

ONTWIKKELINGEN BINNEN DE BRANCHE

De huisvestingsadviseur als gids

Ontwerpen en bouwen zijn van alle tijden, evenals het adviseren van de opdrachtgever en het begeleiden van de uitvoerende partijen. Maar verandert de rol van de adviseur ook als gevolg van alle ontwikkelingen? Tijd voor een goed debat met een aantal experts.

Wat zijn de belangrijkste lessen van corona?

Jaco: "Je kunt die vraag vanuit het gebouw, de leerlingen en de leerkrachten benaderen. Het onderwijs heeft al meer dan een jaar met beperkende maatregelen te maken. Maar eigenlijk speelt de vraag van gezonde gebouwen ook al voordat we corona hadden. Kijk maar eens naar de effecten van de laatste griepgolf en het forse ziekteverzuim op de kantoren. Corona maakt duidelijk dat je gebouwen moet ontwerpen waarin je voldoende afstand kunt houden, door bijvoorbeeld nog slimmer met verkeersruimten om te gaan. Verder weten we hoe belangrijk goede ventilatie is. Dat hebben wij met onze Frisse Scholen aanpak goed geregeld, maar kan nog beter. Ik heb zelf schoolgaande kinderen en ik zie dat ze behoefte hebben om elkaar fysiek te ontmoeten. Voor docenten geldt hetzelfde. Alleen online onderwijs is toch te beperkt." "Corona leert ons ook dat je goed moet kijken naar de verschillende niveaus", reageert Michiel Otto, "het primair onderwijs gaat anders om met corona dan het beroeps- en hoger onderwijs. In het praktijkonderwijs is online leren niet mogelijk. Daarnaast weten we dat we versneld moeten investeren in het binnenklimaat; het thema gezondheid

is nog belangrijker geworden. De school moet een veilige en gezonde plek zijn, die goed is voor de sociale ontwikkeling. Deze crisis biedt ons ook de kans om anders met mobiliteit om te gaan, waardoor we de processen rond werk en onderwijs anders kunnen inrichten. Waar er eerder veel weerstand op thema's lag wil iedereen nu actief meedenken en -werken. Dat vind ik grote winst." Michiel Wijnen knikt: "Kinderen zaten vaak in sociaal onveilige situaties thuis en daarom was het belangrijk dat de scholen al snel weer deels open waren. Scholen zijn cruciaal als verbinders naar de wijken." Vincent: "Corona heeft bevestigd dat fysiek samenwerken en ontmoeten cruciaal is voor de ontwikkeling van de juiste vaardigheden. Nog meer komt de aandacht te liggen op contextrijk samenwerken en leren in de bebouwde omgeving, elkaar inspireren." Casper: "Daarnaast zien we dat afstandsleren en digitaal onderwijs mogelijk is, maar wel in een goede balans. Rondom deze twee inzichten sociaal en digitaal moeten we op zoek naar een nieuwe manier van lesgeven en de wijze waarop wij de gebouwen, de dienstverlening en de ondersteunende interne diensten daarop laten aansluiten."

AANWEZIG:

Maarten Groenen	senior adviseur ICSadviseurs
Michiel Otto	directeur HEVO
Jaco de Wildt	sectormanager onderwijs bbn
Michiel Wijnen	partner Zenzo Maatschappelijk Vastgoed
Vincent Deuning	senior procesmanager abcnova
Casper Meinders	manager exploitatie draaijer+partners
Sibø Arbeek	hoofdredacteur Schooldomein





In hoeverre verandert daarmee de huisvestingsopgave?

Maarten: “Ik ben wel verbaasd dat onze markt van maatschappelijk vastgoed het goed blijft doen. Publieke opdrachtgevers hebben het financieel lastig en vaak een tekort op de begroting. Daarnaast is er ook nog een stevige duurzaamheidsopgave. Toch zit er veel beweging in de markt en is iedereen lekker bezig.” Jaco: “Bedenk dat veel maatschappelijke transformaties binnen het publieke domein doorgaan; daar komt een enorme fysieke transformatie achteraan. Bovendien is dit een hele andere crisis dan in 2012; er is geld genoeg en de rente is nog nooit zo laag geweest. Als gemeenten willen investeren moeten ze het nu doen.” Michiel Otto: “Gemeenten blijven ook actief

acteren, omdat ze inmiddels veel meer vanuit een lange termijnvisie opereren. Bijna elke gemeente of schoolbestuur heeft wel een integraal of strategische huisvestingsplan met een uitvoeringsagenda. Zolang je de financieringslast in de exploitatie kwijt kunt, blijven gemeenten ook wel investeren.” Vincent: “De ruimtebehoefte in het onderwijs verandert doordat kennis- en informatieoverdracht meer digitaal plaatsvindt en de fysieke omgeving steeds meer in het teken staat van samenwerken en ontmoeten. Financiering en ruimtelijke normen voor onderwijs-huisvesting zijn echter grotendeels nog gebaseerd op het traditionele, klassikale onderwijs. We zullen gezamenlijk kritisch naar deze normen moeten kijken, of deze nog voldoende passen bij de huidige ontwikkelingen.” ▶





Is er daarmee sprake van een trendbreuk in ons werk?

“We hebben geleerd dat alles digitaal kan. Alleen worden we daar blijer van? Ik ga al maanden van het ene naar het andere Teams overleg”, opent Maarten, “er zijn hele mooie programma’s om online te brainstormen, maar de echte interactie gebeurt toch fysiek.” Michiel Otto knikt: “Ik merk toch dat je minder uit ontwerp- en bouwsessies haalt, wanneer het alleen maar via Teams gaat. Stel dat deze crisis nog langer had geduurd; dan denk ik wel dat we knelpunten zouden ervaren. Technisch lukt het

mee is corona een aanjager geworden om veranderingen versneld te kunnen doorvoeren. Het nieuwe onderwijs gaat meer over ontmoeten, het stimuleren van sociale vaardigheden en minder over zenden. Dat vraagt om andere ruimtes, een andere organisatie van het onderwijs en een ander gedrag van de gebruikers. Het is kansrijk om samen met het onderwijs gebruik te maken van dit momentum.” “Het onderwijs kan nog veel contextrijker worden ingericht”, reageert Michiel Wijnen, “onderwijs beperkt zich niet alleen tot het gebouw; juist die samenhang tussen de domeinen wordt steeds belangrijker. Ook in onze zorgprojecten zien we de behoefte aan verbinding met de wijk. Onderwijs gaat over onze burgers van morgen; daar ligt een enorme kans om onze samenleving duurzaam te transformeren. Ik zie nog te vaak dat scholen te *stand alone* opereren.” “Onderwijs kan nog meer een bijdrage leveren aan een inclusieve samenleving”, stelt Michiel Otto, “in het hoger onderwijs wordt de campus steeds meer een samenleving in het klein. Dat kan in het primair en voortgezet onderwijs ook. De opgave wordt meer integraal; het gaat niet meer om losstaande entiteiten en gebouwen, maar meer om de samenhang. Mogelijk dat corona ertoe leidt dat de community en de verbinding belangrijker worden.”

“Ik zie de corona periode als een soort detox periode waarin we noodgedwongen los zijn gekomen van een bepaalde cultuur”

allemaal wel, maar voor de publieke sector werken betekent dat het proces ook belangrijk is. We moeten aansluiten op de behoeften van de opdrachtgever en die moet ook weer zijn team verbinden. Dat gaat beter wanneer je elkaar echt ontmoet.” Casper: “Ik denk dat we als adviseurs een stap extra kunnen zetten om gebruikers en onze opdrachtgevers uit te dagen beter naar hun behoeften te kijken. Scholen zouden nog meer op preventie in kunnen zetten. Denk aan meer bewegingsonderwijs, ‘staand’ leren, de verbinding met buiten en gezonde maaltijdvoorzieningen.”

Welke lijnen zijn zichtbaar naar de toekomst in relatie tot ons werk?

Vincent: “Corona heeft laten zien dat we in staat zijn bestaande structuren en patronen los te laten. Daar-

Verandert onze rol binnen de keten en verandert de keten zelf?

Maarten: “De twee belangrijke thema’s in ons werk zijn verduurzamen en het werken aan bredere voorzieningen. In onze huisvestingsplannen en business cases zien we dat de opgave steeds vaker integraal benaderd wordt. Dan praat je over het totale sociaal domein en de relatie met gebiedsontwikkeling en stedenbouw. Het samenwerken met belangrijke

stakeholders wordt steeds belangrijker. Dat is duidelijk anders dan pakweg tien jaar geleden toen we veel meer vanuit het gebouw zo'n plan opstelden. In het primair onderwijs ligt de verantwoordelijkheid toch bij de gemeente en de brede ambitie van een college of wethouder. Naast de verplichting om integraal naar de huisvestingsopgave te kijken is er ook nog de energietransitie." "Gemeenten zijn nog vaak zoekende", vult Jaco aan, "en die koppeling tussen het verduurzamen van de school en de energieopgave voor de hele wijk via bijvoorbeeld stadsverwarming is nog lastig. Ik zie gemeenten die vanuit de wijk naar die energieopgave kijken en breed naar oplossingen zoeken, maar dat moet hier en daar nog wel loskomen. Incidenteel zie je hele mooie experimenten, zoals recent in Velsen, waar rioolwater wordt gebruikt om het gebouw te koelen of te verwarmen."

Maarten: "Als je echt gaat verduurzamen praat je over het binnenklimaat, zonnepanelen, geen aardgas meer en mogelijk aansluiten op het warmtenet. Dat zijn allemaal ingrepen met een onrendabele top.

Welke kosten zitten dan bij de eigenaar en welke bij de gebruiker? Dat vinden gemeenten nog lastig."

Vincent: "Het zichtbaar maken van verduurzamen beïnvloedt het gedrag van mensen. Dan heeft het effect op de manier van leven; we onderschatten wat het gebouw daarin kan bijdragen. Dat het hele gebouw voor leerlingen een duurzaam leermiddel is, dat zou vanuit vastgoed een mooie ambitie zijn."

Michiel Wijnen: "De overheid zou de lat hoger moeten leggen. De consument wilde gas, omdat ze het kenden. Nu heeft de overheid gasaansluitingen verboden in de woningbouw en komt er schaal in de alternatieven en wordt het ineens ook financieel interessant. De overheid moet gewoon voor nul op de meter gaan en ook de hele investering nemen." "Eens", reageert Jaco, "maar ik vind het wel normaal dat een schoolbestuur als maatschappelijke partner vanuit de exploitatie ook bijdraagt aan die ambitie. Het moet een doel van iedereen zijn, niet alleen van de overheid."

In hoeverre kunnen wij als adviseur bijdragen aan een betere wereld?

Casper: "Door er nog meer aandacht voor te vragen in ons werk en bij onze opdrachten. En door niet alleen onderwijsinstellingen uit te dagen op dit punt maar ook om de discussie met leveranciers en producenten nadrukkelijk te voeren en hen uit te dagen. Wij kunnen nog meer de positieve verhalen en geleerde lessen delen zodat anderen hiervan kunnen leren."

Jaco knikt: "Omdat je meer projecten doet, kun je met opdrachtgevers delen wat de beste methoden zijn. Dat gaat verder dan een professionele verantwoordelijkheid; je doet het immers voor de gebruikers."

Michiel Otto: "Wij overzien de ontwikkelingen en de



verbanden en opdrachtgevers vaak niet. Je bent een gids voor de opdrachtgever op een voor hen vaak onbekende weg." Michiel Wijnen: "Dat geldt ook voor de logische verbindingen met de wijk en andere aanbieders binnen het sociaal domein. Daarom zetten wij in onze projecten ook een sociaal projectmanager in, die voor dat draagvlak moet zorgen. Dat zorgt er bijvoorbeeld voor dat activiteiten gedeeld worden en voorzieningen veel slimmer en efficiënter gebruikt worden." Michiel Otto: "Wij doen dat ook door altijd de business case op basis van Total Cost of Ownership (TCO) voor te spiegelen, zodat de investering op een logische manier in de exploitatie terug te zien is. Het bewustzijn neemt toe dat een integrale benadering vanzelfsprekend is." Vincent tenslotte: "De huidige situatie is kansrijk. Ik zie de corona periode als een soort detox periode waarin we noodgedwongen los zijn gekomen van een bepaalde cultuur. De uitdaging voor gemeenten, schoolbesturen en ook onszelf is om niet terug te vallen. Dit is een momentum dat we moeten pakken. Wij hebben de rol om kritisch te adviseren en anderen te inspireren." ◀