

360°

THEMANUMMER 9, JUNI 2015

VERDUURZAMEN

HEVO



VISIE

**KEES VREUGDENHIL OVER VMBO PENTA
IN ASSEN: EEN KLEURRIJKE NIEUWE
HUISVESTING, KLAAR VOOR DE TOEKOMST**

DE CIRKEL ROND

**VIER EXPERTS OVER AMBITIES EN
AANPAK BIJ VERDUURZAMING VAN
GEMEENTELIJK VASTGOED**

DUURZAAM

**HERONTWIKKELING ZORGVASTGOED
KRIJGT BOOST**

FOCUS

VERDUURZAMEN

Tegenwoordig tel je als organisatie niet meer mee als je je niet in woord dan wel gebaar bezighoudt met verduurzamen. Helaas wordt tegelijkertijd 'duurzaam' nog steeds veel geassocieerd met 'duurder'. Wanneer een organisatie HEVO vraagt naar de mogelijkheden van verduurzaming van haar vastgoed is de achterliggende vraag dan ook vaak gerelateerd aan financiën. Hoe krijg ik mijn energielasten omlaag? Hoe kan ik geld besparen op onderhoud? Hoe kan ik die besparingen dan weer investeren in extra duurzame maatregelen? Maar vooral: hoe houd ik mijn vastgoed zo lang mogelijk 'fit for use'?



Dat kan uiteraard op verschillende manieren. Een aansprekend voorbeeld van verduurzaming in de puurste vorm van haar betekenis is het Dr. Nassau College, locatie Penta, te Assen. Dit vmbo is gehuisvest in een pand uit eind jaren zestig, een provinciaal monument. Maar dit gebouw was te groot, te duur in de exploitatie en ontbeerde iedere vorm van uitstraling. Inmiddels heeft het gebouw een ingrijpende metamorfose ondergaan en is het weer helemaal geschikt voor het onderwijs van nu en de komende veertig jaar: qua functionele indeling, duurzaamheid, flexibiliteit, exploitatie en uitstraling.

De recente wetswijzigingen in de zorg hebben ertoe geleid dat verduurzaming (lees: herontwikkeling) van zorgvastgoed in veel gevallen bijzonder aantrekkelijk wordt. Omdat nieuwbouwinitiatieven steeds moeilijker van de grond komen, moet er een andere invulling worden gegeven aan bestaande gebouwen. Dat biedt naast de nodige uitdagingen ook kansen, onder andere om naast het zorgvastgoed ook de organisatorische processen te herijken.

Bij verduurzaming van gemeentelijk vastgoed zijn de ambities van de Rijksoverheid leidend: een klimaatneutraal Nederland met een volledig duurzame energievoorziening in 2050. Over de mogelijke aanpak hiervan, de belemmeringen en succesfactoren laten wij in deze 360° vier experts aan het woord.

Veel opdrachtgevers zijn op zoek naar partijen die tijdens de verduurzamingsslag prestatieafspraken durven te maken. HEVO doet dat dikwijls op basis van integraal risicodragend projectmanagement, tegenwoordig naast ontwerp en uitvoering ook voor onderhoud en energie. Er zijn echter tal van manieren om prestatieafspraken goed vast te leggen – het is altijd maatwerk.

Hoe uitdagend doelstellingen op het gebied van verduurzaming ook mogen zijn, met een flinke dosis creativiteit, ambitie en lef moet het mogelijk zijn om de gebouwde omgeving in Nederland duurzaam te laten presteren.

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, John Custers, Halina Reijn en HEVO

Fotografie
Hugo Thomassen, Philip Driessen, Peter Kasbergen en Janey van Ierland

Illustraties
Yvonne Kroese, Leendert Masselink en Gordon Hatsupy

Drukwerk
Drukkerij Walters

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



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

VISIE 04

Kees Vreugdenhil van Penta in Assen: 'We verstookten tussen de twee en drie ton energie per jaar. Exploitatietechnisch was het gebouw niet meer te handhaven. We dachten dat alleen nieuwbouw goed zou uitpakken, maar onze mening draaide 180 graden.'



MIJN PLEK 08

Mark Boelhouwer, CEO van Rícoh Nederland, over zijn plek. 'Achter de vergadertafel op de tiende verdieping zie je de bedrijvigheid van het Paleis-kwartier én het beekdal van de Dommel waar bijzondere vogels broeden'.

DUURZAAM 16

In de zorg speelt een aantal ontwikkelingen: sinds 1 januari 2015 is er nieuwe wetgeving zoals Wmo en de Wet Langdurige Zorg. En er komen steeds meer zorggebouwen vrij. Anneke Speelman licht toe hoe herontwikkeling juist in de zorg heel aantrekkelijk kan zijn.



DE CIRKEL ROND 12

Welke ambities zouden gemeenten moeten hebben op het gebied van verduurzaming van hun vastgoed? En valt er wat mee te winnen? Wat zijn de belemmeringen en succesfactoren? Vier experts aan het woord.



VANUIT HET NULPUNT 23

Na een jeugd met weinig plastic en met veel zelf-verbouwde groenten en kringloopkleding volgde een puberale fase waarin Halina Reijn zo min mogelijk afval scheidde. Nu is ze eindelijk klaar voor een eigen duurzaam bestaan. 'Ik wil mijn huis zo verbouwen dat het energielabel 'perfect' krijgt'.

INHOUD

FEITEN 10

De zorgvastgoedbeleggingsmarkt is in Nederland nog maar enkele jaren geleden ontstaan. Onzekerheid en onwetendheid zorgden voor een hakkelige start. In Feiten interessante cijfers en onderzoek over de markt die langzaam aan volwassen wordt.

EERSTE GRAADS 15

De laatste jaren komen er steeds meer integrale contracten in de bouw, waarbij ontwerp en realisatie beide zijn opgenomen. Winifred van den Bosch over contracten op maat.

HORIZON 18

Korte berichten over onder meer mooie opdrachten, handige tools en nieuwe gezichten bij HEVO.

UITDAGING 20

Maak vier gemeentehuizen geschikt voor de taken van de nieuwe gemeente Krimpenerwaard. Strippen en opnieuw indelen om Het Nieuwe Werken mogelijk te maken. In drie maanden tijd, terwijl de gebouwen in gebruik waren.



VISIE

Kees Vreugdenhil
Voorzitter College van Bestuur Dr. Nassau College

‘ONDERWIJSVISIE PERFECT VERTAALD IN VERNIEUWDE HUISVESTING’

Een rank en transparant gebouw, hoog op de poten, op een markante plek langs de nieuw te ontwikkelen Florijnas in Assen. Het vernieuwde vmbo Penta heeft zijn status als beeldbepalend provinciaal monument met verve nieuw leven ingeblazen. In een constructieve samenwerking, met HEVO als projectmanager en directievoerder, wist een aantal partijen een compleet verouderd bestaand scholencomplex om te vormen tot een kleurrijk en vrolijk geheel dat weer jaren mee kan. Kees Vreugdenhil prijst met name de manier waarop de onderwijsvisie van het vmbo Penta is vertaald in de nieuwe huisvesting. Voorop in die visie staan het respect voor en ruimte bieden aan vmbo-leerlingen die talenten gaan ontwikkelen.

Aanleiding vernieuwbouw

Die was eenvoudig. Het complex stamt nog uit de jaren zestig van de vorige eeuw en was helemaal op, zowel onderwijskundig als bouwkundig en technisch. Het was donker en somber en had een onprettige uitstraling. Er waren grote ruimtes en lange gangen en looplijnen, met weinig lichtinval. Ook de praktijklokalen waren verouderd en bovendien te groot. En we verstoekten per jaar tussen de twee en drie ton aan energie. Exploitatietechnisch was het gebouw dus eigenlijk niet meer te handhaven. Dat het complex de monumentenstatus had en daarom niet mocht worden gesloopt, vonden we aanvankelijk dan ook jammer. We veronderstelden dat we voor hetzelfde budget met nieuwbouw een beter resultaat zouden krijgen, met een indeling en ruimtes die beter zouden passen bij onze onderwijsvisie. Toen we echter zagen welk resultaat we door vernieuwbouw zouden krijgen, is onze mening omgedraaid.

Meerwaarde monumentale status

Nu zien we juist dat de monumentale status een meerwaarde heeft die je met nieuwbouw nooit kunt bereiken. Door de krappe budgetten gaan nieuwbouwscholen al snel op elkaar lijken. Het vernieuwde Penta is een prachtig gebouw geworden. De voorwaarden die voortvloeiden uit onze onderwijsvisie zijn er op een aansprekende manier in verwerkt. Bovendien hebben we veel ruimte bespaard en zullen de exploitatiekosten door het toepassen van energiebesparende maatregelen, waaronder glas met een hoge isolatiewaarde, naar verwachting veel lager zijn dan in de oude situatie.

Wie is Kees Vreugdenhil?

Kees Vreugdenhil is sinds 2009 voorzitter van het College van Bestuur van het Dr. Nassau College in Drenthe. Het college heeft vijf vestigingen: twee in Assen (Quintus voor havo/vwo en Penta voor mavo/vmbo) en drie in de regio (Gieten, Norg en Beilen met onderbouw en mavo). Het Dr. Nassau College opereert in een gebied waar gedeeltelijk sprake is van krimp. Terwijl in de provinciehoofdstad Assen (65.000 inwoners) geen krimp maar ook geen verdere groei wordt verwacht, komen de voorspellingen voor de regio uit op een krimp in de komende tien jaar tot 20%. Ook het Dr. Nassau College gaat uit van een kleine daling van het aantal leerlingen in de nabije toekomst. Na de voltooiing van het vernieuwde Penta, waar 900 leerlingen naar school gaan, wordt momenteel ook het Quintus nieuw gebouwd.

'De exploitatiekosten zullen veel lager zijn dan in de oude situatie door het toepassen van energiebesparende maatregelen.'



Kleinschaligheid

In onze onderwijsvisie draait het om kleinschaligheid. We streven een situatie na waarin docenten en leerlingen vanuit een onderlinge betrokkenheid werken aan de ontwikkeling van talenten, als basis voor een succesvolle carrière. Leerlingen moeten een positieve impuls krijgen op wat ze kunnen, in plaats van te worden afgerekend op wat ze niet kunnen. Om dit te kunnen realiseren, wilden we in dit college de drie onderdelen – de onderbouw, de mavo en het vakcollege waar in aanloop naar het mbo het praktijkonderwijs wordt gegeven – beter van elkaar scheiden. Elk onderdeel heeft nu een eigen personeelsruimte waarin docenten tijdens pauzes niet langer over hun weekendjes en vakanties praten maar over de leerlingen. Zo raken ze meer bij elkaar betrokken. Door bovendien optimale onderwijsvoorwaarden te scheppen, kunnen docenten laten zien dat ze echte vakmensen zijn waar leerlingen zich aan op kunnen trekken. In het vakcollege zijn daarom de lokalen opnieuw ingericht, om het werken in de praktijk beter na te bootsen. Leerlingen werken in kleine groepjes met elkaar samen, zoals dat ook in de echte wereld gebeurt. Ons uiteindelijke doel is dat leerlingen een positief beeld krijgen van hun capaciteiten en talenten, zodat ze met meer motivatie naar het mbo doorstromen. In plaats van vroegtijdig de school te verlaten, worden ze zo beter voorbereid op een waardevol ambacht.

Radicale, goed gekozen oplossing

Het weghalen van het middendeel uit het bestaande complex was een gedurfde oplossing om onze visie tot uiting te laten komen in het ontwerp. Een heel goede zet omdat het tegelijkertijd verschillende vraagstukken oploste. Conform onze wens kon zo het aantal vierkante meters teruggebracht worden van 15.500 naar 12.000. Het complex werd daardoor als geheel kleinschaliger en de drie onderdelen werden beter van elkaar gescheiden. Intussen zijn ze door de 'droogloop' en het centrale ontmoetingsplein goed met elkaar verbonden gebleven. Anders dan op een campus met losse scholen bleef het zo toch één geheel. Ook het openbreken van de voorheen grote donkere toegangshal van de hoogbouw vind ik zeer geslaagd. De lichtinval is spectaculair toegenomen en de tribune naar de eerste verdieping is al heel snel op een volkomen vanzelfsprekende manier door de leerlingen in beslag genomen.

Uitbundige kleurgebruik

Het kleurgebruik vinden we goed bij het gebouw passen. Het krijgt daardoor een vrolijke en blijde uitstraling, die aansluit bij jonge mensen en hun vertrouwen in de toekomst. Ik ben daarom achteraf ook blij dat de architecte heeft vastgehouden aan gekleurde leerlingkluisjes. Het leverde een meerprijs op, maar grijze kastjes zouden een totale dissonant zijn geweest. Blij ben ik ook met de keuze van tapijt op de vloer in grote delen van het gebouw. Er waren eerst bedenkingen omdat dit natuurlijk heel besmettelijk is. Tegelijkertijd absorbeert tapijt het geluid zodanig dat het in dit gebouw altijd rustig lijkt, ook al is het heel druk met leerlingen.

Geluk

We hebben bij de vernieuwbouw ook wel geluk gehad. De gemeente trad op als bouwheer, omdat ze de risico's voor onze school te groot achtte. Ze was bereid fors in de vernieuwbouw te investeren. Toch lag de ontwikkeling zo'n anderhalf jaar stil omdat het niet duidelijk was of er voldoende budget was. Omdat de gemeente bij de nieuwbouw van het havo/vwo-gebouw Quintus een goed aanbestedingsresultaat bereikte, kwam er ruimte voor dit project. Daarnaast heeft het Dr. Nassau College zelf geld ingebracht. Vervolgens viel in 2013 ook de aanbesteding van dit project gunstiger uit dan verwacht. Daardoor was het mogelijk om in het vakcollege niet de beoogde helft maar alle kozijnen en puiken te vervangen. Ik prijs me verder gelukkig met de constructieve opstelling van alle partijen. De monumentenstatus bracht onder meer met zich mee dat bij de vervanging van de kozijnen in de hoogbouw precies dezelfde maatvoering moest terugkomen. Het was een hele zoektocht om dat voor elkaar te krijgen. De aannemer heeft daar zonder morren aan meegewerkt. In het gebouw bleek meer asbest te zitten dan verwacht. Ook daarin heeft iedereen zich constructief opgesteld. Er was duidelijk een gezamenlijk streven om hier een zo mooi mogelijk gebouw tot stand te brengen. Dat dat is gelukt, is zonder meer iets om trots op te zijn.

'Ons uiteindelijke doel is dat leerlingen een positief beeld krijgen van hun capaciteiten en talenten zodat ze met meer motivatie naar het mbo doorstromen.'



Inbreng docenten

Docenten maar ook leerlingen hebben inbreng gehad in het proces. HEVO heeft daar zeer op aangedrongen. Laat je geen inbreng toe, was de boodschap, dan krijg je de nadelige gevolgen daarvan ooit onherroepelijk terug. De docenten hebben vooral een grote rol gespeeld bij de inrichting van de vaklokalen. Die zijn nu helemaal toegesneden op de nieuwe manier van lerend werken. Vroeger had je grote lokalen met bijvoorbeeld tien lascabines of draaibanken. Daar konden dan twintig leerlingen tegelijk werken. Nu zijn er kleinere lokalen met bijvoorbeeld zowel lascabines, draaibanken als bank-schroeven. Leerlingen zijn daar in kleinere groepjes voortdurend aan het werk. Zo heb je minder ruimte en faciliteiten nodig en gebruik je de ruimte efficiënter. Ook leren leerlingen zo om meer samen te werken.

Rol van HEVO

Het Dr. Nassau College had HEVO al geselecteerd als projectmanager voordat de gemeente de rol van bouwheer overnam. Dat is uiteindelijk zo gebleven en daar ben ik erg blij mee. HEVO heeft aan het begin van het proces met onder meer een haalbaarheidsstudie de risico's van het project goed in kaart gebracht. Verder heeft ze de wensen van de betrokkenen goed verzameld en vertaald in het Programma van Eisen. HEVO heeft ook altijd het juiste midden weten te vinden tussen enerzijds het ondersteunen van de school en waarborgen van haar belang en anderzijds het onderhouden van een goede relatie met de gemeente. Tot slot is er het resultaat, datgene wat er nu staat. Ik heb nog niemand gehoord die niet heel tevreden of laaiend enthousiast is over het vernieuwde gebouw. Dat geldt ook voor de leerlingen. Toen zij afgelopen januari na de kerstvakantie voor het eerst terugkwamen in het gebouw, zag ik alleen maar hele blijde gezichten. Dat gevoel is daarna niet meer verdwenen. Uiteindelijk is dat misschien nog wel het grootste compliment voor dit proces.

VERNIEUWBOW VAN HET PENTA

In januari 2015 werd het vernieuwde Penta opgeleverd. De school bestond voorheen uit een hoogbouwdeel (drie lagen op kolommen) en twee bijgebouwen, die tegen elkaar waren geplakt. Hoogbouw en aangrenzende plint waren aangemerkt als provinciaal monument en mochten niet worden gesloopt. Uitgangspunt bij de ingreep was derhalve vernieuwbouw. Om te voldoen aan de wens daarbij het aantal vierkante meters terug te brengen, koos architecte Ellen Bisschoff van de Jong Gortemaker Algra architecten en ingenieurs voor een bijzondere oplossing. In plaats van aan de uiteinden van het complex delen weg te nemen, nam ze juist uit het hart een hap weg. Dat maakte het mogelijk de drie onderdelen van Penta van elkaar te scheiden. Intussen zijn ze, door de handhaving van één gevel van het gesloopte middendeel met daaraan verbonden een droogloop, toch aan elkaar verbonden gebleven. In het vrijgekomen middendeel komt een centraal ontmoetingsplein met kleurvlakken. In de hoogbouw zijn de buitenkozijnen vervangen en is het hoofdtrapenhuis in de grote entreehal opengebroken en lichter gemaakt met een soort tribune, tevens trap, naar de eerste verdieping. In het vakcollege zijn eveneens de puiken en kozijnen vervangen en zijn alle lokalen opnieuw ingericht. In het vernieuwde gebouw zijn veel kleuren toegepast, niet zozeer in de gevels (dat mocht niet vanwege de monumentenstatus), als wel in het interieur. Hier zijn op en in de binnenwanden schildervlakken en gekleurd glas toegepast, die door de transparante gevel heen ook buiten te zien zijn. Verder is de directe omgeving opnieuw ingericht, zodat fietsen en auto's aan het zicht worden onttrokken. Betrokken bij de bouw waren naast het genoemde architectenbureau ook Ingenieurs- en adviesbureau Technion (installatieadvies), Peutz (bouwtechnisch advies), Bouwgroep Dijkstra Draisma (bouwkundig aannemer), Pranger-Rosier Installaties (W-installateur), Brusche Elektrotechniek (E-installateur) en Bouwtoezicht & Advies Assen (toezichthouder). De gemeente Assen trad op als opdrachtgever. HEVO was projectmanager in de ontwerpfase en directievoerder in de uitvoeringsfase.

Meer weten?

Vraag Linda Kröse
E linda.krose@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 479
M +31 (0)6 50 51 72 50

MIJN PLEK

PAND NODIGT UIT TOT OPENHEID EN PERSOONLIJKHEID

Mark Boelhouser is CEO van Ricoh Nederland B.V. en verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur. Het kantoor van Ricoh is een opvallende aanwezigheid in het Bossche Paleiskwartier. Een goede plek vinden voor de foto blijkt een luxeprobleem: er zijn genoeg plekken die Boelhouser 'Mijn plek' kan noemen.

Opdrachtgever
RicoH Nederland, 's-Hertogenbosch

Stichtingskosten
€ 8.000.000

Brutovloeroppervlak (bvo)
10.974 m²

Ingebruikname
Februari 2013

Rol HEVO
HEVO begeleidde Ricoh bij de overgang naar een nieuw hoofdkantoor waarbij meteen Het Nieuwe Werken werd geïmplementeerd. De nieuwe huisvesting sluit uitstekend aan bij de veranderende dienstverlening en bedrijfsvoering van de IT- en documentmanagementspecialist.

Architect
Architectuurstudio HH Amsterdam

Interieurarchitect
Jan des Bouvrie

Het pand van architect Hertzberger was al gepland, de buitenzijde al bepaald. Binnen was er nog veel mogelijk en dat leidde tot een samenwerking van Ricoh met HEVO, Hertzberger en Jan des Bouvrie. Mark Boelhouser: 'De bovenverdieping was bedacht voor de directie. Maar dat paste helemaal niet in onze filosofie. We wilden liever tussen de mensen zitten. De vijfde dus. Ik wilde ook geen eigen parkeerplek. Als alles hier vol staat als ik aankom, moet ik het net als iedereen anders oplossen. Dat vind ik vanzelfsprekend'.

De tiende verdieping is een plek waar Mark Boelhouser graag is. Dit is het bedrijfsrestaurant, maar het grootste deel van de dag een plek waar teams graag zitten om samen te overleggen. Aan de achterzijde, tegen de glazen gevel aan, sta je echt even buiten het pand. Het uitzicht is bijzonder mooi, zeker in de bedrijvige setting, direct tegen de binnenstad aan, waar het kantoor van Ricoh ligt. Meteen achter de grote vergadertafel kijk je neer op de graslanden in het beekdal van de Dommel, het 'Bossche Broek' waar bijzondere vogels broeden en waardevolle planten groeien. Zie je aan de stadszijde de toren van de Sint-Jan, aan de graslandzijde zou je ook Tilburg kunnen zien, het Vughtse segment, de kerktoeren van Helvoirt en op mooie dagen de op en neer gaande Pagode in de Efteling.

Ook de begane grond is favoriet. De town hall noemt Boelhouser dit. 'Hier gebeurt alles: de beweging, de dynamiek. Ik vind deze plek kenmerkend voor wie we zijn. De dynamiek en gastvrijheid waren ook te vinden in ons oude pand, maar komen hier nog beter tot hun recht. Hier is het allemaal opener, ruimer, met meer glas en sprekende kleuren: wit en rood en er is ook veel gebruik gemaakt van hout. Wie hier ook komt: de town hall maakt indruk. Maar het zijn vooral de mensen die indruk maken. Die worden in een pand als dit vanzelf beter gefaciliteerd. Het pand helpt mensen open en persoonlijk gedrag makkelijker te laten zien.'

'De branche waarin we bekend zijn geworden is een grijze printing business. "Bestaan jullie eigenlijk nog wel?", wordt wel eens gekscherend gezegd. Anders dan bij veel van onze concurrenten, en ook anders dan in onze kantoren in Londen en Tokio, staan hier niet de machines en producten maar de mensen en de services op het vlak van IT centraal. Daarin zijn we naar mijn mening onderscheidend. We hebben in een heel lastige fase een nieuwe backoffice geïnstalleerd. Dat was een forse cultuurverandering waarbij we intern veel weerstand kregen. We hadden totaal niet verwacht dat we in 2014 een hogere medewerkerstevredenheid zouden scoren. We haalden van alle Ricoh-vestigingen in Europa zelfs de tweede plek. Een enorme opsteker.'

Mark Boelhouser
CEO Ricoh Nederland



Meer weten?
Vraag Mark van der Vliet
E mark.vliet@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 530
M +31 (0)6 53 79 29 71

FEITEN

BELEGGEN IN ZORGVASTGOED WORDT VOLWASSEN

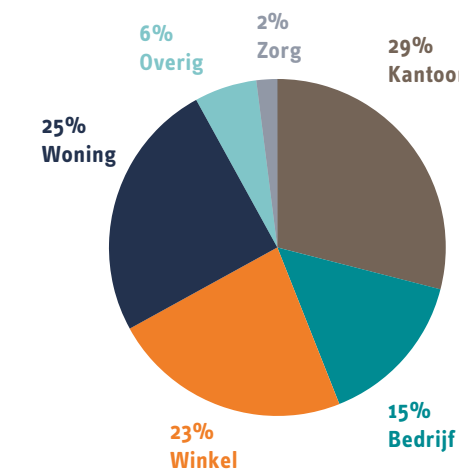
De zorgvastgoedbeleggingsmarkt is nog maar enkele jaren geleden ontstaan in Nederland. Er is grote interesse vanuit verschillende partijen, maar onzekerheid en onwetendheid zorgden voor een hakkelige start. Er is een lichte stijging in belgingen in zorgvastgoed waarneembaar en de interesse van beleggers in zorgvastgoed neemt toe. Onderstaande cijfers en onderzoeken laten zien dat de zorgvastgoedbeleggingsmarkt de potentie van een volwassen markt heeft bereikt.

Nieuw segment

In 2013 is zorgvastgoed slechts 2% van de totale Nederlandse beleggingsmarkt. Een vrij nieuw segment met de daarbij behorende onbekendheid, onduidelijkheid en onzekerheid voor beleggers.

Zorginstellingen zien de beleggingsmarkt vaak nog als laatste station voor financiering van hun (ver)bouwambities. Maar gelukkig zien we steeds vaker – mits onder de juiste condities – commitment tussen beleggers en zorginstellingen.

Zorgvastgoed als onderdeel van de Nederlandse beleggingsmarkt



Bron: EIB, 2012

Beleggingskarakteristieken

Stabiel hoog direct rendement

Zeker langetermijnhuurcontracten

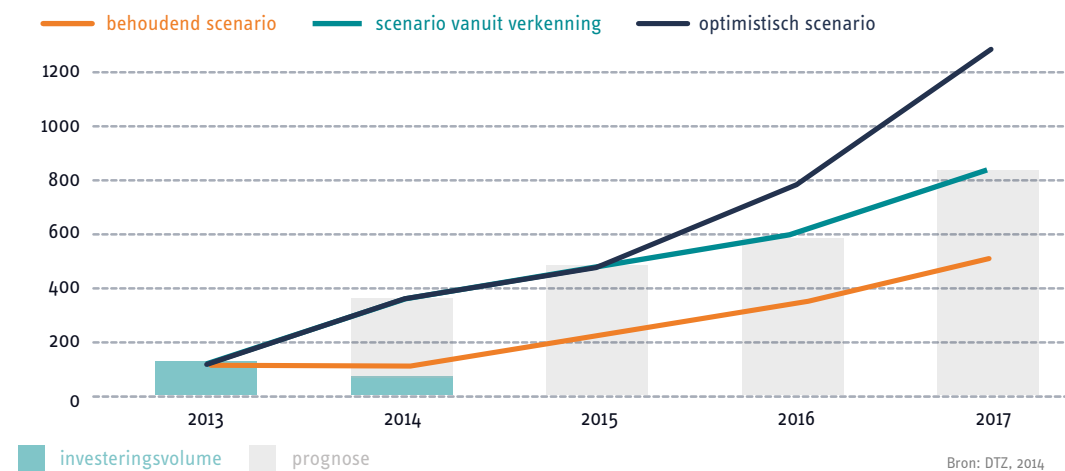
Specifiek laag of negatief indirect rendement

Meer weten?

Vraag Mayk Swinkels
E mayk.swinkels@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 426
M +31 (0)6 22 72 02 36

Groeiend volume

In 2013 is er voor € 120 miljoen belegd in Nederlands zorgvastgoed. In 2014 lijkt dit uit te komen op € 350 miljoen. De verwachtingen tot en met 2017 zijn dat de zorgvastgoedbeleggingsmarkt volwassen wordt. De markt wordt bekender, partijen weten elkaar beter te vinden, meer beleggers raken geïnteresseerd in zorgvastgoed. We zien ook groeiende interesse en activiteiten van buitenlandse beleggers in Nederlands zorgvastgoed.

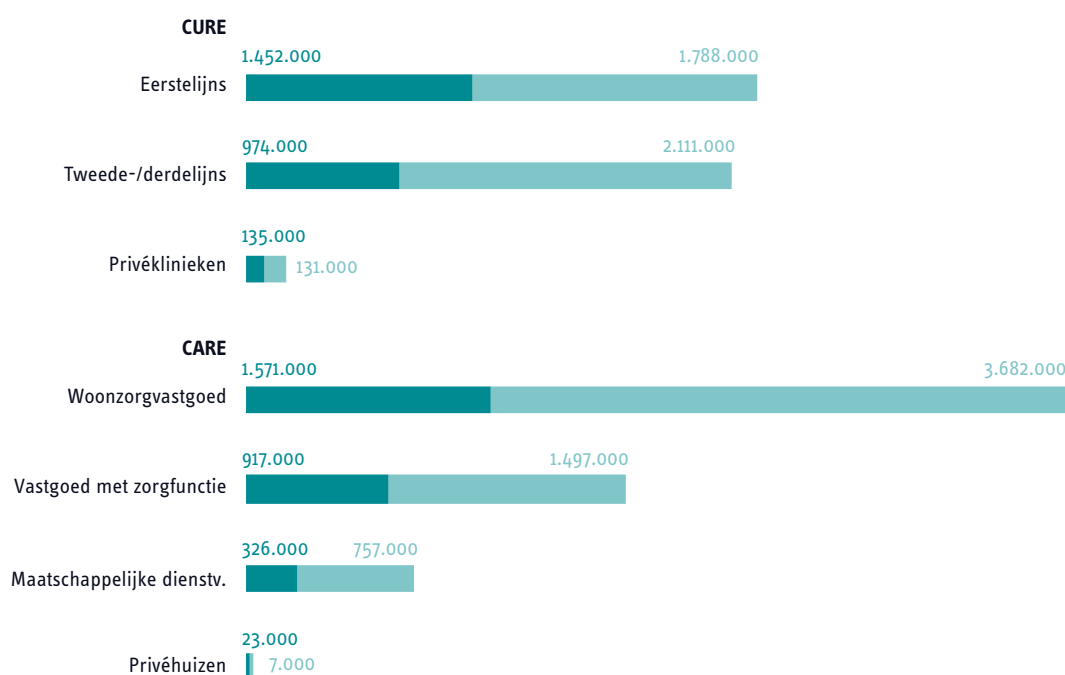


Bron: DTZ, 2014

Beleggingspotentie

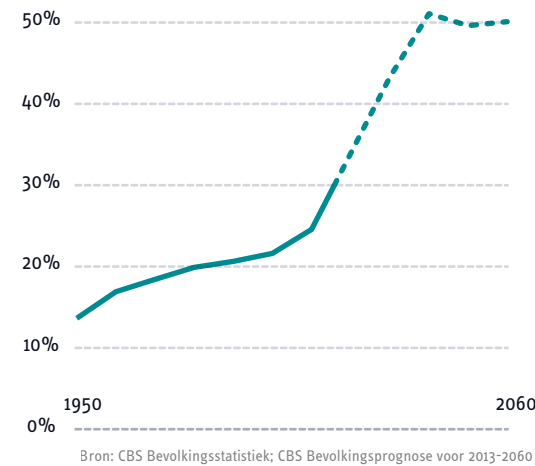
Recent onderzoek laat zien dat de beleggingspotentie in zorgvastgoed kleiner is dan het huidige aanbod doordat bepaalde omvang (<2.000 m² - > 100.000 m²) en locaties (G4 en G32 – respectievelijk de 4 en 32 grootste gemeenten van Nederland) buiten de scope vallen van de meeste (potentiële) beleggers. Dit vertaalt zich terug in 15 miljoen m² aan potentieel zorgvastgoedbeleggingen ofwel circa 5.400 objecten.

Zorgvastgoed in grotere steden grootteklasse 2.000-100.000 m² G4 G32



Bron: BAG, NVM, Locatus en EIB, 2015

Grijze druk



Bron: CBS Bevolkingsstatistiek; CBS Bevolkingsprognose voor 2013-2060

De grijze druk (verhouding tussen 65-plussers en potentiële beroepsbevolking 20-64-jarigen) lag in 2012 op 27%. Naar verwachting zal er een exponentiële groei ontstaan naar 51% in 2040.

Oorzaak voor de sterk toenemende vergrijzing is de babyboom in de jaren 1946-1970. Die generatie passeert sinds 2011 de 65 jaar. Daarnaast leven we gemiddeld langer. Het aantal ouderen en de daarbij behorende zorgbehoefte neemt fors toe. Kortom: een kansrijke groeiemarkt met de nodige uitdagingen.

27%



2012

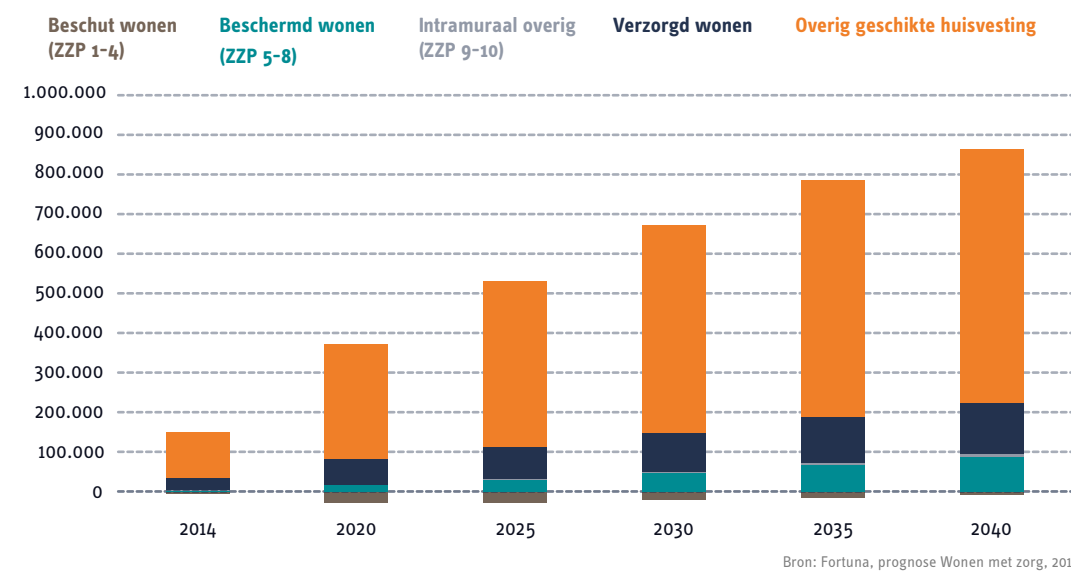
51%



2040

Groeiende vraag naar wonen met zorg in ouderenhuisvesting

Er zal een groeiende vraag naar passende huisvesting komen, met name van ouderen die langer thuis blijven wonen. Daarnaast zal de vraag naar verzorgd en/of beschermd wonen ook groeien. Het bestaande aanbod is daar niet op afgestemd.



Bron: Fortuna, prognose Wonen met zorg, 2013

Investeringsfactoren

Uit onderzoek blijkt dat wel of niet investeren in zorgvastgoed wordt bepaald door het potentiële rendement, het sociale aspect van de zorg, de duur van het huurcontract, de mate waarin de huurder kan voldoen aan de huurverplichtingen, de kwaliteit van het management die moet zorgen voor de continuïteit van de organisatie en alternatieve aanwendbaarheid van het object na afloop van het huurcontract.

Als we de investeringsprofielen van zorgvastgoedbeleggers vergelijken met de karakteristieken van zorgvastgoed blijken veel aspecten overeen te komen.

De alternatieve aanwendbaarheid en daarmee ook de potentiële marktwaarde laten echter een duidelijke mismatch zien.

Key factoren

1. Rendement
2. Imago
3. Duur huurcontract
4. Solvabiliteit huurder
5. Management
6. Alternatieve aanwendbaarheid

Bank versus belegger

HEVO ervaart dat de financieringskeuze plaatsvindt op basis van rendement versus rente. Bij huurcontracten wordt vaak met bruto aanvangsrendementen (BAR) gerekend rond de 6,5%, terwijl de normrente (NZa, 02-04-2015) momenteel op circa 1,74% ligt. In deze vergelijking wint de actuele rentestand het altijd van de rendementseisen van een belegger.

6,5%

BAR

1,74%

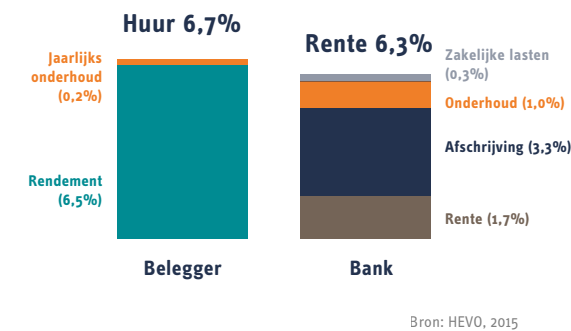
NZa, 02-04-2015

Casus

- Investering € 5 miljoen
- 80% bank/20% EV
- Looptijd 30 jaar
- Restwaarde na 30 jaar € 0,-

Opbouw per aanbieder

Om een goede vergelijking te maken moeten alle aanvangskosten meegenomen worden, zie deze fictieve casus. Dit resulteert in een totaal startrendement van 6,7% (rendement + gebruikersonderhoud) tegen 6,3% (rente, afschrijving, onderhoud + zakelijke lasten). Deze percentages zitten dicht bij elkaar. Daarom zit de uiteindelijke keuze voor huur (belegger) of eigendom (bancaire) niet alleen in de percentages. De keuze moet juist strategisch zijn, niet alleen een financiële afweging.



Bron: HEVO, 2015

Strategische kaders

Belegger	Bank
• Start geen eigen investering	• Eigen financiële inbreng
• Geen eigendom	• Opbouwend eigendom
• Vaste kosten, zeker vooruitzicht	• Renteherziening, onzeker vooruitzicht
• Geen risico's op vastgoed	• Vastgoed is eigen risico
• Strategische vastgoedpartner	• Bekende financiële partner
• Redelijke flexibiliteit huurder (verhuizen)	• Lage flexibiliteit eigenaar (verkoop)
• Jaarlijks onderhoud	• Volledig onderhoud
• Beperkte vrijheid verandering gebouw	• Gebouw aanpasbaar naar eigen wensen
• Verlies van zeggenschap (eigenaar)	• Beperkt verlies van zeggenschap (financieel)

Bron: Swinkels, 2012

VERDUURZAMING GEMEENTELIJK VASTGOED: OVER AMBITIES, COMPLEXITEIT EN DE SLEUTELS TOT SUCCES

Nederland wil toe naar een klimaatneutrale toekomst. In 2050 moet de energievoorziening volledig duurzaam zijn, heeft het Rijk vastgelegd. Omdat 34% van de CO₂-uitstoot wordt veroorzaakt door de gebouwde omgeving, draagt ook de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed bij aan het realiseren van de Nederlandse klimaatambities. In deze De cirkel rond buigen vier experts zich over de aanpak hiervan.



Welke ambities zouden gemeenten moeten hebben op het gebied van verduurzaming van hun vastgoed? En wat valt er mee te winnen?

Bossink: Vernieuwing op het gebied van verduurzaming gaat altijd via voorbeeldprojecten. Daarom moet een gemeente bij alle gebouwen waar ze invloed op heeft – als eigenaar, uitgever van de grond of opsteller van het bestemmingsplan – verder gaan dan wat de wet voorschrijft. Daarmee daagt ze marktpartijen uit om mee te gaan. Zonder extra eisen doen veel marktpartijen niet aan verduurzaming. Het is volkomen vanzelfsprekend dat de gemeente het voortouw neemt. Maatschappelijk vastgoed is er voor de burgers en moet bijdragen aan het algemeen welbevinden. Een niet-duurzaam gebouw doet dat niet. Het opraken van primaire grondstoffen en de CO₂-uitstoot gaan immers ten koste van toekomstige generaties.

Odijk: Voor veel gemeenten zijn de landelijke ambities de aanleiding dit nu op te pakken. Sommige begonnen al eerder, vooral vanuit het maatschappelijk besef dat de CO₂-uitstoot omlaag moet. Een aantal maatregelen, zoals led-verlichting, kan binnen pakweg vijf jaar worden terugverdiend en is daarom relatief makkelijk door te voeren. Andere investeringen hebben een langere terugverdientijd. Als vastgoedeigenaar krijgt de gemeente die voordelen wel terug, omdat ze bepaald vastgoed vanwege zijn functie, altijd in bezit zal houden.

Thijssen: Gemeenten hebben veel te winnen bij verduurzaming. Uiteraard bestaat er landelijke wet- en regelgeving, maar de energiebesparende ambities worden veel geloofwaardiger als ze zelf het goede voorbeeld geven. Maatschappelijk vastgoed wordt kwalitatief beter van verduurzaming, de energierekening gaat omlaag en het geeft een positief neveneffect op de leefbaarheid. Toch is het een complex proces. Een kleine gemeente heeft misschien 100 eigen gebouwen, Rotterdam heeft er wel 3.000. En met alle betrokken partijen moeten afspraken worden gemaakt: interne diensten, de organisaties die de panden huren en marktpartijen.

Langenberg: De gemeente Rotterdam heeft haar ambities neergelegd in het programma Duurzaam 2015-2018, 'Dichterbij de Rotterdammers'. Het spreekt vanzelf dat Rotterdam zich inzet voor duurzaamheid, in termen van luchtkwaliteit, emissies, gezondheid en energiegebruik. Als grootste haven in Europa moet je die verantwoordelijkheid nemen. Rotterdammers hebben recht op een gezonde, mooie en groene stad. We gaan voor schone lucht, droge voeten en lage energierekeningen. Verduurzaming moet alle Rotterdammers iets opleveren. Zij hebben er het meest bij te winnen.

Hoe kunnen gemeenten op een efficiënte manier hun vastgoed verduurzamen?

Langenberg: In het programma Duurzaam staan de maatregelen die we nemen. Daarbij geven we zelf het goede voorbeeld met ons vastgoed en onze inkoop en aanbesteding. We willen 40% energiebesparing realiseren en waar mogelijk zonnepanelen plaatsen. Dit doen we onder

andere door het uitwerken van een businesscase voor slimmere energiemeters en energiemonitoring in vastgoed, een pilotproject voor zonnepanelen op de daken van zeventig gymzalen, uitwerken van financieringsmogelijkheden van verduurzamingsmaatregelen, opnemen van een duurzaamheidsparagraaf in de aan te besteden onderhoudscontracten, behalen van minimaal een BREEAM-score Good maar liever Very Good bij nieuwbouwprojecten en grootschalige renovaties, verbeteren van het binnenklimaat van de vijftig slechtste scholen op dit gebied en adviseren van sportverenigingen over de mogelijkheden tot energiebesparing.

Thijssen: Het begint vaak bij een wethouder of ambtenaren met ambities. Maar ook al is de politieke wens duidelijk, de uitwerking is niet eenvoudig. Het verkrijgen van een goed inzicht in het aantal gebouwen, energieverbruik, de gebruikers en de huur- en beheercontracten is de eerste stap. Vaak levert die al quick wins op. Daarna kijk je welke gebouwen je wilt behouden voor welke termijn en welke je wilt afstoten. Daarbij is het raadzaam niet te denken in investeringen, maar in de totale exploitatieperiode.

Odijk: Het komt dus neer op goed portfolio-management, om te komen tot gefundeerde keuzes over welke gebouwen je op korte termijn wilt verduurzamen, welke op een reservelijst komen en welke je niet gaat verduurzamen. Zo wordt het proces beter behapbaar. Zorg verder voor goed inzicht in de resultaten van de aanpak. Wanneer is een gebouw verduurzaamd? Is het geld goed besteed? Hoeveel investeer je en hoe snel is dat terugverdiend?

Bossink: Het stadium van de bevroren wethouders zouden we voorbij moeten zijn. Het begint met de keuze voortaan alleen nog duurzaam te investeren. Stop het geld alleen in duurzame opties, ook al kun je dan wellicht minder wensen realiseren. Knap liever tien gebouwen duurzaam op dan vijftien niet-duurzaam. Kies daarbij niet voor spectaculaire voorbeeldprojecten waarbij veel mis kan gaan, maar voor een brede toepassing van beproefde technologieën. Daarmee bied je mogelijkheden aan marktpartijen om ervan te leren. Uit onderzoek blijkt dat zij datgene wat ze hebben geleerd, later in onderdelen opnieuw toepassen. Daardoor ontstaat de schaalgrootte die tot nieuwe verdienmodellen leidt.

Wat zijn de belemmeringen en succesfactoren?

Thijssen: Natuurlijk de split incentive: het feit dat eigenaar en huurders verschillende redenen kunnen hebben voor energiebesparende maatregelen. Tweede belemmering is het wantrouwen om met marktpartijen in zee te gaan. Er zijn nieuwe contractvormen en financieringsmogelijkheden waarbij de verduurzaming volledig wordt uitbesteed aan een marktpartij, zoals een ESCo (Energy Service Company). Ook bij het uitbesteden van alleen het beheer kan een gemeente prestatie-eisen formuleren over energiebesparing. Om die kansen te benutten, zijn ambitie, vakmanschap en doorzettingsvermogen nodig. Gemeenten kunnen nog veel winnen in het aanbesteden en opdracht-

Vier experts aan het woord



Bart Bossink is professor Science, Business & Innovation aan de Vrije Universiteit Amsterdam. Hij doet veel onderzoek naar verduurzamingsstrategieën en de rol van technologie daarin.

Bossink was lid van het Actieteam Innovatie in het kader van de Actieagenda Bouw. Hij is tevens innovatie-expert in TeamNL, het businessprogramma voor ondernemend Nederland op RTL Z.



Pex Langenberg is voor D66 wethouder Haven, Duurzaamheid, Mobiliteit en Organisatie in de gemeente Rotterdam. Daarvoor was hij directeur Topsector Water en Water Internationaal op het

ministerie van Infrastructuur en Milieu. Ook was hij directeur Verkeer en Vervoer in de gemeente Amsterdam, directeur Regionaal Vervoer bij het ministerie van Verkeer en Waterstaat en wethouder Verkeer, Cultuur en Bestuurlijke Vernieuwing in Leiden.



Leendert Odijk is eigenaar van adviesinvastgoed.nl, dat gemeenten, aannemers en corporaties ondersteunt met vragen over de duurzaamheids transitie, aanbestedingsvormen en financiering.

Bij de gemeente 's-Hertogenbosch, voorloper in het verduurzamen van vastgoed, is hij teamcoördinator Bouw en Onderhoud van de afdeling Maatschappelijk Vastgoed. Daarnaast is hij actief in Bouwstenen voor Sociaal, als voorzitter van de groep Duurzaamheid.



Irma Thijssen is senior adviseur duurzaam vastgoed bij de Rijkdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl), voorheen Agentschap NL, en daarvoor Senter-Novem). RVO.nl stimuleert de

partijen in de huisvestingsketen om vastgoed te verduurzamen. Thijssen werkt in een team dat zich richt op energiebesparing in de utiliteitsbouw en is daarbinnen coördinator van de programma's Scholen en Maatschappelijk (gemeentelijk) vastgoed.



geverschap. Struikelblok is de complexiteit van het proces. Die vraagt om een strategische aanpak op portefeuilleniveau, maar je moet ook gewoon beginnen en van je ervaringen leren.

Langenberg: We moeten niet alleen kijken naar de initiële investeringskosten, maar ook naar de totale kosten en opbrengsten tijdens de exploitatie. Verduurzaming zou ook een standaard-onderdeel moeten zijn van de onderhoudscyclus. Een uitdaging is nog vaak dat de gebruiker die voordeel heeft van de investeringen niet altijd de investeerder is. En dat de opbrengsten niet altijd in geld zijn uit te drukken. Kijk maar naar scholen. Energiebesparing gaat daar samen met een beter binnenklimaat, wat de gezondheid en leerprestaties van kinderen verhoogt.

Odijk: Succesfactor is dat verduurzaming altijd resulteert in financieel voordeel op langere termijn en dus in lagere lasten voor de gebruikers. Belemmering is de administratieve kant: hoe koppel je de resultaten terug? Veel mensen zien risico's en die moeten allemaal worden afgedicht. Dat is de slangenkuil waarin je kunt verdrinken. Als er veel stakeholders zijn, zijn marktpartijen vaak terughoudend om verduurzamingsmaatregelen te financieren. Voor maatregelen die zich op korte termijn terugverdienen, bieden marktpartijen wel een totaalpakket. Maar het financieren van ingrepen op lange termijn vinden ze nog te complex en risicovol.

Bossink: Een sleutel tot succes, of falen, is het breed uitventen van de goede resultaten en leereffecten. Met voor iedereen toegankelijke voorbeelden is er meer zicht op wat eenvoudig is door te voeren, waardoor dat ook beter kan landen op het niveau van wet- en regelgeving. Gemeenten zullen dat uitventen zelf moeten doen. Misschien kan hiervoor in VNG-verband een nationaal informatiepunt worden opgezet.

Hoe veranker je verduurzaming in de gemeentelijke organisatie?

Odijk: Het helpt om al het vastgoed te centraliseren bij één afdeling. Dat maakt het makkelijker de portfolio en toekomst van gebouwen inzichtelijk te maken. Negentig procent van het werk is vastgoedinhoudelijk gericht. Daarvoor is het handig mensen in te zetten met een vastgoedachtergrond. Maar vastgoed is uiteindelijk wel een middel om maatschappelijke doelen te bereiken. Het is daarom cruciaal hoe je de resterende tien procent van het werk aan vastgoed organiseert en waarborgt dat de beleidsdoelstellingen en vastgoedvragen goed bij elkaar blijven komen. Daar zijn geen algemene regels voor. Er zijn 400 gemeenten met 400 bedrijfsorganisaties. Het is overal anders en dat maakt de complexiteit ook zo groot.



Bossink: Neem bij vacatures alleen nog mensen aan met een opleiding en achtergrond in duurzaamheid. En stuur werknemers die afstand nemen van duurzaamheid naar een cursus en maak ze verantwoordelijk om daarna aan verduurzaming te werken. Ik geloof er niet in dat de ene afdeling de andere gaat vertellen dat er duurzaam moet worden gewerkt. De crux ligt bij opleiden en het veranderen van de basisattitude.

Langenberg: In Rotterdam is het gemeentelijk vastgoed gecentraliseerd, zodat maximaal kan worden geleerd van alle projecten. Zeker bij gebruikers zijn draagvlak en communicatie van groot belang. Bij 'duurzaam' gaat het immers ook om een aangenaam en gezond gebouw, met goed licht, goede voorzieningen en makkelijk te bedienen installaties. Verder is monitoring belangrijk: is het gebouw echt geworden wat we ervan verwachtten, voelen de kinderen in de nieuwe schoollokalen zich goed, gedragen de installaties zich naar behoren?

Thijssen: Een goede manier voor verankering is om bijvoorbeeld een fonds te creëren waarbij de afdeling die investeert in verduurzaming de besparingen terugkrijgt die daardoor ontstaan. Dat heeft onder meer de gemeente Nijmegen gedaan. Zo kun je een revolverend fonds maken, waarbij de opbrengsten voortdurend opnieuw worden ingezet. Dat creëert een vliegwieltje voor steeds verdere verduurzaming.

Reactie van HEVO

De ambities omtrent verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed zijn torenhoog bij de centrale en decentrale overheden. Er moet echter wel naar gehandeld worden en dat gebeurt nog onvoldoende integraal. Professioneel vastgoedmanagement is daar een voorwaarde voor, om goed zicht en grip te hebben op de vastgoedprestaties. De verduurzamings-scenario's moeten strategisch bepaald worden om geen kapitaalvernietiging te krijgen. Investeren in een locatie die eigenlijk niet meer functioneel is, moet daarbij worden voorkomen. Naast de kostenkant moet zeker ook gewerkt worden aan het optimaliseren van het gebruik en de opbrengst van voorzieningen. De realisatie van verduurzamingsprojecten moet vooral met prestatiecontracten worden bereikt, zodat de overheid niet de risico's draagt. De markt kan daarin meer dan de overheid denkt, maar het is cruciaal om het niet te moeilijk te maken - 'keep it simple'.

Meer weten?

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

EERSTE GRAADS



Winifred van den Bosch is senior projectmanager bij HEVO waar hij de bouw van veel scholen in met name het voortgezet onderwijs heeft begeleid. Hij verzorgt regelmatig trainingen op het gebied van onderwijshuisvesting. In zijn rol van kennismanager is hij betrokken bij diverse innovatieve aanbestedingsvormen zoals onlangs uitgevoerd bij het vmbo Stedelijk College Eindhoven. In dit project werden tegelijkertijd met de nieuwbouw ook het onderhoud en de schoonmaak succesvol aanbesteed.

OPDRACHTGEVER AAN ZET VOOR HUISVESTING ÉN CONTRACT OP MAAT

Een contract legt vast wat partijen overeenkomen zijn. Om in de bouw niet steeds opnieuw over alle voorwaarden tussen opdrachtgever en opdrachtnemer overeenstemming te bereiken, zijn er standaarden ontwikkeld voor deze contractvoorwaarden. Deze zijn er zowel voor ontwerp (De Nieuwe Regeling, DNR) als voor uitvoering (Uniforme Administratieve Voorwaarden, UAV).

Van verschillende contracten naar een integraal contract

In de bouw werd traditioneel met een architect een ontwerpcontract afgesloten, met een aannemer een aannemingscontract en vervolgens vaak met een (onder)aannemer een onderhoudscontract. De laatste jaren echter komen er steeds meer integrale contracten in de bouw. Dit zijn contracten waarbij ontwerp en realisatie in één contract vastgelegd worden. Dit heeft enerzijds te maken met de wensen van opdrachtgevers om minder contractpartijen te hebben en meer verantwoordelijkheid bij één partij te leggen. Hiermee kunnen opdrachtgevers zich meer richten op hun primaire proces. Anderzijds zien ontwerpers en uitvoerende partijen kansen om het ontwerp en de realisatie op een meer integrale wijze op te pakken.

Speciale voorwaarden

Om deze integrale contractvormen te ondersteunen zijn er speciale 'algemene voorwaarden' ontwikkeld zoals de UAV-GC (UAV Geïntegreerde Contracten). Met behulp van de UAV-GC is het mogelijk om ontwerp en realisatie in één contract onder te brengen. Dit is bijvoorbeeld nuttig bij Design & Build-opdrachten. Uitbreiding van dit soort contracten op de gebieden financiering, onderhoud en exploitatie (Design, Build, Finance, Maintain, Operate) is mogelijk.

Contract op maat

Maar u als opdrachtgever hoeft zich niet te beperken tot deze 'standaardcontracten' en bijbehorende samenwerkingsvormen. Iedere opdrachtgever en elk project kennen namelijk specifieke kansen en risico's. Het is belangrijk om aan het begin van een bouwproject die kansen en risico's goed in beeld te krijgen zodat u niet alleen huisvesting op maat maar ook een passend contract op maat krijgt.

Zijn bijvoorbeeld draagvlak en gezamenlijke besluitvorming in uw organisatie bijzonder belangrijk, dan kunt u er beter voor kiezen om eerst een uitgewerkt gedragen ontwerp te krijgen om daarna een uitvoerende partij te zoeken. Dit kan met een traditioneel bestek, maar ook een Engineer & Build-contract op basis van een Voorlopig ontwerp dat verder is uitgewerkt dan normaal (een zogenaamd VO+) biedt mogelijkheden.

Leveren de kosten voor onderhoud aan uw gebouwen u meer kopzorgen op dan de bouw ervan, dan kan het opnemen van realisatie en onderhoud in één contract interessant zijn. Dit kan zowel met een contract op basis van een bestek als met een contract op basis van ontwerp en realisatie. Wilt u bij uw nieuwbouw het optimum zoeken op het gebied van exploitatiekosten? Dan kunt u niet alleen ontwerp, realisatie en onderhoud, maar ook energieopwekking en schoonmaak in één contract onderbrengen.

Ten slotte is er de contractvorm waarbij de opdrachtgever maximale invloed heeft tegenover minimale risico's: integraal risicodragend projectmanagement. U wordt hierbij volledig ontzorgd, de risico's zijn voor rekening van de projectmanager. Concreet betekent dit dat een opdrachtgever ervoor kan kiezen om ontwerpers en uitvoerende partijen te selecteren, en de projectmanager vervolgens contractueel verantwoordelijk te maken.

Regel het goed

Voor al deze contractvormen geldt dat u aan zet bent om het contract zo op te stellen dat uw kansen benut en uw risico's verkleind worden. Het opnemen van 'standaardvoorwaarden' alleen is hierbij niet voldoende. Om alle voor- en nadelen van verschillende contractvormen in beeld te krijgen is het goed hier vooraf advies over in te winnen.

Hierbij is het interessant om niet alleen de contractmogelijkheden maar tegelijkertijd de kansen en risico's van het gehele project in beeld te krijgen. De marktsituatie, de complexiteit van het gebouw, de omgevingsvoorwaarden maar ook bijvoorbeeld de financiële en juridische voorwaarden zijn hierbij bijzonder belangrijk. Want contractvormen zijn niet goed of slecht, maar ze passen wel beter of minder goed bij uw project. U heeft als opdrachtgever de sleutel in handen om de beste match tussen project en contractvorm te vinden, gebruik die sleutel!

Meer weten?

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

DUURZAAM



Anneke Speelman is senior adviseur bij de afdeling Gezondheidszorg en Wonen van HEVO. Met haar ervaring in diverse leidinggevende functies bij onder meer SWOZ in Zwolle, projectontwikkelaar AM in Nieuwegein en Altus in Houten (dochter van Woonzorg Nederland) heeft zij zich ontwikkeld tot specialist op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn.

ZORGVASTGOED HERBESTEMMEN

Sinds 1 januari 2015 is er veel in de zorg veranderd: de Participatiewet, de Jeugdwet, de Wmo 2015 en de Wet langdurige zorg. Door het toenemende aantal vrijkomende zorggebouwen in Nederland zal herontwikkeling een 'boost' krijgen.

Door bovengenoemde ontwikkelingen komen bestaande panden in een ander daglicht te staan. Zeker nu nieuwbouwinitiatieven steeds moeilijker van de grond komen, zal herbestemmen vaker de oplossing zijn. Naast het kostenaspect zijn ook kwaliteit, diversiteit, duurzaamheid en effectiviteit gunstige factoren. En niet in de laatste plaats: de verrassingen, die het werken aan herontwikkeling bijzonder aantrekkelijk maken.

Kwaliteit

Bestaande panden bieden vaak onverwachte extra's: een goede ligging in de buurt, meer vierkante meters voor cliënten, diversiteit in woningtypologie en verdiepingshoogte. Dat leverde onlangs bij de verbouwing van een kantoorpand een mooie grote ontmoetingsplek voor zorgcliënten op. De kolommenstructuur zorgde voor een spannend diagonaal en het weghalen van een klein deel van de pui zorgde voor heel veel licht. Het had een positieve uitwerking op deelnemers en beroepskrachten. De buurt was aangenaam verrast door de bescheiden facelift van het bestaande gebouw. Deze creativiteit was niet ontstaan zonder deze oudbouw. De appartementen varieerden van 55 tot 75 m², tot verrassing van de cliënten. Onverwachtse plezierige effecten.

Emotionele waarde

Niet alle bestaande panden maken onderdeel uit van ons cultureel erfgoed, de meeste zijn nog maar twintig tot dertig jaar oud. Vaak zijn het belangrijke herkenningspunten in de buurt. Ze zorgen tijdens het bouwproces voor draagvlak en dragen bij aan duurzaamheid. De emotionele waarde van het behoud van panden is niet in cijfers uit te drukken, maar is zeker op termijn aanzienlijk.

Financiën

Bij herbestemmen is vaak een fors lager stichtingskostenniveau tot wel 60% van de nieuwwaarde mogelijk en dat is aantrekkelijk in de totale exploitatie. Een renovatie kan ook aanleiding geven om organisatorische processen, zoals zorg en facilitair, te herijken. Is Het Nieuwe Werken mogelijk?

Kan ICT maximaal worden ingezet om cliënt en personeel te ondersteunen en kunnen logistieke processen effectiever?

Een aantal voorbeelden

Door integratie van werkprocessen als schoonmaak en distributie van linnengoed is minder opslagruimte nodig, en kan er goedkoper gewerkt worden. Het scheiden van afvalstromen is gemeengoed. Maar geldt dat ook bij cliënten? Kunnen zij of hun mantelzorgers hier een rol in vervullen? Technologische innovaties kunnen tijdens een renovatie eenvoudig worden gerealiseerd: automatische bedpo-spoelers, verzorgd wassen en werkkasten in bad- en slaapkamers dragen bij aan minder m² en minder personele inzet en dus lagere exploitatielasten.

Is altijd alles mogelijk?

Nee, herontwikkeling kent ook haar beperkingen. De ziekenhuisachtige structuur van gebouwen valt niet altijd op te lossen. Soms is gedeeld sanitair praktischer. Soms is bijbouwen nodig om invulling te geven aan bijzondere wensen. Soms wordt ook voor handhaving van de locatie gekozen, omdat deze aantrekkelijk is en herontwikkeling niet opportuun is. Sloop en nieuwbouw zorgen dan voor het juiste antwoord.

Wil een opdrachtgever/huurder snel inzicht hebben in de mogelijkheden van een herontwikkeling, dan is een systematische aanpak en samenwerking met deskundigen vereist. Bouwkundig onderzoek naar de technische staat en gelijktijdig een financiële verkenning naar de kosten van een verbouwing zijn dan gewenst. Het formuleren van een Programma van Eisen vormt daartoe de onderlegger. Inzicht in de fasering is evenzeer van belang. Kunnen cliënten er blijven wonen? Onze ervaring leert hoe belangrijk het is dat rekenen, tekenen en programmeren gelijktijdig oplopen. Het vormt de basis voor succes of een herontwikkeling kans van slagen heeft.



Meer weten?

Vraag Anneke Speelman
E anneke.speelman@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 450
M +31 (0)6 20 60 53 58

HORIZON

MOOIE OPDRACHTEN, HANDIGE TOOLS, NIEUWE GEZICHTEN

GEBOUWHULP: MET VIER KLIKKEN OF QR-CODE ALLE INFO OVER UW GEBOUW

De archivering, het beheer en de toegankelijkheid van alle documenten over huisvesting blijken in de praktijk vaak te wensen over te laten. HEVO heeft daarom de Gebouwhulp ontwikkeld. Dit is een webapplicatie waarnaar alle voor het gebouw beschikbare productinformatie – zoals onderhoudsvorschriften, bedieningsvorschriften en garantiecertificaten – kan worden geüpload. Eigenaren, beheerders en gebruikers kunnen deze informatie vervolgens eenvoudig digitaal raadplegen omdat het handzame menu het mogelijk maakt snel door individuele submenu's te navigeren naar alle documenten over het pand. Zo is bij gebreken, nieuwe plannen of vragen de benodigde informatie in maximaal vier klikken binnen handbereik. Het kan zelfs nog sneller door gegenereerde QR-codes te linken aan specifieke documenten. Met behulp van een QR-code-scanner op mobiele telefoon, iPad of tablet zijn de documenten direct te openen. Door bijvoorbeeld een QR-code op, onder of naast de cv-ketel te plaatsen, is er een directe link naar relevante informatie als telefoonnummers van de leverancier, onderhoudsmonteur of interne contactpersonen.

Meer weten?
Mail naar gebouwhulp@hevo.nl



QUICKSCAN 'LEEGSTAND EN EXPLOITATIEKORT'

HEVO heeft voor het primair onderwijs de quickscan 'leegstand en exploitatiekort' ontwikkeld. Deze scan biedt schoolbesturen en gemeenten binnen één week een integraal inzicht in de omvang van leegstand en de gevolgen daarvan voor de exploitatie. De kosten van de quickscan bedragen EUR 100 per school. Leegstand is nadelig voor de exploitatiekosten want hoewel de ruimtes die leegstaan niet worden gebruikt, dienen er wel onderhoud, verwarming, verlichting en schoonmaak plaats te vinden. Het is daarom noodzakelijk dat schoolbesturen leegstandsbeleid gaan ontwikkelen om de kosten van leegstand zo snel mogelijk te reduceren. De quickscan verschaft inzicht in de ontwikkeling van de leegstand en de financiële gevolgen voor de gebouwexploitatie en vormt daarmee de basis voor het te ontwikkelen leegstandsbeleid.

Meer weten?
Mail naar hans.heijltjes@hevo.nl

SAMENWERKING MET BAKKER & VAMBERSKÝ

HEVO is per 1 april een partnership aangegaan met Bakker & Vamberský (B&V), een organisatie die is gespecialiseerd in het leveren van interim-(project) management en werving & selectie, specifiek gericht op bouw en vastgoed. B&V concentreert zich op het midden- en hoger management. B&V's dienstverlening is toegespitst op de inzet van zelfstandige professionals in de bouw en vastgoed op projectbasis of voor tijdelijke invulling van posities binnen de organisatie van de opdrachtgever, en het leveren, onderhouden en vernieuwen van een flexibele schil voor organisaties in bouw en vastgoed.

Meer weten?
Mail naar ewoud.sluis@hevo.nl

Ondertekening door v.l.n.r. Kor Bakker,
Ewoud van der Sluis en Thomas Vamberský.



NIEUWE GEZICHTEN

Op 1 maart is **Theo Smit** gestart als adviseur bij de sector onderwijs. In deze functie gaat hij een bijdrage leveren aan de totstandkoming van duurzame huisvestingsvoorzieningen in het onderwijs.

Laurens Warnink is op 7 april begonnen als senior adviseur. Hij gaat zich bezighouden met business development van met name de sectoren kantoren en privaat vastgoed.



Theo Smit



Laurens Warnink

Meer weten?
Mail naar theo.smit@hevo.nl of
laurens.warnink@hevo.nl

HEVO ADVISEERT FUSIEGEMEENTE MEIERIJSTAD

Op 1 januari 2017 gaan de gemeenten Sint-Oedenrode, Schijndel en Veghel verder als één gemeente onder de naam Meierijstad. Nu al wordt er gewerkt aan een visie op de nieuwe gemeente, de besturingsfilosofie en de manier waarop de dienstverlening zal worden vormgegeven. De nieuwe huisvesting moet al deze zaken reflecteren. HEVO ondersteunt de fusiegemeente in de mogelijke huisvestingsscenario's.

Meer weten?
Mail naar mireille.uhlenbusch@hevo.nl

GOEDBEZOCHT EVENT 'AANBESTEDEN OP MAAT'

Op 20 januari organiseerde HEVO de kennisbijeenkomst 'Exploitatievriendelijk schoolgebouw door op maat aanbesteden'. De deelnemers werden bijgepraat over de unieke aanpak van de nieuwbouw van het vmbo Stedelijk College Eindhoven: tegelijkertijd met de nieuwbouw zijn ook het onderhoud en de schoonmaak aanbesteed. Deze aanpak heeft tot gevolg dat het nieuwe pand jarenlang zorgeloos kan worden gebruikt. Aanbesteding op maat – wat het betekent en wat het oplevert – vormde het thema van de eerste presentatie. Hier werd duidelijk hoe innovaties in organisatie en aanbesteding tot een beter gebouw met lagere stichtings- en exploitatiekosten leiden. Het volgende verhaal gaf aan dat ook in het ontwerp al veel te winnen valt als het om exploitatie gaat. Bij de totstandkoming van het ontwerp voor deze school werd een heel specifieke wens van de opdrachtgever geïmplementeerd: de toepassing van materialen die goed te exploiteren zijn, lang meegaan en goed te onderhouden en schoon te maken zijn.

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



OPLEVERING FASE 3 VERBOUWING AVANS HOGESCHOOL

Op 13 maart vond de oplevering plaats van de Xplora leeromgeving – een plek vol informatie voor studenten en medewerkers van Avans Hogeschool. De indrukwekkende glazen pui zorgt ervoor dat het gebouw een ware eyecatcher heeft. Met deze oplevering werd fase 3 van de grootscheepse verbouwing van de Bredase hogeschool afgerond. Avans is bezig met deze verbouwing om de verouderde locatie geschikt te maken voor het onderwijs van de 21^e eeuw. Omdat het onderwijs tijdens de verbouwing ongestoord moet kunnen doorgaan, wordt dit project in fases opgeleverd.

Meer weten?
Mail naar mark.peters@hevo.nl



HEVO BEGELEIDT NIEUWBOUW EL HABIB

De islamitische basisschool El Habib in Maastricht is toe aan een nieuw gebouw. HEVO verzorgt het complete projectmanagement en is inmiddels gestart met de architectenselectie. El Habib is een initiatief dat is voortgekomen uit de grote vraag naar een basisschool met een islamitische identiteit. De school is de enige islamitische basisschool in de regio Maastricht en omstreken en heeft een excellente onderwijsstatus.

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

SPRAAKMAKENDE PRESENTATIE OP NVTG- CONGRES

Op 9 en 10 april vond het jaarlijkse NVTG-congres plaats met het centrale thema 'Begrijpen wij elkaar nog wel in de zorg?'. 500 professionals uit de zorg en het bedrijfsleven bezochten dit event. HEVO's Ron van Bloois en Sébastien Berden van Cofinimmo verzorgden een blikveldverruimende presentatie onder de titel 'Wie is de baas over het zorgvastgoed anno 2015?' en zetten de toehoorders aan het denken over hun eigen rol en toegevoegde waarde binnen dit vraagstuk.

Meer weten?
Mail naar ron.bloois@hevo.nl

ENERGIELABEL VERPLICHT, OOK VOOR UTILITEITSBOUW

Niet alleen eigenaren van woningen, maar ook die van utiliteitsgebouwen moeten beschikken over een energielabel voor hun gebouw. Dat is nodig bij de verkoop of verhuur ervan. Overheidsgebouwen en publiek toegankelijke gebouwen als ziekenhuizen en banken vanaf 500 m² moeten het label zichtbaar ophangen. Het label wordt afgegeven door een gecertificeerd adviseur en is maximaal tien jaar geldig. Het laat zien hoe energiezuinig een gebouw is en geeft informatie over de isolatie, het energieverbruik en hoe een gebouw energiezuiniger zou kunnen presteren. HEVO adviseert gebouweigenaren in de stappen die ze moeten nemen om een energielabel te krijgen.

Meer weten?
Mail naar lara.bouwhuijsen@hevo.nl
of andre.ceton@hevo.nl



UITDAGING

GEKKENWERK IN DE KRIMPENERWAARD

De uitdaging: maak vier gemeentehuizen geschikt voor de taken van de gemeente Krimpenerwaard. De gebouwen moeten na een korte voorbereidingstijd in drie maanden tijd volledig gestript, opnieuw ingericht én gebruiksklaar zijn voor Het Nieuwe Werken. En o ja, de ambtenaren moeten tijdens de renovatie wel door kunnen werken.



'HEVO zag in dat de herhuisvesting van een gemeentelijk apparaat niet alleen een technische kwestie was, maar liet ook blijken dat ze de politiek-bestuurlijke context van de opgave goed aanvoelde. Afgesproken werd dat HEVO het projectmanagement risicodragend zou doen.'

In april 2014 besloot de Tweede Kamer dat de gemeenten Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist per 1 januari 2015 één gemeente zouden worden: Krimpenerwaard. Maar waar moest deze organisatie gehuisvest worden? De stuurgroep Herindeling Krimpe-nerwaard kwam al snel tot de conclusie dat een nieuw pand bouwen te duur was en bovendien niet in het korte tijdsbestek kon worden gereali-seerd. Ze besloot om de verschillende taken over de bestaande gemeentehuizen te verdelen. Tegelijk konden de gebouwen dan geschikt wor-den gemaakt voor Het Nieuwe Werken. Het invoeren van flexwerken bleek noodzakelijk omdat het één van de uitgangspunten was om minder werkplekken dan medewerkers te realiseren.

HEVO was één van de partijen die zich inschreef om de herhuisvesting te realiseren. Volgens Reg Bilardie, projectleider van de werkgroep Her-huisvesting en Facilitair, stak HEVO er duidelijk boven uit. 'HEVO zag in dat de herhuisvesting van een gemeentelijk apparaat niet alleen een technische kwestie was, maar liet ook blijken dat ze de politiek-bestuurlijke context van de opgave goed aanvoelde.' Afgesproken werd dat HEVO het projectmanagement risicodragend zou doen. Over het tijdig opleveren van de huisvesting binnen het afgesproken budget had HEVO een prestatieverplichting jegens de opdrachtgever.

Vijf gemeenteraden op één lijn krijgen
Een werkgroep Herhuisvesting met afgevaar-digden uit alle gemeenten werd samengesteld en daarin zat ook Mireille Uhlenbusch, partner bij HEVO. De werkgroep boog zich onder andere over de vraag in welk gemeentehuis, welke taken het best konden worden ondergebracht. Mireille Uhlenbusch: 'In de werkgroep was veel expertise aanwezig waardoor we goed slagen konden maken. Dat werkte heel prettig. Ik had het voordeel dat ik een onafhankelijke partij was, waardoor ik makkelijker de voor- en nade-len van iedere oplossing in kaart kon brengen.' De werkgroep legde mogelijke oplossingen voor aan de vijf gemeenteraden zodat zij konden beslissen waar in Krimpenerwaard de ge-meenteraad, het college van Burgemeester en Wethouders, de gemeenteambtenaren en de dienstverleningspunten voor de burger zouden komen, goed verdeeld over de vier bestaande locaties. Het was een hele opgave om iedereen op één lijn te krijgen. Vooral de dienstverle-ning bleek een gevoelig punt. Uiteindelijk werd gekozen voor een centraal dienstverleningspunt in Stolkwijk, een zorgloket in Bergambacht en serviceloketten met beperkte openingstijden in de andere gemeentehuizen. Zo kunnen burgers altijd in de buurt terecht.

Toen kwam de volgende puzzel: de aanpak van Het Nieuwe Werken. Welke afdeling kwam waar en hoeveel ruimte hadden ze nodig? Reg Bilardie: 'Het was ontzettend belangrijk dat we de collega's op een goede wijze betrokken bij de voorbereiding. Dat moest gebeuren in een korte tijd waarin al veel op ze afkwam.'

'Op allerlei manieren hebben we ze erbij betrok-ken', zegt HEVO's projectmanager Mark van der Vliet, verantwoordelijk voor het ontwerp, de realisatie en de verhuizing. 'Bij de start van het project hebben met zo'n vijftig medewerkers een inspiratiebijeenkomst gehouden waarin aan de hand van diverse thema's werd nagedacht over de nieuwe huisvesting. Deze zijn door de betrokken architect Hans Maréchal vertaald in moodboards die de inspiratie zijn geweest bij de verdere uitwerking van de inrichting van de ge-meentehuizen. We zijn ook de gemeentehuizen langs geweest om uit te leggen hoe de verhui-zing in zijn werk zou gaan, hoe de werkplekken eruit zouden komen te zien en wat Het Nieuwe Werken inhield. Iedereen kon vragen stellen en antwoorden krijgen.'

Reg Bilardie: 'In oktober hielden we nog een huisvestingsmarkt. Alle facetten van de herin-richting waren in marktkraampjes te zien: van het architectenbureau en HEVO, tot het meubi-lair en informatie over Het Nieuwe Werken.'

Het Nieuwe Overleven
De vier uitverkoren gemeentehuizen moesten compleet gestript en opnieuw ingedeeld worden omdat de oude indeling ongeschikt was voor Het Nieuwe Werken. En dat in drie maanden tijd. Een extra uitdaging was dat de verbou-wing werd gerealiseerd terwijl de gebouwen in gebruik waren. Gekozen is voor een aanpak waarbij in de ene helft van het gebouw werd verbouwd en in de andere helft kon worden gewerkt. Dat zorgde voor flink wat ruimte-gebrek. Daarom moesten de medewerkers meteen aan de slag volgens de principes van Het Nieuwe Werken. Reg Bilardie 'Achteraf denk ik wel: het was gekkenwerk, voor iedereen. We noemden onszelf wel eens de werkgroep HNO: Het Nieuwe Overleven.'

'Spannend was ook of het meubilair er op tijd zou zijn,' zegt Mark. 'De levering van het meubilair moest immers Europees worden aan-bested. Uiteindelijk is ook dit goed gekomen. Reg Bilardie: Dat deze haast onmogelijke opgave uiteindelijk is volbracht, is aan velen te danken. In het bijzonder aan HEVO en de wijze waarop zij haar deskundigheid en ervaring heeft ingezet. Dit bracht de nodige ontzorging,

die mijn collega's van de werkgroep Huisvesting en mijzelf als projectleider in staat stelde om onze eigen rol als opdrachtgever goed op te pakken.'

In december werd burgemeester Tjerk Bruinsma aangesteld om de overgang te begeleiden. 'Ik maakte een rondje langs de gemeentehuizen en toen schrok ik behoorlijk van wat ik daar aantrof,' vertelt hij. 'Overal stonden dozen en niet-aangesloten computers, meubilair ontbrak. Ik dacht: als dat maar op tijd klaar is.' Maar het kwam goed. Op 2 januari luidde de burgemeester op de daverende nieuwwaars-receptie de nieuwe gemeente Krimpenerwaard in. Daarmee is de samenvoeging van de gemeenten nog niet compleet. Tjerk Bruinsma: 'Mijn taak is nu om als een oliemannetje de mensen binnen de organisatie nader tot elkaar te brengen. Er waren vijf burgemeesters, vijf gemeenteraden en vijf colleges, en nu moeten we het met elkaar gaan doen. Dat kost tijd. Ik verwacht dat in december de situatie sta-biel genoeg is zodat ik kan terugtreden en de gemeente Krimpenerwaard zijn eerste door de Kroon benoemde vaste burgemeester krijgt.'

Meer weten?
Vraag Mireille Uhlenbusch
E mireille.uhlenbusch@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 474
M +31 (0)6 10 01 93 38

Vraag Mark van der Vliet
E mark.vliet@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 530
M +31 (0)6 53 79 29 71

Vraag Alexandra Meeuwisse, senior adviseur
Het Nieuwe Werken
E alexandra.meeuwisse@hevo.nl
T +31 (0)73 6 409 452
M +31 (0)6 22 26 79 15

VANUIT
HET
NULPUNT



ENERGIELABEL PERFECT

Toen ik op mezelf ging wonen, kocht ik alles van plastic. Ik at varkensvlees van de Euroshopper en kant-en-klaarmaaltijden van de Aldi, ging lachend naar de McDonald's en scheidde afval op geen enkele manier. Ik genoot van de enorme flessen Dash 3 die ik in de prullenbak smiet en liet expres alle lichten in mijn kamer branden als ik wegging, en zette de verwarming standaard op 30°C.

Ik was totaal klaar met mufrukende zelfge-maakte kleding die mijn moeder op de hand had gewassen met Klok-zeep, ik haatte de kou in het slechtverwarmde huis, de moestuin, de zelf-gemaakte kaas, de kruidenthee, het spinnenwiel. Het liefst had ik alsnog een barbiehuis plus barbies, een stad van Playmobil en vier baby-poppen gekocht om de houten blokken te compenseren waar mijn zusjes en ik het mee moesten doen als speelgoed tijdens onze jeugd. Mijn ouders leefden duurzaam ver voor het hip & happening werd. Kleding kochten we bij kringloopzaak 'De volle tas' en voedsel werd nooit weggegooid. Als het niet in onze magen belandde of in die van de vluchtelingen, ver-schoppelingen en daklozen die bij ons logeer-den, werd het gebruikt als compost voor de tuin.

De bewoners van het dorp waar wij waren neergestreken vonden onze levensstijl niet kunnen. 'Wat mot dat met die katt'npis' zeiden de stugge Groningse burens tegen mijn moeder wanneer ze hen liefdevol een kopje kruidenthee aanbood, waar de zaden en bladeren in drevén. Wij hielden kippen en kalkoenen, verbouwden

onze eigen groenten en fruit en vonden onkruid even prachtig als een gekweekte tulp. 'De natuur is onze basis, onze kern, die moet je vereren,' zeiden mijn ouders.

Jaren later leeft half Nederland bewust en horen 'eco', 'biologisch' en 'groen' tot het vaste vocabulaire van de hipster en het rijke grachten-gordelgezin en is zelfs de doorsneestudent bezig met gezond en zuiver leven.

Na mijn puberale start, ben ik twintig jaar later eindelijk klaar voor een bestaan waar mijn ouders al mee bezig waren vanaf hun achttiende. Ik heb een nieuw huis en ben trots op mezelf als ik tegen de binnenhuisarchitecte en aannemer verklaar dat ik het zó wil verbou-wen dat ik energielabel 'perfect' krijg. Want het is natuurlijk geestig om je af te zetten tegen de manier waarop je bent opgevoed, uiteindelijk moeten we wel trachten deze planeet enigszins leefbaar te houden.

Een composthoop is wat moeilijk te realiseren in hartje Amsterdam, maar zonnepanelen, dubbelglas, afval scheiden en recyclen tot je er bij neervalt kunnen natuurlijk wel!

Ik kan niet wachten om mijn lieve moedertje uit te nodigen als alles af is. Ze zal trots zijn als ik haar spinaziesap inschenk en een zonnepitten-koekje van eigen deeg aanbied in mijn verant-woorde groene huis. 'De cirkel is rond Halien,' zal ze verzuchten, 'wie had dat ooit gedacht'.

Wie is Halina Reijn?
Halina Reijn is actrice en schrijfster. Ze is verbonden aan Toneelgroep Amsterdam. Zowel in het theater als op televisie en het filmdoek is ze te zien in succesvolle producties als Het Temmen van de Feeks, Maria Stuart, Nora, Zwartboek, De Prins en het Meisje, Isabelle en Valkyrie.

Op het toneel is Halina dit jaar onder andere te zien in de voorstellingen La Voix Humaine en De Stille Kracht. Daarnaast schrijft Halina vaste columns voor JAN, Uitkrant en het Vlaamse DM Magazine, en schreef ze samen met Carice van Houten het boek Antiglamour. Momenteel is Halina op televisie te zien in de NET5-serie Bagels & Bubbels.

° 0dε

