SLIM PLAN VAN AANPAK OM GEMEENTELIJK VASTGOED TE VERDUURZAMEN

De overheid ambieert energie-neutraal gemeentelijk vastgoed. Ook de verduurzaming van eigen en maatschappelijk vastgoed moet haalbaar, betaalbaar en financieerbaar zijn.

Meer weten? Vraag het [kim.vermeulen@hevo.nl](mailto:kim.vermeulen@hevo.nl)



## BAANBREKERS WAALWIJK

Baanbrekers Waalwijk kiest voor eigentijdse energieneutrale nieuwbouw. De nieuwe huisvesting komt op de plek van het gebouw waar nu het kantoorpersoneel van Baanbrekers zit. De medewerkers van de sociale werkvoorziening kunnen tijdens de bouw gewoon aan het werk blijven.

Meer weten? Vraag het [joris.berg@hevo.nl](mailto:joris.berg@hevo.nl)



## HOGVEER BASTION

Hoge Veer Bastion is een modern woonzorgcomplex voor ouderen met verschillende zorgbehoeften. Het complex bestaat uit een woonvoorziening voor dementerende ouderen en appartementen voor mensen met een lichamelijke aandoening. Er is een mix van verschillende typen appartementen gerealiseerd, zodat de bewoners, ook al is er sprake van complexe zorg, er zo lang mogelijk kunnen wonen.

Meer informatie via [hevo.nl/actueel/nieuws](http://hevo.nl/actueel/nieuws) of vraag het [francis.pelders@hevo.nl](mailto:francis.pelders@hevo.nl)



## NIEUWBOUW PRAKTIJKSCHOOL DE BRUG ZALTBOMMEL OPGELEVERD

We hebben binnen de (financiële) projectkaders een maximaal duurzaam schoolgebouw ontworpen en gerealiseerd. Het gebouw sluit aan op de onderwijsvisie en voldoet ruimschoots aan de BENG-eisen. Tot stand gekomen via Risicodragend Projectmanagement.

Meer weten? Vraag het [sander.barentsz@hevo.nl](mailto:sander.barentsz@hevo.nl)

## TOP TRENDS

- Voor het hybride werken in moderne kantoren.
- De ontwikkelingen van duurzame kantoren en bedrijfsgebouwen.

Meer weten? Lees verder op [hevo.nl/actueel/nieuws](http://hevo.nl/actueel/nieuws) of vraag het [willem.adriaanssen@hevo.nl](mailto:willem.adriaanssen@hevo.nl)



## NIEUWBOUW UITBREIDING NOVALIS COLLEGE EINDHOVEN OPGELEVERD

De school verwacht de komende jaren te groeien tot 640 leerlingen. De school was uit zijn jas gegroeid en naast het bestaande gebouw is de uitbreiding gerealiseerd.

Meer weten? Vraag het [sander.barentsz@hevo.nl](mailto:sander.barentsz@hevo.nl)



## HEVO GECERTIFICEERD VEILIGHEIDSLADDER SCL NIVEAU 3

We vinden de veiligheid en gezondheid van gebruikers van gebouwen en procespartners bijzonder belangrijk. We willen veiligheidsrisico's bij het realiseren, gebruiken en onderhouden van gebouwen verkleinen en hiermee onveilige situaties en ongevallen vermijden. Wij gaan een stap verder dan gebruikelijk in deze branche en we zijn als eerste advies- en projectmanagementbureau voor maatschappelijk vastgoed conform de Veiligheidsladder ([www.veiligheidsladder.org/nl](http://www.veiligheidsladder.org/nl)) gecertificeerd.

Meer weten? Vraag het [arno.aarts@hevo.nl](mailto:arno.aarts@hevo.nl)



## WORKSHOP DUURZAAMHEID EN CIRCULARITEIT: VAN VISIE NAAR HELDERE DOELEN

De Europese doelstelling is om in 2050 klimaatneutraliteit te bereiken en de teruggang van de biodiversiteit te stoppen. De Nederlandse economie wil in 2050 een circulaire economie zijn zonder afval. Wij helpen u om uw doelen helder en concreet te formuleren door middel van onze workshop duurzaamheid en circulariteit. Met een heldere visie en ambitie kan een Programma van Eisen doelgericht opgesteld worden en een toekomstbestendige huisvesting gerealiseerd worden.

Interesse of aanmelden? Vraag het [johanna.scherer@hevo.nl](mailto:johanna.scherer@hevo.nl)

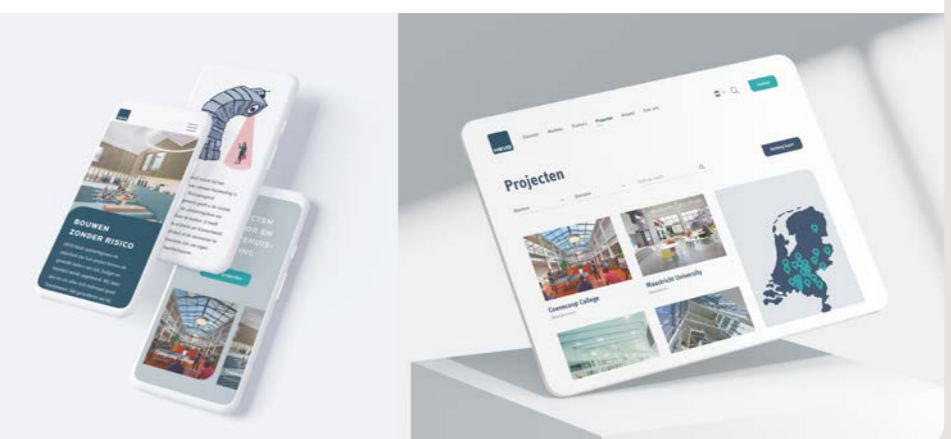


## NU LIVE! NIEUWE WEBSITES VAN HEVO

De afgelopen maanden hebben we hard gewerkt aan onze online presentatie. Met trots kunnen we nu melden dat eind november twee nieuwe sites live zijn gegaan.

De eerste site is onze corporate website [hevo.nl](http://hevo.nl). Met een nieuwe uitstraling, overzichtelijke menu's, fris en geheel opnieuw opgebouwd, hopen we dat u makkelijk en snel de weg weet te vinden naar onze projecten, nieuwsberichten, diensten en markten en alles over wat ons HEVO maakt; wat ons drijft en hoe we als expert kunnen helpen met uw duurzame huisvesting. De tweede site [hevointerim.nl](http://hevointerim.nl) biedt het actuele aanbod van HEVO Interim.

Neem gauw een kijkje! We horen graag uw reactie en eventuele opmerkingen via [info@hevo.nl](mailto:info@hevo.nl)





## ONLINE CURSUS 'HOE BOUW IK EEN (V)SO-SCHOOL?'

In de online leeromgeving van HEVO nemen wij u mee in de vraagstukken die u tegen zult komen bij uw huisvestingstraject voor (voortgezet) speciaal onderwijs. Tijdens de live kennissessie als afsluiting gaan we verdiepend in op uw eigen vraagstukken.

*Interesse of aanmelden?*  
Vraag het [iris.vandecraats@hevo.nl](mailto:iris.vandecraats@hevo.nl)

## STUDIEDAG

De studiedag 'Hoe bouw ik een school' staat op 15 maart 2022 op het programma.

*Aanmelden en meer informatie*  
[hevo.nl/studiedag2022](https://hevo.nl/studiedag2022)



## HEVO INTERIM

HEVO Interim biedt tijdelijke ondersteuning in de bouw- en vastgoedbranche. Deskundige en betrokken huisvestingsadviseurs en projectmanagers, die direct inzetbaar zijn bij het ontwikkelen en implementeren van doordachte plannen en het efficiënt managen van processen.

*Meer weten? Ga naar [hevointerim.nl](https://hevointerim.nl) of vraag het [janine.hest@hevo.nl](mailto:janine.hest@hevo.nl)*



**INTERIM**  
PROFESSIONALS

## ENERGIELABEL C

Per 1 januari 2023 moeten kantoorgebouwen minimaal energielabel C hebben, met uitzondering van kleine kantoren en monumenten. Voldoet een kantoorgebouw dan niet aan de eisen, dan mag het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012.

*Wilt u weten hoe uw kantoor ervoor staat?*  
Vraag het [johanna.scherer@hevo.nl](mailto:johanna.scherer@hevo.nl)



## NIEUWBOUW CAMBREUR COLLEGE DONGEN OPGELEVERD

Nieuwbouw school (voortgezet onderwijs) met gymzaal en renovatie van twee bestaande gymzalen. Een prachtige, open, lichte en duurzame school waar veel verbinding is tussen binnen en buiten. Het gebouw sluit naadloos aan bij het nieuwe motto van de onderwijsgroep 'leren inspireren'.

*Meer weten? Vraag het [rudger.jong@hevo.nl](mailto:rudger.jong@hevo.nl)*

# VOORSORTEREN: EEN GOED KANTOOR IS DE NIEUWE LEASEBAK

### Recruitersstandje

Herinner je het je nog? De recruitersstands op loopbaanbeurzen. Met grote foto's met leaseauto's. Je mocht je kleur en model uitzoeken. De leasebak is uit. Werksfeer, fijne collega's, een goede werkplek, sponsorship, excellente koffie, gezonde lunch en purpose zijn in. Het recruitment-lokdoosje van de jaren 20 zal Het Kantoor zijn.

### Eenzaamheid

Mentaal gezond blijven is hét HR-thema van de jaren twintig. Nee, gelukkiger kunnen we je misschien niet maken op de werkvloer, maar wel socialer. Eenzaamheid is de grote pijn na twee jaar COVID. Voor jongeren en singles nog wat meer dan voor mensen met een druk gezin, die vaak juist overprikkeld werden door het thuiswerken. Als we iets willen van onze werkgever, is dat dat de 36 uur die je op je werk doorbrengt waarde-vol zijn. En waarde-vol zit vaak in aandacht met, van en voor andere mensen. De hippe werkgever van de jaren twintig gaat zorgen dat het echt fijn is om bij het bedrijf te horen. Steeds meer sollicitanten zullen werksfeer en een goede plek om samen te komen en rustig te werken meer waarderen dan salaris, auto's en gadgets.

### Geen pingpongkroeg

In COVID-tijd hebben veel organisaties 'getransformeerd', lees bezuinigd, op kantoorruimte. Zijn vertrokken van mooie oude panden in de binnenstad naar afwerkplek hokken aan de rand van de stad. Hebben het aantal flexplekken nog verder teruggedrongen. Facilitymanagers hebben bedacht dat je thuis werkt en dan een paar uur per week komt 'chillen met je collega's'. Medewerkers en zeker de 30-minners willen helemaal niet chillen met collega's. Chillen doen ze met vrienden en werken doen ze heel graag samen met andere leuke en ervaren mensen. Dus liever een goede tafel en whiteboard dan een pingpongtafel. Strak geleide meetings in plaats van zit-zakken. Hét hippe kantoor van de toekomst is cosy, huiselijk, functioneel, geeft rust en contact. Aandacht is het nieuwe goud. En het fijne kantoor is de nieuwe leasebak.

**DR. DANIELLE BRAUN** is corporate antropoloog. Spreker. Directeur van de Academie voor Organisatiecultuur. Auteur van de *Corporate Tribe*, *Building Tribes*, *Tribaal Kantoorgedoe*, *Patronen* en *Da's gek*. Stond 25 jaar met haar voeten in de corporate klei als manager/bestuurder. Danielle reist de wereld rond op zoek naar manieren om tribes te bouwen en leiders sterk te maken. Maakt organisaties graag klaar voor verandering. Expert op het gebied van organisatiecultuur en leiderschap. Sparringpartner voor boards. Haar motto: 'aandacht is het nieuwe goud'.





**EEN NIEUW GEBOUW DAT  
SAMENVALT MET ONS  
VERHAAL. MET EEN  
ONTWERP DAT START  
VANUIT ONZE WAARDEN  
VOEDING, NATUUR EN  
STEDELIJK GROEN.**

Wil Bekkering, directeur Aeres Hogeschool Almere