THEMANUMMER 30, NAJAAR 2026 / WAARDE TOEVOEGEN

HEVO 360°



Visie

MODERN CIRCULAIR GEMEENTEHUIS GEEFT KRIMPENERWAARD EEN GEZICHT

Uitdaging

DE DRIEMASTER OP URK IS INCLUSIEF EN CENTRUM VAN DE WIJK

De cirkel rond

MAAKT DE OMGEVINGSWET HET MAKKELIJKER, OF JUIST NIET?

WAARDE TOEVOEGEN

Wat maakt een gebouw of gebied waardevol?

Vaak denken we eerst aan de financiële kant. Terecht, want middelen zijn schaars en investeringen moeten verantwoord zijn. Maar in de praktijk blijkt steeds opnieuw dat waarde verder gaat dan cijfers alleen. Een plek krijgt betekenis door wat zij mogelijk maakt voor mensen die er leren, werken, wonen met zorg of elkaar ontmoeten.

Om die verschillende vormen van waarde met elkaar te verbinden, gebruik ik vaak het ‘waardenwiel’. Het helpt om verder te kijken dan één belang of één uitkomst. Naar het directe gebruik van een gebouw én naar de bredere opbrengsten voor een organisatie en de samenleving. Naar wat meetbaar is, zoals kosten en ruimtegebruik, én naar wat mensen ervaren, zoals comfort, identiteit en verbondenheid. Ratio en emotie gaan hand in hand.

Ook de betrokkenen kijken ieder vanuit een ander perspectief. Een bestuurder richt zich op de ambities van de organisatie. Een financieel verantwoordelijke weegt investeringen en opbrengsten tegen elkaar af. Een facilitair of assetmanager kijkt naar prestaties en gebruik. En de eindgebruiker ervaart dagelijks of een plek echt werkt. Geen van deze perspectieven geeft afzonderlijk het volledige beeld. De waarde ontstaat juist door ze bewust met elkaar te verbinden.

Die brede blik loopt als een rode draad door deze editie van 360°. In het nieuwe gemeentehuis van Krimpenerwaard komen circulariteit, dienstverlening en een aantrekkelijke, gezonde werkomgeving samen.

De Driemaster op Urk laat zien hoe een gebouw meer kan zijn dan een school alleen. Hier komen basisschoolonderwijs, speciaal onderwijs, kinderopvang en naschoolse opvang samen in een voorziening die niet alleen van waarde is voor kinderen, maar ook voor ouders en de bredere gemeenschap.

De praktijkverhalen in deze editie laten zien dat waarde niet vanzelf ontstaat. De waarde is het resultaat van bewuste keuzes, samenwerking en aandacht voor wat een gebouw of gebied vandaag én morgen mogelijk maakt.

Michiel Otto
Directievoorzitter HEVO



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

FSC www.fsc.org MIX Papier | Ondersteunt verantwoord bosbeheer FSC® C161178

Concept en ontwerp
Zuiderlicht

Redactie en eindredactie
HEVO (Trudy van Hoek)
en Zuiderlicht

Tekst
Zuiderlicht, John Cüsters en HEVO

Beelden
Eva Bloem, Mike van Schoonderwalt, Bob Awick, RIENKS Architects

Illustraties
Zuiderlicht

Drukwerk
Damen Drukkers

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.

HEVO

's-Hertogenbosch
Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

Zwolle
Assendorperdijk 1
8012 EG Zwolle

Gouda
Regentesseplantsoen 52
2801 CM Gouda

+31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl | hevo.nl

facebook.com/HEVObv
nl.linkedin.com/company/hevo
youtube.com/user/HEVObv

INHOUD



VISIE / 4
–
Nieuwbouw gemeentehuis Krimpenerwaard: een uitzonderlijk hoge circulaire ambitie, gerealiseerd door visie, samenwerking en vakmanschap.



MIJN MISSIE / 16
–
Annelies Overmars, jurist bij HEVO, over haar missie: vroegtijdig juridische helderheid creëren over eigendom, verantwoordelijkheden en samenwerking.

UITDAGING / 10
–
Verschillende partijen, belangen en financieringsbronnen verenigen in één gebouw dat vooruitloopt op inclusief onderwijs en het hart van de wijk vormt.





DE CIRKEL ROND / 24
–
De Omgevingswet in de praktijk. Vier experts aan het woord.

VANUIT HET NULPUNT / 31
–
In Grolloo bouwden bewoners zelf aan een hofje voor ouderen. Het resultaat: meer woongeluk, minder zorgkosten en een impuls voor de woningmarkt.



FEITEN EN CIJFERS / 8
–
Hoe restwaarde de jaarlijkse kapitaallasten beïnvloedt.

DICHTERBIJ / 14
–
HEVO heeft een vestiging geopend in Gouda en versterkt zo haar betrokkenheid in West-Nederland.

DUURZAAM / 18
–
CO_2 als nieuwe factor in de businesscase.

MIJN PLEK / 20
–
Hoe bij GGD Gelderland - Zuid openheid, veiligheid en gastvrijheid samenkomen.

EERSTE GRAADS / 23
–
Een goed vastgoedplan is pas het begin. Mensen, mandaat en regie zijn nodig om ambities daadwerkelijk te realiseren.

HORIZON / 28
–
Korte berichten en nieuwe opdrachten.

Nieuwbouw gemeentehuis met hoge duurzaamheidsambities

MODERN CIRCULAIR GEMEENTEHUIS GEEFT KRIMPENERWAARD EEN GEZICHT

In gesprek met gemeentesecretaris/algemeen directeur Jurian Hennip en Sylvia Vos-Been, directeur Interne en Externe Dienstverlening



In augustus 2026 betrok de gemeente Krimpenerwaard haar nieuwe gemeentehuis op een centraal in de gemeente gelegen locatie in Bergambacht. Het gebouw is vrijwel geheel uit hout opgetrokken en bestaat voor een groot deel uit herbruikbare materialen. De ontwikkeling kwam tot stand na een intensieve samenwerking tussen alle betrokken partijen. Zij wilden samen, al pionierend, oplossingen zoeken voor een gemeentehuis dat met deze hoge circulaire ambities nog niet eerder in Nederland is gebouwd. HEVO begeleidde het hele proces, van de eerste haalbaarheidsstudies tot en met de directievoering tijdens de bouw. Een gesprek met Jurian Hennip en Sylvia Vos-Been over de visie achter het nieuwe gemeentehuis en de wijze waarop deze bijna tot in de details is gerealiseerd.

JURIAN HENNIP is gemeentesecretaris/algemeen directeur bij de gemeente Krimpenerwaard.
SYLVIA VOS-BEEN is directeur Interne en Externe Dienstverlening bij de gemeente.

Krimpenerwaard ontstond in 2015 na de fusie van de voormalige gemeenten Nederlek, Ouderkerk, Vlist, Bergambacht en Schoonhoven. Aanvankelijk werkte de nieuwe fusiegemeente vanuit vier van de vijf voormalige gemeentehuizen, die hiervoor werden verbouwd. Na de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 namen het nieuwe gemeentebestuur en de nieuwe gemeenteraad het besluit om alle diensten van de gemeente samen te voegen in één nieuw gemeentehuis. In Krimpenerwaard wonen bijna 58.000 mensen. De gemeente bestrijkt een relatief groot oppervlak van circa 160 km². In het nieuwe gemeentehuis werken ruim 500 medewerkers.

Waarom nieuwbouw de beste keuze was
‘Concrete aanleiding voor de nieuwbouw was de wens om de huisvesting van onze organisatie te verduurzamen. Daar kwamen al snel andere doelstellingen bij. De organisatie zat verspreid over vier gebouwen. Daardoor, en door de reistijden die daarmee samenhingen, konden wij niet efficiënt werken. Daarnaast was de dienstverlening aan onze inwoners niet optimaal. Verder wilden wij onze jaarlijkse huisvestingskosten verlagen. Een vierde doel was dat wij, in deze tijden van krapte op de arbeidsmarkt, een aantrekkelijke werkgever willen zijn. Om deze doelen te realiseren, kwam nieuwbouw van één gemeentehuis uit alle onderzoeken als beste optie naar voren. Dat we daarbij qua duurzaamheid de lat heel hoog legden, past bij deze gemeente. Het is des Krimpenerwaards om te kiezen voor oplossingen die op de lange termijn verstandig zijn. Vandaar de keuze voor een heel duurzaam en circulair gebouw, met stevige ambities voor onze organisatie en dienstverlening.’

Verstandiger, maar ook goedkoper?
‘In de haalbaarheidsstudies is gekeken naar hoe nieuwbouw zich verhoudt tot het verduurzamen van de vier bestaande kantoren. En ook naar hoe de nieuwbouw van een circulair houten gebouw zich verhoudt tot die van een meer traditioneel betonnen gebouw. Daaruit bleek dat we bij nieuwbouw een veel langere afschrijvingstermijn kunnen hanteren dan bij verbouw. De initiële investering is bij hout hoger dan bij beton, maar door de circulaire aanpak heeft dit gebouw een wat langere afschrijvingstermijn en bovendien aan het eind van haar levensduur een restwaarde. Die hebben we conservatief op 10% geschat, terwijl ruim 45% van de toegepaste materialen voor hergebruik in aanmerking komt. Dit en de hoge mate van energiebesparing - dit is een energieneutraal gebouw - zorgen ervoor dat we met nieuwbouw jaarlijks minder aan onze huisvesting kwijt zijn dan met de vier voormalige kantoren.’

> *“Dat we qua duurzaamheid de lat heel hoog legden, past bij deze gemeente.*

Grenzen aan circulariteit
‘Bij het hergebruik van materialen zijn we wel tegen grenzen aangelopen. We wilden bijvoorbeeld materialen hergebruiken uit de oude kantoren, maar dan hadden we die helemaal moeten strippen nog voordat onze medewerkers naar een nieuw gebouw konden verhuizen. Daar komt bij dat er voor ons als pionier nog niet zo veel herbruikbare materialen beschikbaar waren op de markt. Toch is het ons gelukt om bijvoorbeeld stalen balken uit een oude gymzaal te hergebruiken. En we hebben het door onze inwoners ingeleverde hout laten verwerken tot houten platen, waarmee delen van de vloer, het meubilair en de trappen in het gebouw zijn bekleed. Verder hebben we het meubilair uit de oude kantoren opgeknapt en hergebruikt. Als het gaat om de toepassing van circulaire oplossingen bleek ook niet alles mogelijk. Omdat niet alle houten producten al waren gecertificeerd op brandveiligheid, konden ze niet worden goedgekeurd door de Veiligheidsregio. Daar hebben we tijdens de uitvoering nog andere oplossingen voor moeten vinden.’

Open, toegankelijk en gelijkwaardig
‘Door de grote openheid en toegankelijkheid ademt dit gebouw in alles onze visie op de dienstverlening aan onze inwoners. Zij komen binnen in het grote centrale atrium, waar ze bij de receptie worden verwezen naar een balie of gesprekskamer. Bij de balie worden de inwoners aan een bureau in een open omgeving door een medewerker verder geholpen. Daarmee scheppen we een gelijkwaardige positie. We willen dat inwoners zich welkom voelen. Er waren aanvankelijk wel zorgen bij medewerkers over hun veiligheid, maar de grote openheid en daardoor sociale controle in het gebouw zorgt voor voldoende comfort. Ook al zit je met een mogelijk boze burger aan een tafeltje, er zijn genoeg mensen in de buurt om je veilig te voelen. Bij de nagestreefde openheid past ook dat we geen bedrijfskantine hebben die ergens weggestopt in het gebouw zit. We hebben in plaats daarvan een werkcafé dat ook toegankelijk is voor bezoekers. Dat kunnen mensen zijn die bij ons langskomen om iets te regelen, maar ook bezoekers van het naastgelegen natuurgebied.’

Koeien en konijnen
‘Dat natuurgebied wordt de komende twee à drie jaar aangelegd, samen met de provincie. Het zal de ligging van ons gemeentehuis nog mooier maken. De drie delen van dit gebouw sluiten aan op de lange sloten in het aangrenzende slagenlandschap. Die sloten zijn door de kleurstelling van de vloer tot in het gebouw doorgetrokken. Er is daardoor een optimale relatie met de omgeving. Als je hier werkt, kun je buiten de koeien en konijnen zien lopen. Vanuit de trouwzaal heb je een prachtig uitzicht, met een groot balkon voor mooie foto’s. En de raadzaal met grote raampartijen ligt aan de kant van de openbare weg. Dit onderstreept de transparantie die we als gemeente willen uitstralen.’

Dankbaar
‘Tijdens de opening van dit gebouw liepen medewerkers met hun gezinnen vol trots door het hele gebouw, omdat ze het zo mooi vinden. We kregen reacties van collega’s die dankbaar zijn dat ze hier kunnen werken. Toen we dit hoorden, was dat een bevestiging van één van onze doelen. Medewerkers hebben, ook door het vele groen in het gebouw, een rustige, sfeervolle en aangename plek om te werken. Door aan de zuidkant grote overstekken en balkons toe te passen, lukt het ook om op hete dagen de warmte goed buiten te houden. Zelfs tijdens de hitte van afgelopen zomer bleef het binnen comfortabel genoeg, terwijl je in zo’n gebouw toch een jaar nodig hebt om de koelinstallaties goed in te regelen. Door al deze zaken zijn wij aantrekkelijker geworden als werkgever. Mensen werken hier graag en voelen zich vaak al binnen twee dagen thuis. Dit gebouw heeft ons letterlijk smoel gegeven.’

“Door de grote openheid en toegankelijkheid ademt dit gebouw in alles onze visie op de dienstverlening aan onze inwoners.



Hoge verwachtingen waargemaakt
‘De nieuwbouw was niet geslaagd zonder de uitstekende samenwerking tussen de betrokken partijen. De twee architectenbureaus, adviseurs en aannemers hebben hun nek uitgestoken en zijn in een tijd van alsmaar oplopende bouwkosten steeds blijven zoeken naar oplossingen die pasten binnen de hoge ambities en toch haalbaar waren. HEVO heeft hierin een onmisbare rol gespeeld. Er waren bij de gemeenteraad veel zorgen over de vraag of het project financieel niet uit de klauwen zou lopen. Dan helpt het als je een professionele partij aan boord hebt die vaker met dit bijltje heeft gehakt en gedurende het hele proces de ambities en haalbaarheid in de gaten houdt. Het heeft geleid tot een resultaat waar wij heel tevreden over zijn. Op een paar kleine details na voldoet dit gemeentehuis aan de hoge verwachtingen die we er van tevoren van hadden. We zouden het niet anders hebben gewild.’

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





REACTIE HEVO

De echte waarde zit in wat een gebouw later nog kan
Een houten draagconstructie, hergebruikte materialen en meetbare prestaties maken circulariteit zichtbaar. Maar ze vertellen niet het hele verhaal. Voor HEVO gaat het ook om de vraag welke waarde een gebouw vandaag levert én welke mogelijkheden het voor later openhoudt.

Een gemeentehuis staat er tientallen jaren, terwijl dienstverlening, werkvormen en ruimtebehoeften veranderen. Daarom is niet alleen van belang waarvan een gebouw is gemaakt, maar ook of het kan meebewegen. Kunnen ruimten later anders worden gebruikt? Zijn onderdelen vervangbaar of demontabel zonder onnodig materiaalverlies? En is later nog te achterhalen welke materialen zijn toegepast en hoe ze met elkaar zijn verbonden?

Dat vraagt om meer dan afzonderlijke maatregelen. De kracht zit in de lijn door het hele project. Maatschappelijke waarde, financiële haalbaarheid, gebruikskwaliteit, energie en materiaalgebruik moeten al in de eerste scenario’s naast elkaar worden gezet. Vervolgens moeten ambities worden vertaald naar toetsbare uitgangspunten en bij ontwerp- en uitvoeringsbeslissingen steeds opnieuw worden meegewogen. Anders kunnen ze onder druk van budget, techniek of planning naar de achtergrond verdwijnen.

Krimpenerwaard laat zien wat er kan ontstaan wanneer die lijn wordt vastgehouden. Niet omdat onderweg alles mogelijk bleek, maar juist omdat grenzen zichtbaar werden en binnen die werkelijkheid naar oplossingen is gezocht. Circulariteit is geen afzonderlijk hoofdstuk binnen een project, maar onderdeel van de manier waarop keuzes worden gemaakt.
Zo gaat waarde niet alleen over hoe lang een gebouw meegaat, maar ook over hoe lang het van betekenis kan blijven.

Het gemeentehuis Krimpenerwaard is energieneutraal en aardgasvrij met een volledig houten draagconstructie en een hoge mate van losmaakbaarheid. Bij oplevering behaalde het gebouw een GPR Gebouw-score van 8,2, een MPG van 0,62 en een Building Circularity Index (BCI) van 43%.

HET EFFECT VAN CIRCULAIR AFSCHRIJVEN

Circulair bouwen vraagt doorgaans om een hogere investering dan traditioneel bouwen. Circulair afschrijven kan helpen om die investering financieel haalbaarder te maken. Waar bij een traditioneel gebouw doorgaans wordt afgeschreven tot een boekwaarde van nul, wordt bij circulair afschrijven rekening gehouden met een onderbouwde restwaarde. Dit is de waarde die een gebouw of onderdeel ervan naar verwachting nog heeft aan het einde van de gebruiksduur. Over deze restwaarde wordt niet afgeschreven, waardoor de jaarlijkse afschrijvingskosten lager uitvallen. De restwaarde blijft wel op de balans staan en telt daardoor mee voor de rentelasten. Juist omdat over die waarde jaarlijks rente wordt betaald, is het belangrijk dat de restwaarde aantoonbaar en daadwerkelijk realiseerbaar is. Het uiteindelijke financiële voordeel hangt af van factoren als rente, gebruiksduur en de restwaarde die daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. We zetten de belangrijkste feiten en cijfers op een rij.

Een realistische rekensom
Circulair afschrijven kan de jaarlijkse kapitaallasten verlagen, maar restwaarde is geen geld dat vanzelf overblijft. De waarde moet vooraf aannemelijk worden gemaakt én later daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

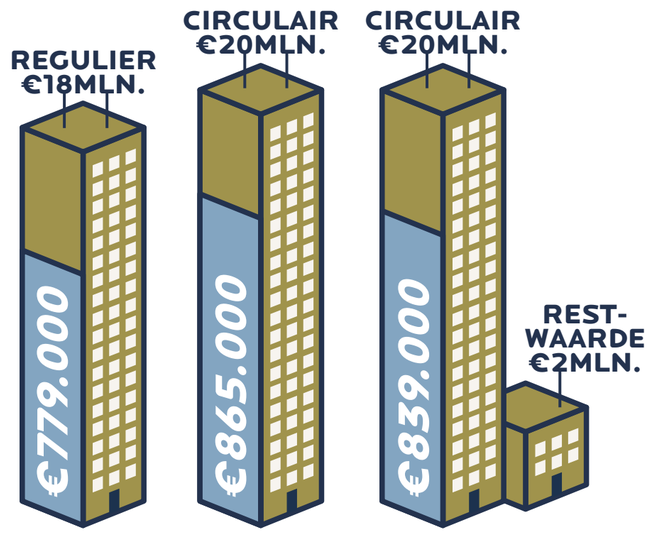


RESTWAARDE IS GEEN GEGARANDEERDE OPBRENGST

Een circulaire restwaarde is een onderbouwde schatting van de waarde die materialen, installaties en gebouwonderdelen later nog hebben voor hergebruik. Die waarde ontstaat niet vanzelf. Om materialen en onderdelen later opnieuw te kunnen gebruiken of verkopen, moet daar al bij het ontwerp en tijdens het gebruik van het gebouw rekening mee worden gehouden. Denk aan materiaalkeuze, losmaakbaarheid, onderhoud en goede documentatie.

LEEUWARDEN KOPPELT WAARDE AAN MEETBARE PRESTATIES

Op basis van gemeentelijk beleid kan Gemeente Leeuwarden voor onder meer bedrijfsgebouwen, school-gebouwen en sportvoorzieningen maximaal 5% circulaire restwaarde in de afschrijving meenemen, mits bij aanvang een minimale losmaak-baarheidsindex van 55% wordt aangetoond.

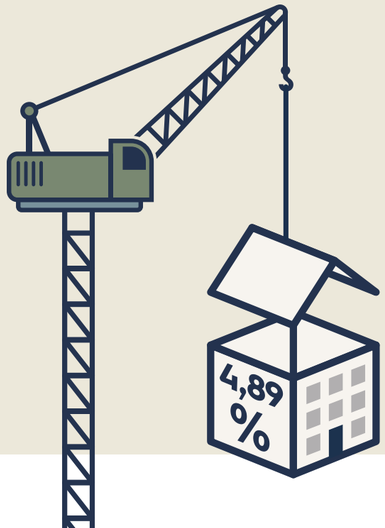


WAT KOST EEN GEBOUW JAARLIJKS?

Een regulier gebouw van € 18 miljoen heeft bij een levensduur van 40 jaar en 3% rente een annuïtaire kapitaallast van € 779.000 per jaar. Voor een gebouw van € 20 miljoen zonder restwaarde is dat € 865.000 en voor een gebouw van dezelfde waarde mét € 2 miljoen restwaarde € 839.000. De restwaarde dempt dus de jaarlast, maar brengt het circulaire gebouw niet terug op het niveau van het goedkopere reguliere gebouw. Hoe groot zo'n voordeel in de praktijk is, hangt onder meer af van de rente en de gebruiksduur.

RESTWAARDE MOET OOK GEOOGST WORDEN

Circulair slopen kan een rol spelen bij het daadwerkelijk verzilveren van de circulaire restwaarde. Materialen en onderdelen moeten immers uit een gebouw worden gehaald voordat ze opnieuw kunnen worden gebruikt of verkocht. Een Noord-Hollands praktijkonderzoek naar 19 regionale projecten laat zien dat dit niet per definitie tot hogere sloopkosten leidt. De doorgerekende projecten kwamen gemiddeld 4,89% goedkoper uit dan bij een traditionele aanpak. Circulair slopen vraagt vaak meer tijd en arbeid, maar daar kunnen opbrengsten uit herbruikbare materialen en lagere stortkosten tegenover staan. Hoe de financiële balans uitvalt, hangt sterk af van de hoeveelheid en waarde van de te oogsten materialen.



HOGERE RENTE, KLEINER VOORDEEL

Een restwaarde van € 2 miljoen betekent dat over de looptijd € 2 miljoen minder wordt afgeschreven. Daar staat tegenover dat deze restwaarde in de boekwaarde blijft staan en er dus rente over wordt betaald. Hoe hoger de rente, hoe kleiner het financiële voordeel. Bij 3% rente resteert over 40 jaar een voordeel van circa € 1,06 miljoen aan totale kapitaallasten.



Bronnen
- HEVO-rekenvoorbeelden en -gevoeligheidsanalyse
- Afvalcirculair.nl (2025), Circulair bouwen stap dichterbij met circulaire restwaarde
- Meijs Ingenieurs & Uitvoering (2026), Circulair slopen is niet duurder. Onderzoek naar verdienmodellen op circulair slopen in lijn met de Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialenketens, in opdracht van Provincie Noord-Holland.

Meer weten?
Vraag Raoul Frensen
E raoul.frensen@hevo.nl
M +31 (0)6 12 97 20 43

DE DRIEMASTER OP URK IS INCLUSIEF EN CENTRUM VAN DE WIJK

De uitdaging: zet een brede, inclusieve school neer die vanaf dag één kan fungeren als hart van een nog te ontwikkelen woonwijk

Dit schooljaar opende op Urk De Driemaster: een gebouw waarin een reguliere basisschool, een school voor speciaal onderwijs en kinderopvang onder één dak samenwerken. De Driemaster ligt centraal in de Zeeheldenwijk, een wijk die de komende jaren verder wordt ontwikkeld en waar uiteindelijk bijna 2.000 woningen worden gerealiseerd. Voor de gemeente stond vanaf het begin vast dat De Driemaster meer moest zijn dan alleen een brede school. Het moest meteen een echte inclusieve school zijn en een multifunctionele voorziening worden voor de hele wijk. Wethouder Samenleven, Zorg en Ontwikkeling Wilco van Klinken en Arno Aarts, senior projectmanager HEVO, vertellen hoe dit door een uitstekende samenwerking tussen alle betrokken partijen gestalte kreeg.

‘Toen de gemeente Urk begon met de planvorming voor de Zeeheldenwijk, hebben we vanaf het begin gezegd: we bouwen hier niet een serie woningen, maar bouwen verder aan onze samenleving. Vandaar de keuze om al in de eerste fase van de ontwikkeling een brede school met wijkfuncties op te nemen. En dan niet als tijdelijke voorziening, om het risico te beperken dat de school bij een tegenvallende woningbouwontwikkeling onvoldoende leerlingen zou trekken. Nee, we kozen vanaf het begin voor een volwaardige school. De woningnood is ook op Urk groot en de eerste woningen verkopen snel. Daar komt bij dat de helft van de bevolking hier jonger is dan 28 jaar. De gezinnen op Urk zijn relatief kinderrijk. We zijn daarom niet bang dat de school straks te groot zal blijken, ook al wordt ze nu nog niet volledig gebruikt’, aldus wethouder Wilco van Klinken over de keuze om bij de ontwikkeling van De Driemaster vanaf het begin te kiezen voor een volwaardige voorziening.

Eén gemeenschap

De Driemaster biedt huisvesting aan de basisschool van Scholenvereniging Rehoboth, Stichting Kinderopvang Urk en de Zonnebloemschool voor speciaal onderwijs. Toen Rehoboth en de Zonnebloemschool aangaven samen onder één dak verder te willen, werd dat door de gemeente van harte ondersteund en gefaciliteerd. ‘We onderschrijven volledig de visie van de twee scholen om toe te werken naar inclusief onderwijs. Daarmee loopt De Driemaster vooruit op de landelijke ambitie dat in 2035 de meeste scholen inclusief onderwijs bieden. Op Urk krijgt die ambitie nu al concreet vorm. Natuurlijk hebben kinderen verschillende behoeften, maar in zijn totaliteit probeer je zoveel mogelijk één gemeenschap te zijn. Dat je dus gewoon leert van elkaar, dat je zo ziet dat er kinderen zijn die andere gaven en andere mogelijkheden hebben en dat je elkaar daarin helpt, bemoedigt en versterkt. Het mooie van De Driemaster is dat de kinderen voor het speciaal onderwijs niet meer naar Emmeloord hoeven. Ze kunnen nu in een vertrouwde omgeving naar school, samen met de vrienden die ze daar ook bij het voetballen of op straat tegenkomen.’

De Driemaster biedt behalve inclusief onderwijs ruimte aan activiteiten voor en door de buurt, waarbij ook wordt samengewerkt met de nabijgelegen kinderboerderij en een woonzorgvoorziening. ‘De wijkfunctie werd al nadrukkelijk meegenomen in het Programma van Eisen’, vertelt Arno Aarts. ‘Door alle betrokken partijen ook bij de verdere uitwerking intensief betrokken te houden, kon iedereen steeds toetsen of de oplossingen nog voldeden aan de afgesproken uitgangspunten en de gestelde doelen. Als je het hebt over de grootste uitdaging bij de ontwikkeling van De Driemaster, was dat misschien wel deze: hoe krijg je alle betrokken partijen, elk met hun eigen belangen en financieringsbronnen, op één lijn achter de wens om toe te werken naar een gebouw dat inclusief onderwijs én een wijkfunctie onder één dak samenbrengt.’

> *We bouwen hier niet alleen woningen, maar bouwen verder aan onze samenleving.*
>
> **Wilco van Klinken**





> *Als je ziet wat er nu al gebeurt in dit gebouw, is de ontwikkeling eigenlijk al geslaagd.*
>
> **Wilco van Klinken**

Zowel Van Klinken als Aarts vinden dat dit uitstekend is gelukt. ‘Als je hier door het gebouw loopt, zie je geen onderscheid tussen het regulier en speciaal onderwijs. Door de inrichting zijn er flexibele mogelijkheden om beide waar mogelijk te integreren. Het gebouw heeft daarnaast voorzieningen om er bijvoorbeeld toneelvoorstellingen op te voeren. En nu heeft de buurtbibliotheek al een plaats gekregen. Het moet natuurlijk allemaal nog groeien, maar als je ziet wat er nu al gebeurt in dit gebouw, is de ontwikkeling eigenlijk al geslaagd.’

Grip op kosten, ruimte voor inhoud

HEVO begeleidde het hele bouwproces van De Driemaster en fungeerde daarbij als risicodragend projectmanager. De gemeente koos hiervoor om er zeker van te zijn dat de kosten van de ontwikkeling beheerst zouden blijven. ‘Daarmee creëerden we rust en werden we ontzorgd’, aldus wethouder Van Klinken. ‘Onze medewerkers konden zich zo maximaal focussen op de inhoudelijke inbreng van de gemeente. Daarbij behielden de scholen en de kinderopvang maximale invloed op het ontwerp.’

Als risicodragend projectmanager formuleerde HEVO samen met de gemeente Urk de aanbestedingscriteria zodanig dat ook lokale bedrijven een kans maakten. Zowel de bouwkundig aannemer als de elektrotechnisch installateur die aan De Driemaster werkten, komen uit Urk. Voor de energielevering is het energieneutrale gebouw aangesloten op het Energienet Urk, dat wordt gevoed met de vrijkomende warmte uit de plaatselijke koelingsinstallaties van de visverwerkende bedrijven. Zo is De Driemaster niet alleen op Urk gebouwd, maar echt met Urk verbonden: van en voor de gemeenschap.

Meer weten?
Vraag Arno Aarts
E arno.aarts@hevo.nl
M +31 (0)6 51 56 66 62



Eén HEVO. Drie vestigingen. Dezelfde kennis, kwaliteit en betrokkenheid.

HEVO GOUDA: VERTROUWDE AANPAK, NIEUWE PLEK IN WEST-NEDERLAND

De regio West-Nederland is vertrouwd terrein voor HEVO. Al jarenlang werken we hier aan projecten en samenwerkingen. Op 2 november jl. kreeg dit een vast adres. Met Gouda heeft HEVO, naast 's-Hertogenbosch en Zwolle, er een derde vestiging bij. Die nieuwe vestiging brengt ons dichter bij de organisaties waarvoor we werken en bij de vraagstukken die hier spelen. Dat helpt om ontwikkelingen in de regio goed te volgen, mensen met elkaar te verbinden en te begrijpen wat een maatschappelijke huisvestingsopgave op een specifieke plek nodig heeft.

Een vaste thuisbasis in West-Nederland
De keuze voor Gouda is bewust gemaakt. De stad ligt centraal in West-Nederland en is goed bereikbaar. Nog belangrijker is wat die nabijheid mogelijk maakt: nog meer grip op de lokale context. Bij complexe huisvestingsvraagstukken komen veel belangen samen: die van bestuurders, gebruikers, financiers, samenwerkingspartners en de omgeving. Dan helpt het als je weet wat er lokaal speelt, elkaar gemakkelijk kunt ontmoeten en snel de juiste mensen aan tafel kunt brengen. Voor Willem Adriaanssen, partner bij HEVO, begint daar de betekenis van de nieuwe vestiging.

> *Een huisvestingsvraagstuk gaat zelden alleen over een gebouw. De wezenlijke vraag is wat een plek mogelijk moet maken: voor leerlingen, bewoners, medewerkers of inwoners. Als je dat scherp hebt, kun je keuzes maken die ook in de uitvoering standhouden. Nabijheid speelt daarin een belangrijke rol.*
>
> Willem Adriaanssen

Dichtbij betekent de opgave begrijpen
Een school is er om goed onderwijs mogelijk te maken. Een woonomgeving met zorg moet bijdragen aan prettig en zelfstandig wonen, met ondersteuning waar dat nodig is. En een gemeentehuis of maatschappelijke voorziening moet toegankelijk zijn en aansluiten bij de mensen die er gebruik van maken.

Dat klinkt vanzelfsprekend, maar juist daar begint een huisvestingsvraagstuk vaak pas echt. Want hoe vertaal je ambities naar een plan dat ruimtelijk, organisatorisch én financieel werkt? Hoe breng je verschillende belangen bij elkaar? En hoe zorg je ervoor dat een goed idee uiteindelijk ook uitvoerbaar wordt? Nabijheid helpt om die vragen beter te begrijpen. Niet omdat alle antwoorden lokaal te vinden zijn, maar omdat je eerder hoort wat er speelt en gemakkelijker mensen, kennis en belangen bij elkaar brengt. Dat is ook de gedachte achter de nieuwe vestiging in Gouda: niet simpelweg een extra kantoor openen, maar vanuit de regio betrokken zijn bij de opgaven die er spelen.

Regionaal aanwezig, verbonden met heel HEVO
Die regionale aanwezigheid staat uiteraard niet op zichzelf. Gouda is onderdeel van één HEVO. Dat betekent dat kennis en ervaring over de vestigingen heen gedeeld en ingezet worden. Juist die combinatie is belangrijk. Een team dat de regio en haar organisaties kent, kan zo putten uit de expertise van heel HEVO. Afhankelijk van de vraag kunnen verschillende disciplines en ervaringen worden samengebracht. Michel Drenth, senior adviseur bij HEVO en aanspreekpunt voor Gouda, ziet daarin de kracht van de nieuwe vestiging.

Niet het gebouw, maar wat het mogelijk maakt
De opgaven in West-Nederland zijn divers. Toch hebben ze iets gemeen: vastgoed staat vrijwel nooit op zichzelf. Een onderwijsorganisatie die haar gebouwen vernieuwt, werkt tegelijkertijd aan de ontwikkeling van het onderwijs. Bij wonen met zorg spelen naast huisvesting ook leefkwaliteit, zorg, welzijn en exploitatie een rol. En bij gemeentelijk vastgoed gaat een huisvestingsvraagstuk vaak verder dan alleen huisvesting en raakt het ook aan dienstverlening, gebiedsontwikkeling of de toekomst van een wijk of dorpskern.

Daarom begint HEVO ook in Gouda niet bij de vraag *wat gaan we bouwen?*, maar bij *wat moet deze plek straks mogelijk maken?* Van daaruit kunnen ambities worden vertaald naar keuzes die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Soms vraagt dat om een haalbaarheidsstudie of huisvestingsstrategie, soms om het samenbrengen van partijen of om begeleiding tot en met de realisatie. De vorm verschilt, maar het vertrekpunt blijft hetzelfde: eerst begrijpen wat er werkelijk nodig is.

Ruimte om elkaar eerder te vinden
Een goede oplossing ontstaat zelden aan één tekentafel. Zeker bij maatschappelijke huisvesting zijn verschillende perspectieven nodig: van bestuur en gebruikers tot financiën, omgeving en uitvoering. Hoe eerder die bij elkaar komen, hoe groter de kans dat ambities ook daadwerkelijk uitvoerbaar worden.
De vestiging in Gouda maakt het gemakkelijker om elkaar daarin op te zoeken. Niet alleen wanneer een project al loopt, maar juist ook daarvoor: wanneer de eerste vragen ontstaan, scenario's nog openliggen en er behoefte is om samen te verkennen wat mogelijk is.

Daar zit voor HEVO de waarde van een vaste plek in West-Nederland: aanwezig zijn waar de opgaven spelen, weten wat er leeft en de juiste kennis en mensen bij elkaar kunnen brengen wanneer dat nodig is.

Een vestiging in Gouda betekent voor HEVO een nieuwe plek van waaruit we doen wat we al jaren doen: dichtbij genoeg zijn om de opgave werkelijk te begrijpen en tegelijk de kennis te organiseren die nodig is om die opgave verder te brengen.



> *We combineren regionale betrokkenheid met de kracht van één organisatie. Bovendien werken veel collega's al in deze regio. Met een vestiging in Gouda hebben zij een plek dicht bij huis en zijn we ook beter zichtbaar voor professionals die zich aan HEVO willen verbinden.*
>
> Michel Drenth

Meer weten?
Vraag Michel Drenth
E michel.drenth@hevo.nl
M +31 (0)6 10 26 60 49

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

Annelies Overmars en haar passie voor oplossingen die juridisch kloppen én praktisch werken

JURIDISCHE HELDERHEID BEGINT VÓÓRDAT DE PLANNEN VASTLIGGEN

Huisvesting die ertoe doet gaat over plekken waar mensen kunnen leren, werken, wonen met zorg en elkaar ontmoeten. Dat vraagt om kennis en vakmanschap, maar vooral om mensen die verder kijken dan het gebouw alleen. Mensen die met hart en ziel willen bijdragen aan maatschappelijke waarde, ieder vanuit zijn of haar eigen motivatie en expertise. In deze rubriek vertellen HEVO-collega's wat hen drijft, waar hun vak het verschil maakt en hoe zij invulling geven aan hun persoonlijke missie. Dit keer is het de beurt aan Annelies Overmars, jurist bij HEVO.

Juridische vragen eerder op tafel
'Juridische vraagstukken worden vaak gezien als iets voor het einde van een proces; als de plannen klaar zijn, de partijen aan tafel zitten en de uitvoering bijna kan beginnen. In mijn werk zie ik echter hoe waardevol het is om het juridische gesprek juist veel eerder te voeren. Dat geldt zeker bij de ontwikkeling van multifunctionele accommodaties (MFA's) en ontmoetingsplekken. De aandacht gaat dan vaak uit naar de maatschappelijke opgave: hoe creëer je een plek waar inwoners elkaar ontmoeten, organisaties samenwerken en voorzieningen ook op langere termijn goed functioneren? Terecht, want daar draait het uiteindelijk om. Tegelijkertijd worden in die fase keuzes gemaakt die nog jarenlang invloed hebben op het beheer, de exploitatie en de samenwerking. Wie wordt eigenaar van het gebouw? Welke partij draagt welke verantwoordelijkheden? Hoe organiseer je het beheer? En past de gekozen constructie eigenlijk wel bij de ambities die er zijn?'

Waar regels schuren
'Mijn rol is niet om juridische obstakels op te werpen, maar om deze vragen tijdig bespreekbaar te maken. Juist daar waar regels lijken te schuren, ontstaat vaak het meest waardevolle gesprek. Niet over wat niet kan, maar over wat nodig is om een initiatief duurzaam en werkbaar te organiseren.'

Samenwerken begint met duidelijke verwachtingen
'Veel van de vraagstukken waar ik aan werk gaan uiteindelijk niet alleen over regels, maar over samenwerking. Organisaties hebben vaak dezelfde maatschappelijke ambitie, maar kijken vanuit een andere verantwoordelijkheid naar een project. Een gemeente, schoolbestuur, zorgorganisatie of welzijnspartij heeft ieder zijn eigen belangen, verplichtingen en verwachtingen. Juist daarom is het belangrijk om vroegtijdig helderheid te creëren over rollen, verantwoordelijkheden en besluitvorming. Ik merk dat projecten sterker worden wanneer partijen die gesprekken niet uit de weg gaan.

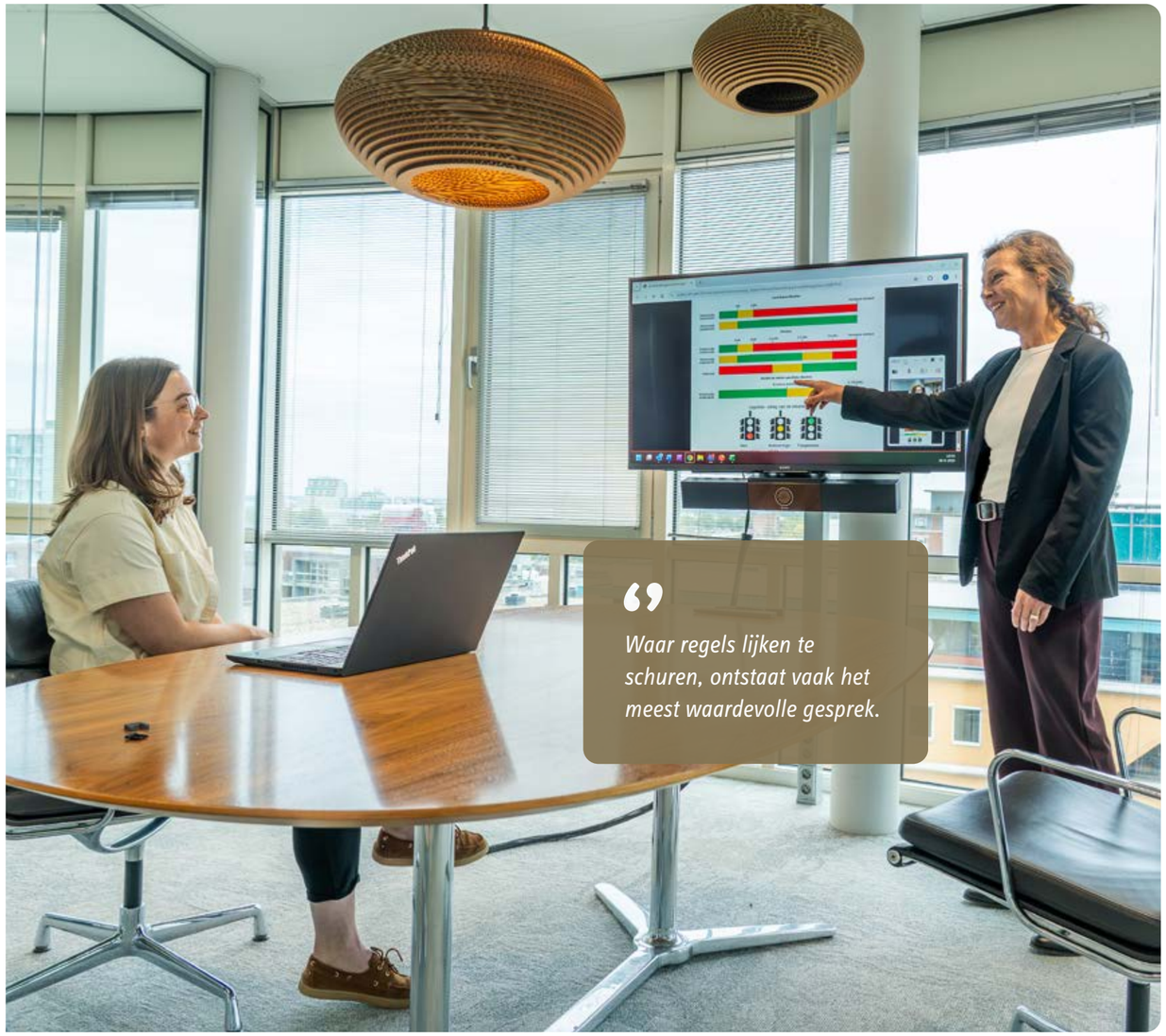
> *Voor mij draait recht niet om grenzen trekken, maar om ruimte maken voor oplossingen.*

Door verwachtingen expliciet te maken en afspraken zorgvuldig vast te leggen, ontstaat er ruimte voor vertrouwen. Dat vertrouwen vormt vaak de basis voor duurzame relaties die ook op de lange termijn succesvol blijven.'

Circulaire ambities vragen om duidelijke spelregels
'Dat zie ik ook bij circulair aanbesteden. Opdrachtgevers willen steeds vaker sturen op hergebruik van materialen, losmaakbaarheid of een lagere milieubelasting gedurende de hele levenscyclus van een gebouw. Die ambities vragen om een andere manier van uitvragen en samenwerken. Tegelijkertijd moeten aanbestedingen transparant, objectief en juridisch houdbaar blijven. Juist daar ligt een interessante uitdaging: hoe formuleer je ambities zo dat ze ruimte bieden voor innovatie én voldoen aan de regels? Door die vragen vroegtijdig te bespreken, ontstaat niet alleen duidelijkheid voor alle betrokken partijen, maar wordt ook de kans groter dat duurzaamheidsdoelen daadwerkelijk worden gerealiseerd.'

Verder kijken dan de vraag van vandaag
'Wat ik daarnaast belangrijk vind, is om verder te kijken dan de vraag van vandaag. Een juridische afspraak moet niet alleen nu werken, maar ook over vijf of tien jaar nog passen bij de manier waarop organisaties functioneren en voorzieningen worden gebruikt. Daarom probeer ik altijd mee te denken over de gevolgen van keuzes op langere termijn. Niet omdat alles vooraf vastgelegd moet worden, maar juist omdat heldere uitgangspunten ruimte geven om mee te bewegen met nieuwe ontwikkelingen. Voor mij draait juridisch advies dan ook niet alleen om zekerheid bieden, maar vooral om het creëren van een stevige basis voor de toekomst.

Ik haal er veel voldoening uit om complexe vraagstukken terug te brengen tot heldere keuzes. Soms betekent dat het benoemen van de olifant in de kamer. Soms juist het vertalen van juridische gevolgen naar begrijpelijke taal, zodat bestuurders, beleidsmakers en partners samen een bewuste beslissing kunnen nemen. Want een goede eigendomsvorm, een duidelijke afsprakenstructuur of een passende exploitatieopzet zijn geen juridische eindproducten. Het zijn middelen om ervoor te zorgen dat een ontmoetingsplek ook op de lange termijn doet waarvoor zij bedoeld is: mensen met elkaar verbinden. Wat mij daarbij drijft zijn niet de regels zelf, maar het vinden van oplossingen die juridisch houdbaar én praktisch uitvoerbaar zijn.'



> *Waar regels lijken te schuren, ontstaat vaak het meest waardevolle gesprek.*



Meer weten?
Vraag Annelies Overmars
E annelies.overmars@hevo.nl
M +31 (0)6 12 71 48 90



DUURZAAM

WAT KOST EEN GEBOUW ALS CO_2 DE REKENEENHEID WORDT?

Wat gebeurt er als CO_2 net zo bepalend wordt als geld bij investeringsbeslissingen? Die vraag wordt relevanter nu de klimaatimpact van gebouwen breder wordt bekeken dan het energiegebruik alleen. Ook de materialen en bouwprocessen tellen mee. Want CO_2-uitstoot ontstaat niet alleen tijdens het gebruik van een gebouw, maar eveneens bij de winning en productie van bouwmaterialen en het transport en de verwerking daarvan. Dat voegt een nieuwe dimensie toe aan de businesscase: naast investeringskosten, exploitatie en functionaliteit komt de materiaalgebonden CO_2-uitstoot nadrukkelijker in beeld als een factor waarop kan worden gestuurd.

Meer weten?
Vraag Daan Rijnders
E daan.rijnders@hevo.nl
M +31 (0)6 83 07 91 48

Van MPG naar CO_2-uitstoot
De bekende Milieuprestatie Gebouwen (MPG) geeft inzicht in de milieubelasting van materialen in een gebouw. De gegevens die hiervoor worden gebruikt zijn gebaseerd op levenscyclusanalyses (LCA's). Daarin worden verschillende vormen van milieu-impact berekend. Klimaatverandering is er daar één van en wordt uitgedrukt in CO_2-equivalenten (CO_2e).

CO_2e maakt de klimaatimpact van verschillende broeikasgassen vergelijkbaar. Hierdoor kan specifiek gekeken worden naar de bijdrage van materialen aan klimaatverandering. Het onderscheid tussen MPG en materiaalgebonden emissies wordt belangrijker, aangezien het resterende mondiale CO_2-budget steeds kleiner wordt. Naast wettelijke eisen zoals de MPG kan daarom expliciet worden gestuurd op materiaalgebonden CO_2-uitstoot om de opwarming van de aarde te remmen.

Van mondiaal budget naar gebouw
De Dutch Green Building Council (DGBC) heeft het CO_2-budget vertaald naar de gebouwde omgeving. In het Paris Proof Materiaalgebondenprotocol wordt het budget voor materiaalgebonden CO_2-uitstoot per gebouwfunctie uitgewerkt. Zo wordt duidelijk welk CO_2e-budget beschikbaar is en kan daar binnen een bouwproject gericht op worden gestuurd.

Bewuste materiaalkeuzes worden dan ook steeds relevanter. Materialen als staal, aluminium en cement kennen relatief hoge materiaalgebonden emissies. Alternatieven zoals hout en andere biobased materialen kunnen die uitstoot helpen beperken, net als materiaalbesparing en hergebruik van bestaande bouwproducten.

Dat betekent niet dat de energieprestatie uit beeld verdwijnt. Die blijft voor organisaties belangrijk vanwege het energiegebruik en de exploitatiekosten. Tegelijkertijd wordt ook de klimaatimpact van materiaalkeuzes een steeds nadrukkelijker onderdeel van de afweging.

CO_2 meenemen in de businesscase
De grootste ruimte om te sturen ontstaat nog voordat het ontwerp er ligt. De materiaalgebonden CO_2-uitstoot kan al in de definitie- en ontwerpfase inzichtelijk worden gemaakt. Daarmee kan CO_2, naast investeringskosten, exploitatie, functionaliteit en kwaliteit, als criterium worden meegenomen in ontwerp- en materiaalkeuzes.

Dat vraagt om concrete ambities aan de voorkant. Want zodra het ontwerp grotendeels vastligt, neemt ook de ruimte om fundamenteel andere keuzes te maken af.

Bij HEVO zien we daarom de meeste kansen wanneer duurzame ambities al vanaf de definitiefase meetbaar worden gedefinieerd en vervolgens gedurende het gehele proces van de huisvestingsopgave integraal worden meegenomen.

Van ambitie naar realisatie
Deze manier van sturen passen we onder meer toe bij de ontwikkeling van Mijn Biobased Schoolgebouw. In dit schoolconcept worden ontwerp, constructie en bouwfysica in samenhang ontwikkeld, met aandacht voor de herkomst van materialen, de MPG en materiaalgebonden CO_2-uitstoot.

Het uitgangspunt is niet om traditionele materialen simpelweg door biobased alternatieven te vervangen, maar om vanuit een integrale benadering tot een nieuw gebouwconcept te komen. De focus ligt op het beperken van de hoeveelheid materiaal, een slimme constructieve opzet, heldere functionaliteit en financiële haalbaarheid. Door deze aspecten vroeg bij elkaar te brengen, ontstaat ruimte om verschillende ontwerpkeuzes tegen elkaar af te wegen.

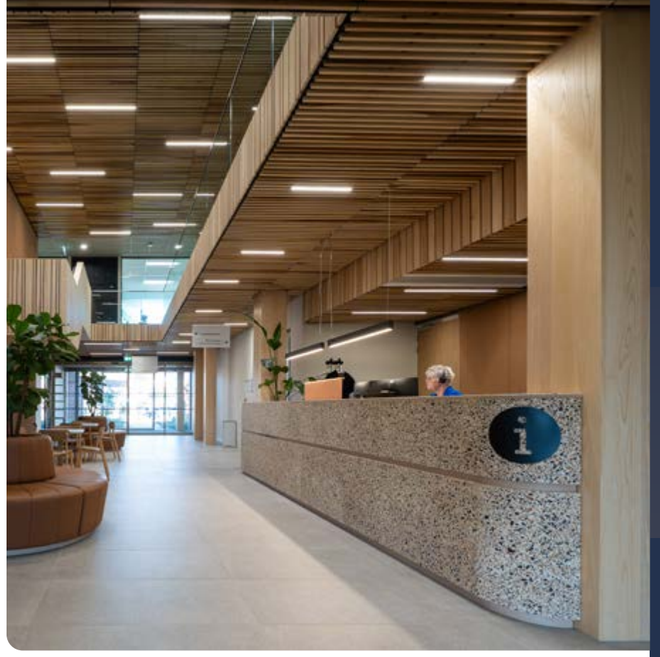
Daar komt de kern van de opgave samen: niet alleen kijken naar wat een gebouw financieel kost, maar ook naar de milieu-impact van de gemaakte keuzes. Wie die afweging vroeg in het proces maakt, heeft meer mogelijkheden om de CO_2-voetafdruk van een gebouw te beperken.

Meer over de methodiek: Dutch Green Building Council - Paris Proof Materiaalgebonden Emissies

EEN WARM WELKOM VOOR IEDEREEN

Begin 2025 nam GGD Gelderland - Zuid haar nieuwe en duurzame hoofdlocatie in Nijmegen in gebruik. De wens was een gastvrij gebouw dat veiligheid én geborgenheid biedt voor medewerkers, bezoekers en netwerkpartners. Teamleider Vastgoed en Facility Management Sandra van Elk en receptioniste Angelique Stuut vertellen hoe die ambities in de dagelijkse praktijk uitpakken.

Angelique Stuut en Sandra van Elk



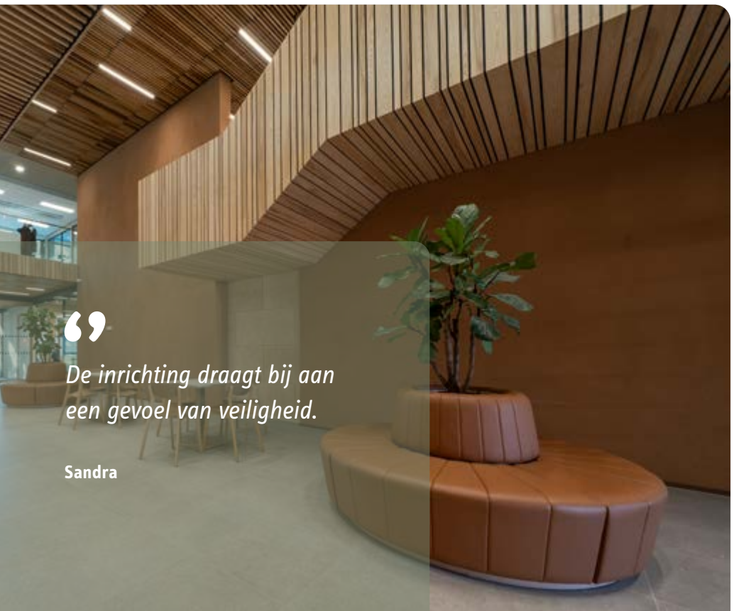
Een open balie vond ik spannend, maar ik heb me nooit onveilig gevoeld.

Angelique

‘De GGD zet zich in voor publieke gezondheid’, vertelt Sandra. ‘We willen dan ook dat iedereen die bij ons binnenloopt zich welkom voelt. De receptie speelt daar een grote rol in. In het vorige gebouw was de balie weggestopt, en was er weinig daglicht. Daardoor hadden de medewerkers geen zicht op wie er binnenkwam. En andersom zagen de bezoekers hen nauwelijks zitten.’ Angelique vult aan: ‘We zaten helemaal achter glas. Door de uitstraling en de plek voelde ik me nauwelijks receptioniste.’ ‘Nu is de situatie heel anders’, vervolgt Sandra: ‘De verhoogde balie vormt nu het centrale punt van de hal. De gebruikte materialen, natuurlijke tinten en beplanting zorgen voor een warm welkom en rust.’

Toch vond Angelique de overgang naar een nieuwe werkplek in eerste instantie spannend. ‘Als receptionistes stond het ons tegen dat we helemaal open zouden komen te zitten. Dan denk je toch: wat als er een agressieve bezoeker binnenkomt? Maar toen ik er eenmaal zat, ging dat vooroordeel overboord. Want onveilig heb ik mij hier nooit gevoeld. Je hoort en ziet hier altijd mensen.’ ‘Dat komt onder andere door de open opzet van het gebouw, met een vide en ingangen aan twee zijden’, vertelt Sandra: ‘Het is een hoge, open hal die in contact staat met de eerste verdieping, waar vergaderruimten en een werk-lunchcafé zijn. Er is dus altijd reuring. En waar de receptionistes in het oude gebouw geen zicht hadden op de personeelsingang, zien ze nu iedereen komen en gaan.’ Iets wat Angelique prettig vindt: ‘Als collega’s de trap oplopen, zie ik meteen dat ze in huis zijn. Vaak roepen ze goedemorgen, of komen ze even iets vragen omdat we nu zichtbaarder zijn. Daardoor voel ik mij meer onderdeel van het team. Ook het toegenomen contact met bezoekers geeft me veel voldoening. Ik ben nu echt trots op mijn werkplek!’

‘Je merkt dat er over alles goed is nagedacht’, vervolgt Sandra. ‘Er zijn fijne, gevarieerde werkplekken en er is meer ruimte voor ontmoeting. Het gebouw nodigt daardoor veel meer uit tot activiteitgericht werken. Toen we medewerkers na de verhuizing naar verbeterpunten vroegen, kwamen er eigenlijk alleen maar kleine puntjes uit. Over de smaak van de koffie, meer kapstokken en kroketten bij de lunch. Dan weet je dat je het goed hebt gedaan.’ Ook bezoekers reageren positief, weet Angelique: ‘Soms voelen ze aan de balie omdat ze het materiaal mooi vinden. Of willen ze weten waar de stoelen vandaan komen. Ze vragen niet als eerste waar ze naartoe moeten, maar zeggen dat we hier zo mooi zitten. Dat zegt wel iets!’



De inrichting draagt bij aan een gevoel van veiligheid.

Sandra

Meer weten?
Vraag Joris van den Berg
E joris.berg@hevo.nl
M +31 (0)6 22 12 39 76

VAN VASTGOEDSTRATEGIE NAAR UITVOERINGSKRACHT

Organisaties met maatschappelijk vastgoed staan voor een grote opgave: gebouwen moeten worden verduurzaamd, verouderde locaties vragen om renovatie of vervanging en maatschappelijke ontwikkelingen stellen nieuwe eisen aan het vastgoed. Tegelijkertijd spelen betaalbaarheid, netcongestie en schaarse ruimte een steeds grotere rol. Om grip te krijgen op deze opgave investeren steeds meer organisaties in strategische vastgoedplannen, routekaarten en meerjarige investeringsprogramma’s.

De kwaliteit van het plan bepaalt de koers. De organisatie bepaalt of die wordt waargemaakt.



Meer weten?
Vraag Michel Drenth
E michel.drenth@hevo.nl
M +31 (0)6 10 26 60 49

Dat is noodzakelijk, maar niet voldoende. Een plan realiseert zichzelf niet. In de praktijk komt de vervangings- en verduurzamingsopgave vaak terecht bij een vastgoedorganisatie die vooral is ingericht op beheer, exploitatie en enkele projecten. Tegelijk moet die organisatie een omvangrijk investeringsprogramma uitvoeren. De ambitie groeit, maar de uitvoeringskracht groeit niet mee.

Het gevolg is niet alleen vertraging. Projecten worden afzonderlijk benaderd, prioriteiten concurreren en strategische keuzes, financiële kaders, projecten en dagelijks beheer raken onvoldoende met elkaar verbonden. Zo blijft een zorgvuldig opgesteld strategisch vastgoedplan een papieren werkelijkheid.

De opgave bepaalt de organisatie

Mijn advies is daarom om bij strategische vastgoedplanning ook naar de inrichting van de organisatie te kijken. Niet de bestaande formatie, maar de toekomstige opgave moet het vertrekpunt zijn. Welke investeringen en projecten komen eraan? Welke kennis en regie moeten beschikbaar zijn? En wat kan flexibel of extern worden georganiseerd?

Een professionele vastgoedorganisatie kan worden ingericht langs drie samenhangende domeinen: strategie en haalbaarheid, creatie en realisatie, en beheer en exploitatie. Strategie en haalbaarheid vertaalt ambities naar scenario’s en besluiten, creatie en realisatie richt zich op projecten en beheer en exploitatie op de prestaties en risico’s van de bestaande portefeuille. Juist de verbinding tussen deze drie domeinen bepaalt of een organisatie integraal kan sturen.

Regie houden op de uitvoering

Niet alle deskundigheid hoeft in eigen huis aanwezig te zijn. Externe adviseurs, projectmanagers en technisch specialisten kunnen capaciteit en expertise toevoegen. Maar uitbesteden is iets anders dan de regie uit handen geven. De organisatie moet zelf richting kunnen geven, afwegingen kunnen maken en externe partijen kunnen aansturen.

Drie regierollen zijn daarbij belangrijk. Samen vormen zij de schakel tussen strategie, uitvoering en dagelijks functioneren:

- **Programmamanagement** vertaalt de vastgoedstrategie naar een samenhangende uitvoeringsagenda en bewaakt prioriteiten, afhankelijkheden, investeringen en besluitvorming over de portefeuille.
- **Projectmanagement** zorgt per project voor grip op opdracht, scope, planning, budget, risico’s, contracten en stakeholders.
- **Assetmanagement** verbindt informatie over onderhoud, technische kwaliteit, gebruik en verduurzaming aan keuzes over prestaties, risico’s en investeringen.

Professionele sturing vraagt om investering

De omvang van vastgoedprogramma’s vraagt vaak om een stevigere organisatie dan vooraf wordt gedacht. Bij investeringen van vele miljoenen is professioneel opdrachtgeverschap noodzakelijk. Daarbij gaat organisatie-inrichting verder dan functies en formatie. Ook de governance moet passen bij de opgave. Denk aan heldere mandaten, duidelijk opdrachtgeverschap, vaste besluitvormingsmomenten en overlegstructuren waarin vastgoed, financiën, beleid, gebruikers en bestuur samenkomen.

Duidelijke verantwoordelijkheden en escalatielijnen voorkomen dat integrale sturing afhankelijk wordt van personen en ieder project opnieuw zijn eigen werkwijze en besluitvormingsroute moet vinden.

Maatwerk met een duidelijke kern

De centrale vraag is daarom niet alleen welke gebouwen nodig zijn, maar ook welke organisatie nodig is om die gebouwen daadwerkelijk te realiseren en blijvend goed te laten functioneren. De passende inrichting verschilt per organisatie. Portefeuilleomvang, investeringsvolume, projectcomplexiteit, aanwezige competenties en bestuurlijke context bepalen wat intern moet worden geborgd en wat extern kan worden georganiseerd.

De inrichting is maatwerk. Maar zonder voldoende mensen, mandaat en regie blijft ook een goed vastgoedplan kwetsbaar.

MAAKT DE OMGEVINGS-WET HET MAKKELIJKER, OF JUIST NIET?

Meer samenhang, snellere procedures en meer ruimte voor initiatief: dat moest de Omgevingswet brengen. Bijna drie jaar na de invoering blijkt dat in de praktijk niet vanzelf te gaan. De procedures zijn anders ingericht, maar niet automatisch korter. Participatie staat nadrukkelijker op de agenda, maar levert niet vanzelf draagvlak op. En integraal werken klinkt logisch, maar is moeilijk als er steeds meer claims komen op de nog beschikbare ruimte. Maakt de Omgevingswet de verwachtingen waar? En als dat (nog) niet gebeurt, wat is er dan nodig om nieuwe en gewenste ontwikkelingen verder te brengen? We legden vier experts vier stellingen c.q. vragen voor.

> *De Omgevingswet is meer een rugzak dan een vergrootglas.*
>
> **Wanda Blommensteijn**



Vergrootglas

De Omgevingswet is geen versnellingsmachine maar een vergrootglas. Het maakt veel duidelijker waar belangen botsen, organisaties onvoldoende samenwerken en ambities groter zijn dan de juridische of bestuurlijke uitvoeringskracht. Dit vraagt om een betere voorbereiding van projecten. Wat kan de initiatiefnemer/opdrachtgever hierin doen?

Blommensteijn: ‘De Omgevingswet is meer een rugzak dan een vergrootglas. Door alle nieuwe ruimtelijke opgaven wordt de rugzak steeds zwaarder en worden de procedures trager. Ik zie in de praktijk dat veel ambtenaren op safe spelen en bij de voorbereiding van projecten alle vakjes willen afvinken, om maar niet politiek te worden teruggefloten. Niet alle onderzoeken zijn echter wettelijk verplicht of moeten even diepgaand plaatsvinden. Initiatiefnemers doen er goed aan daarover met gemeenten in een vroeg stadium afspraken te maken. Ze kunnen ambtenaren helpen door samen te bepalen wat echt nodig is om een project te kunnen beoordelen. En door meer de regie te nemen als gemeenten kampen met een gebrek aan capaciteit. Dat lijkt vanzelfsprekend, maar is het in de praktijk nog lang niet.’

Boeve: ‘Een goede voorbereiding van projecten vraagt iets van alle partijen. De Omgevingswet gaat uit van een samenhangende benadering. Overheden kunnen hun ambities neerleggen in Omgevingsvisies, die vervolgens worden uitgewerkt in Omgevingsprogramma’s. Dit kan vervolgens de basis vormen voor de onderbouwing van de besluitvorming over concrete projecten. Daarnaast hoort het bij de overheidstaak om al in een vroeg stadium van een project de juridische risico’s in kaart te brengen. Voor de initiatiefnemers geldt: ga tijdig in vooroverleg over een project en bepaal samen wat bij de voorbereiding concreet nodig is.’

> *Een goede voorbereiding van projecten vraagt iets van alle partijen.*
>
> **Marlon Boeve**



Kozijn: ‘De integrale benadering maakt het complexer. Tegelijkertijd zitten we nog volop in het proces waarin de afweging tussen de belangen die gekoppeld zijn aan het fysieke domein vorm krijgt in nieuwe omgevingsplannen. Het is daarom te vroeg om een oordeel te kunnen vellen over hoe de Omgevingswet uitpakt. Wat wij als ontwikkelaar zelf kunnen doen? De gemeente ondersteunen. Ervoor zorgen dat we op tijd de juiste stukken en procesvoorstellen leveren en waar nodig zelf de regie nemen. Dat komt neer op het zoveel mogelijk ontzorgen van de gemeente.’

Mulder: ‘Mijn belangrijkste vraag bij de Omgevingswet is wat de initiatiefnemers en burgers ervan merken. Wordt het duidelijker wat er kan? Weet iemand welke stappen nodig zijn? Krijgt diegene een goed onderbouwd antwoord op tijd? Het doel van de wet is niet primair het versnellen van procedures, maar het meer in samenhang bekijken van de ontwikkelingen in de leefomgeving. Dat vraagt iets van hoe wij ons werk organiseren en wie we daarbij betrekken. Je kunt niet verwachten dat dit bij zo’n ingrijpende stelselwijziging meteen vlekkeloos werkt. En als dit vervolgens tot versnelling leidt, graag.’

Doorlooptijden

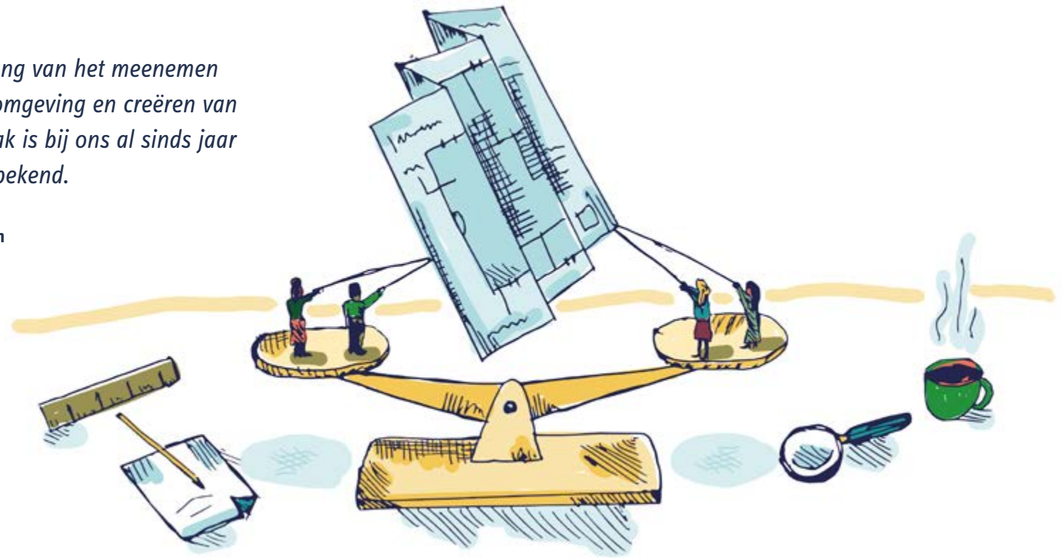
De praktijk laat zien dat de doorlooptijden van procedures onder de Omgevingswet langer zijn geworden. Dit levert vertragingen en daarmee financiële risico’s op voor opdrachtgevers. Hoe kan dit worden voorkomen?

Boeve: ‘De beslistermijnen onder de Omgevingswet zijn op zich korter dan voorheen, maar daar staat tegenover dat het vooroverleg nu in sommige gevallen langer kan duren. Initiatiefnemers kunnen ook zelf bijdragen aan versnelling. De Omgevingswet maakt het mogelijk om de noodzakelijke vergunningen voor een project apart aan te vragen. Als je daar gebruik van maakt, zorg dan voor een goede planning en vraag vergunningen niet versnipperd maar zoveel mogelijk gelijktijdig aan.’

Kozijn: ‘Het afschaffen in de Omgevingswet van de *lex silencio positivo* (waarbij de vergunning bij het verstrijken van de beslistermijn van rechtswege wordt verstrekt – red.) is een achteruitgang. Als ontwikkelaar rest je dan niets anders dan wat ik ‘liefdevol stalken’ noem. Dus contact zoeken met de gemeente als de beslistermijn voorbij is, vragen hoe het zit en of je nog wat kunt doen. We hebben overigens veel

Het belang van het meenemen van de omgeving en creëren van draagvlak is bij ons al sinds jaar en dag bekend.

Ariel Kozijn



Participatie

meer last van de bezwaar- en beroepsprocedures nadat de omgevingsvergunningen eenmaal zijn verstrekt. Het is goed dat die in de Wet regie volkshuisvesting worden beperkt.'

Mulder: 'Nog nergens is uit onderzoek gebleken dat de Omgevingswet vertragend werkt. Dit wordt ook niet genoemd in de Monitor Werking Omgevingswet 2025. Mocht de afschaffing van de *lex silencio positivo* inderdaad een negatief effect hebben, dan zou je dat wel moeten heroverwegen.'

Blommensteijn: 'De wettelijke beslistermijn is vaak niet het probleem. Als er voor een project meer tijd nodig is, wordt die er aan de voorkant van het proces aan toegevoegd. Er zijn hiervoor al meerdere manieren genoemd om vertraging te voorkomen. Ik voeg daaraan toe een tijdige afstemming tussen de gemeente en de Omgevingsdienst. Ook kun je in het vooroverleg afspraken maken over deadlines voor het beoordelen van onderzoeken.'

De Omgevingswet verlangt van opdrachtgevers dat ze inhoud geven aan de participatie van omwonenden. Een uitgebreide participatie betekent echter niet dat ieders wensen kunnen worden gehonoreerd. Bovendien ligt de finale besluitvorming over een project bij de gemeente. De kans bestaat dat hoe beter de participatie wordt georganiseerd, hoe groter het risico wordt op teleurstelling bij de betrokkenen, en daarmee ook op beroepsprocedures. Hoe om te gaan met dit dilemma?

Kozijn: 'Ik vind de ophef over participatie overdreven. Als je je pas door de Omgevingswet bewust bent geworden van de noodzaak van participatie, heb je voorheen zitten slapen. Het belang van het meenemen van de omgeving en creëren van draagvlak is bij ons al sinds jaar en dag bekend. Ik geloof ook niet dat meer participatie de kans op bezwaar- en beroepsprocedures vergroot. Integendeel: zonder participatie krijg je die procedures zeker.'

Mulder: 'Participatie betekent niet dat iedereen zijn zin kan krijgen. Het is essentieel om vooraf duidelijk te maken waar mensen nog invloed op hebben en waar niet. Koppel ook terug. Welke inbreng is geleverd tijdens de participatie en wat heeft tot een aanpassing geleid? En als een bepaalde inbreng niet is overgenomen, waarom niet? Ik ervaar de nadruk op participatie als positief. Het past bij een betrouwbare overheid, veranderende maatschappelijke ontwikkelingen en de mondige burger.'

Blommensteijn: 'Het komt aan op verwachtingenmanagement. Begin tijdig met de participatie en geef duidelijk aan waar mensen nog invloed op kunnen uitoefenen, juist om teleurstelling te voorkomen. Daarbij kun je als ontwikkelaar veel goodwill creëren door in te gaan op wensen van omwonenden die veel voor hen betekenen, zonder een grote investering te vragen. Denk aan extra parkeerruimte of meer groen.'

Boeve: 'Naast verwachtingenmanagement is ook een goede organisatie van belang. Zorg voor goede tijdstippen en voldoende mensen en budget voor de participatie. En zorg ervoor dat je alle doelgroepen bereikt. Dat de Omgevingswet niet voorschrijft hoe de participatie moet plaatsvinden, levert wel juridische vragen op. Hoe moet er met de vormvrijheid worden omgegaan? En wat moet er gebeuren als de gemeenteraad participatie verplicht heeft gesteld maar de initiatiefnemer deze niet of gebrekkig uitvoert? Daar is nog onduidelijkheid over. Door de wettelijke versterking van participatie dreigt het risico van juridisering. Belanghebbenden voeren in beroep bij de rechter mogelijk eerder aan dat ze vinden dat de participatie tekort heeft geschoten.'

Integraal werken

De Omgevingswet kan het integrale werken bij de gemeente stimuleren, maar dat gaat niet vanzelf. De gemeente moet dit zelf organiseren, maar hoe doe je dat?

Mulder: 'De gemeente Rotterdam werkt al vele jaren met een Bebouwingscommissie. Daarin zitten ambtenaren uit alle relevante disciplines bij elkaar om zich samen te buigen over nieuwe initiatieven in de leefomgeving. De integrale benadering bestond dus al vóór de invoering van de Omgevingswet. Deze commissie werkt bij ons heel goed, maar ik kan me voorstellen dat je ook met een regisseur een versnipperde beoordeling kunt voorkomen.'

Blommensteijn: 'Veel gemeenten werken met een omgevingstafel. Bij voorkeur is de werkwijze daarvan vastgelegd in bijvoorbeeld een handboek. Dat voorkomt dat de integrale benadering te veel afhangt van de persoon of de projectleider. Het gebrek aan capaciteit bij gemeenten blijft daarbij wel een groot probleem.'

Boeve: 'In zijn recente rapport 'Toezicht met vertrouwen' constateert de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur dat er nog veel moet gebeuren voordat de Omgevingswet echt goed functioneert. De Raad pleit onder meer voor goed vooroverleg en samenwerking. Overheden, uitvoeringsorganisaties en het bedrijfsleven zouden samen aan de slag moeten met een programma waarin de uitvoering van de wet en de samenwerking daarin goed worden vormgegeven.'

Kozijn: 'Als ontwikkelaar ben je afhankelijk van hoe het in een gemeente is georganiseerd. Wat we kunnen doen, is daarnaar vragen en hulp aanbieden. Dat gaat bij de ene gemeente beter dan bij de andere. Werk je al lang in een gemeente of niet? Ken je de mensen goed of niet? Dat is toch een deel van de oplossing; het blijft immers mensenwerk.'

Participatie betekent niet dat iedereen zijn zin kan krijgen.

Annemarie Mulder



Annemarie Mulder is hoofd Bouw- en Woningtoezicht bij de gemeente Rotterdam. Deze afdeling is verantwoordelijk voor vergunningverlening, toezicht en handhaving, erfgoed en omgevingskwaliteit. Daarnaast richt zij zich ook op een veilige en leefbare gebouwde omgeving en de aanpak van misstanden op de woningmarkt.



Marlon Boeve is hoogleraar Omgevingsrecht in gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en universitair hoofddocent omgevingsrecht aan de Universiteit Utrecht. Zij doet onderzoek naar hoe de Omgevingswet in de praktijk van gebiedsontwikkeling functioneert.



Ariel Kozijn is directeur Juridische Zaken bij BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. BPD verkoopt jaarlijks zo'n 6.000 woningen in Nederland. Met zijn team ondersteunt Kozijn de vier regiokantoren van BPD bij gebiedsontwikkelingen en de vergunningsprocedures daarvoor.



Wanda Blommensteijn is senior adviseur omgevingsrecht bij Movares Smart Urban Engineering, een ingenieurs- en adviesbureau op het gebied van de infrastructuur en leefomgeving in Nederland. Blommensteijn geeft cursussen over de Omgevingswet en adviseert overheden over de invoering daarvan.

REACTIE HEVO

De wet biedt ruimte, regie maakt die bruikbaar
Maakt de Omgevingswet het makkelijker? Voor organisaties en bedrijven is dat misschien niet de belangrijkste vraag. Een wet versnelt een project niet wanneer de maatschappelijke opgave, financiële haalbaarheid, ruimtelijke keuzes en projectorganisatie los van elkaar worden ontwikkeld. Dan schuift onzekerheid door naar een volgende fase, waar bijsturen vaak lastiger wordt.

De winst zit daarom niet alleen in een goed voorbereide vergunningaanvraag, maar vooral in een goed voorbereid project. Dat begint met heldere keuzes die op het juiste moment weloverwogen worden gemaakt. Wat moet een ontwikkeling betekenen voor de omgeving? Welke functies zijn nodig? Is deze locatie geschikt voor de opgave? Wat is financieel en ruimtelijk haalbaar? En welke besluiten moeten worden genomen voordat verwachtingen bij gebruikers, omwonenden en samenwerkingspartners ontstaan?

Vervolgens moet duidelijk zijn hoe de besluitvorming is ingericht: welke onderwerpen liggen nog open, wie besluit waarover en welke informatie is daarvoor nodig? Zo ontstaat een samenhangende lijn van ambitie en haalbaarheid naar ontwerp, vergunningverlening en uitvoering.

Wij zien in de praktijk dat vertraging vaak juist ontstaat op de overgangen: tussen beleid en project, ambitie en budget, participatie en besluitvorming, vergunningverlening en realisatie. Daar is regie nodig. Niet als extra laag, maar om disciplines met elkaar te verbinden in deze overgangen, keuzes tijdig op tafel te krijgen en ervoor te zorgen dat besluiten ook uitvoerbaar zijn.

De Omgevingswet maakt projecten dus niet vanzelf makkelijker of moeilijker. Zij biedt ruimte om zaken in samenhang te bekijken. Of die ruimte ook leidt tot voortgang, hangt vooral af van de kwaliteit van voorbereiding, besluitvorming en regie.

Meer weten?
Vraag Iris Jansen
E iris.jansen@hevo.nl
M +31 (0)6 20 13 22 67

KORTE NIEUWSBERICHTEN



STANDAARD BLAUWDRUKKEN VOOR BRANDWEER-KAZERNES

—

Voor Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost zijn drie standaard blauwdrukken ontwikkeld voor toekomstige brandweerkazernes: een basispost, een basispost+ en een beroepskazerne. Deze bieden gemeenten en de Veiligheidsregio duidelijke kaders voor nieuwbouw, met aandacht voor functionaliteit, duurzaamheid, kwaliteit en kosten.

Meer weten? Vraag het louk.linders@hevo.nl



NIEUW SCHOOLGEBOUW OP VMBO-CAMPUS PURMEREND

—

De energieneutrale vmbo-campus voor circa 1.900 leerlingen brengt SG Antoni Gaudí en het Da Vinci College samen in één modern schoolgebouw. Het schoolgebouw is gericht op samenwerken en overzicht. De realisatie vond plaats via Risicodragend Projectmanagement.

Meer weten?
Vraag het henrie.berg@hevo.nl



GROOTSCHALIGE RENOVATIE EN UITBREIDING SUCCESVOL AFGEROND

—

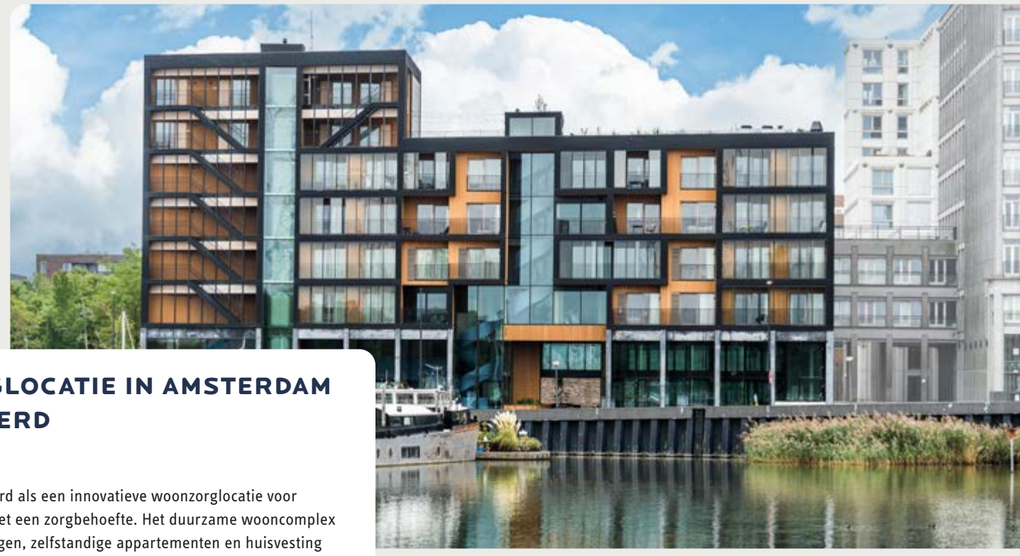
De monumentale Vondelschool in Bussum is klaar voor de toekomst. Het karakteristieke gebouw uit 1905 is gemoderniseerd met behoud van zijn authentieke uitstraling en historische elementen.

De realisatie vond plaats via Risicodragend Projectmanagement.

Meer weten? Vraag het arthur.kempen@hevo.nl

EVENEMENTEN

12 januari	11 maart	20 april	Scan de QR-code voor meer informatie en meld je aan
Kennis-bijeenkomst Christelijk Lyceum Zeist	**Studiedag ‘Hoe ontwikkel ik een MFA?’**	**Studiedag ‘Hoe bouw ik een school?’**	



WOONZORGLOCATIE IN AMSTERDAM GEREALISEERD

—

VanIJburg is gerealiseerd als een innovatieve woonzorglocatie voor senioren en mensen met een zorgbehoefte. Het duurzame wooncomplex combineert zorgwoningen, zelfstandige appartementen en huisvesting voor zorgmedewerkers en draagt daarmee bij aan een toekomst-bestendige en inclusieve woonomgeving in Amsterdam.

Meer weten?
Vraag het rene.lolkema@hevo.nl



NETCONGESTIE: EERDER REKENING MEE HOUDEN

—

Een vol elektriciteitsnet kan nieuwbouw en renovatie vertragen. Sinds 1 oktober 2026 kunnen gemeenten voor onderwijshuisvestings-projecten al eerder transportcapaciteit aanvragen. Scholen kunnen bovendien voorrang krijgen binnen het nieuwe prioriteringskader. Dat onderstreept hoe belangrijk het is om de energievoorziening vanaf het begin mee te nemen in de planvorming en vroeg af te stemmen met gemeente en netbeheerder. Voorrang betekent overigens niet automatisch dat direct capaciteit beschikbaar is.

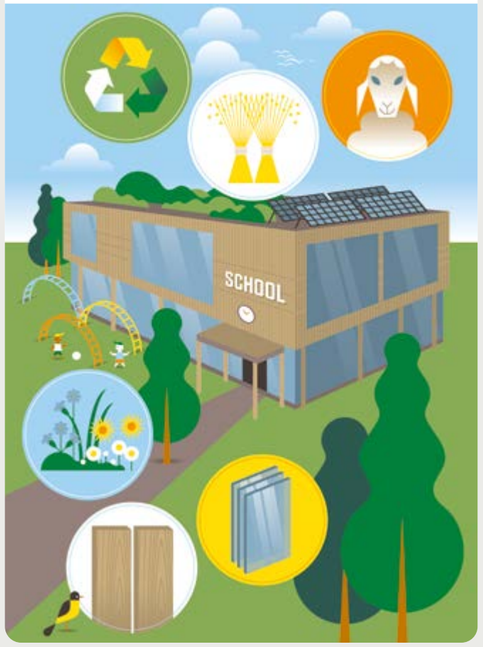
Meer weten? Vraag het jeanmarc.vloemans@hevo.nl

BIOBASED BOUWEN VOOR SCHOLEN

—

Biobased bouwen biedt kansen voor duurzame en toekomstbestendige schoolgebouwen. Door materiaalkeuzes vanaf de start integraal mee te nemen, ontstaan gezonde leeromgevingen die bijdragen aan flexibiliteit, circulariteit en langdurige maatschappelijke waarde.

Meer weten?
Vraag het winifred.bosch@hevo.nl





VERNIEUWDE HUISVESTING VOOR SO EN VSO DE BODDE

—

De vernieuwde De Bodde in Tilburg is gereed. Met een combinatie van renovatie en nieuwbouw ontstaat een toekomstbestendige leeromgeving volledig passend bij de specifieke behoeften van de leerlingen. Met aandacht voor een veilige omgeving en ruimte voor intensieve begeleiding.

Meer weten? Vraag het iris.vandecraats@hevo.nl



BEKIJK HET INSPIRATIEBOEK RENOVATIE

VAN ONDERWIJSAMBITIE NAAR HUISVESTINGSKOERS

—

Veranderende leerlingenaantallen, verouderde gebouwen en beperkte middelen vragen om scherpe keuzes. Een Strategisch Huisvestingsplan verbindt de visie op onderwijs met de kwaliteit van gebouwen, de toekomstige ruimtebehoefte en financiële mogelijkheden. Zo ontstaat een onderbouwde koers voor investeringen in duurzaam onderhoud, renovatie en nieuwbouw én een stevige basis voor het gesprek met de gemeente over het Integraal Huisvestingsplan.

Meer weten? Vraag het michiel.drenth@hevo.nl

SNELLER SCHOLEN BOUWEN BEGINT VÓÓR DE AANBESTEDING

—

Daarvoor zijn eerder duidelijke keuzes nodig, moet kennis worden hergebruikt en moet de marktbenadering worden afgestemd op de opgave. Standaardiseren wat kan, maatwerk waar het nodig is. Scan de QR-code en lees hoe programmatisch werken en professioneel opdrachtgeverschap bijdragen aan snellere en beter onderbouwde scholenbouw.

Meer weten? Vraag het wouter.houet@hevo.nl



DORPSKRACHT ALS BOUWSTEEN VOOR DE TOEKOMST



FLOOR MILIKOWSKI is journalist en sociaal geograaf, veelgevraagd spreker en auteur van diverse boeken. Zo schreef ze *Van wie is de stad*, waarvoor ze zeven jaar onderzoek deed naar de veranderingen die Amsterdam doormaakte. In *Wij zijn de stad* beschrijft ze de onzichtbare veerkracht in buitenwijken en in *Een klein land met verre uithoeken* richt zij zich op ongelijke kansen in veranderend Nederland. Tot slot verscheen in 2025 *Contouren van een nieuw land*, een verfrissend en hoopgevend boek over de toekomst van Nederland.

In het Drentse dorp Grolloo gebeurde de afgelopen jaren iets bijzonders. De bewoners van het dorp slaagden er samen in om op de plek van een vrijgekomen perceel tegenover het dorpshuis een hofje te realiseren met woningen voor 55-plussers. Ongeveer twee jaar geleden werden de twaalf woningen opgeleverd en onlangs werd het hofje officieel gedoopt tot De Hofstee. Met de realisatie van de woningen ging een langgekoesterde wens van de gemeenschap in vervulling. Eerder moesten ouderen als ze niet meer zelfstandig konden wonen noodgedwongen naar een ander dorp verhuizen. Bijvoorbeeld Rolde, tien autominuten verderop. Voor een buitenstaander klinkt dat als een kleine stap. Maar voor iemand die een leven lang in Grolloo heeft gewoond, omringd door buren, familie, bekenden en een vertrouwde omgeving, kan het voelen als een verhuizing naar de andere kant van de wereld. Onderling maakten bewoners daarom al jaren geleden een afspraak met de eigenaren van de bescheiden boerderij recht tegenover het dorpshuis (Markehuus). Als zij zouden overlijden of verhuizen, dan zou de gemeenschap het stuk grond met de boerderijwoning kunnen kopen. Een paar jaar geleden was het zover en slaagde de lokale stichting Grolloo Zorgt er inderdaad in om met financiering van een welgestelde dorpsgenoot de voormalige boerderij te kopen. Er werd een architect in de arm genomen, subsidie aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en een samenwerking gesloten met een particuliere verhuurder. De oude boerderij maakte plaats voor twaalf bescheiden, levensloopbestendige woningen rond een kleinschalig, groen hofje: De Hofstee.

Behalve sympathiek is deze vorm van wonen ook een oplossing voor andere vraagstukken. Zo lieten de bewoners allemaal een grotere woning achter en zorgen ze daardoor voor doorstroming op de woningmarkt. Wonen in een hofje voorkomt bovendien eenzaamheid, stimuleert sociaal contact en onderlinge betrokkenheid en voorziet in allerlei vormen van informele zorg en ondersteuning. De ligging tegenover het dorpshuis, waar veel te doen is en veel ondersteuning te vinden is, versterkt dat effect. Daarmee ontstaat tegelijkertijd een (gedeeltelijke) oplossing voor een ander groot vraagstuk. Wonen in een omgeving met veel sociaal contact en onderlinge betrokkenheid verlaagt namelijk de zorgkosten. De Aletta Jacobs School of Public Health onderzocht de impact van het eerder opgerichte vrijwilligersnetwerk van Grolloo Zorgt. Dat koppelt dorpsgenoten aan elkaar voor laagdrempelige informele zorg en ondersteuning. Uit het onderzoek bleek dat het netwerk jaarlijks alleen al € 25.000 aan huisartsenkosten bespaarde. En dat in een dorp van 650 inwoners. Daarbij werden de kosten van bezoeken aan specialisten of het gebruik van speciaal vervoer nog niet eens meegerekend. Dat levert een boeiende conclusie op: als we deze kijk op wonen, zorg en welzijn breder omarmen, dan vergroot dat niet alleen ons levensgeluk, maar biedt het ook een oplossing voor het woningtekort en de onhoudbare zorgkosten.

IN DIT GEMEENTEHUIS KOMEN ONZE AMBITIES SAMEN: DUURZAAM EN CIRCULAIR GEBOUWD, GASTVRIJ VOOR INWONERS EN EEN INSPIRERENDE WERKPLEK VOOR MEDEWERKERS.

Jurian Hennip, gemeentesecretaris/algemeen directeur gemeente Krimpenerwaard