

EXPLOITEREN MET AANDACHT

Van gebouw naar gebied en gebruik

Exploiteren gaat van oudsher over het onderhouden en beheren van het gebouw. Maar gebouwen verduurzamen en de verbinding met de omgeving wordt steeds belangrijker. Voorwaarde voor een gezonde exploitatie is daarom dat een gebouw adaptief is en mee kan bewegen met toekomstige veranderingen. Dat vraagt om een meer integrale en bewuste rol van de opdrachtgever en zijn gebouwbeheerder.

"De exploitatie van een schoolgebouw is belangrijk, maar de focus ligt primair op de kwaliteit van het onderwijs", opent Geert Looysschelder, rector-bestuurder van het Jordan Montessori Lyceum in Zeist; "en alles wat ik kan besparen op de exploitatie komt ten goede aan het onderwijs. Dat hoeft niet ten koste te gaan van de kwaliteit van het gebouw of de wens om circulair te (ver-)bouwen of in te richten. Exploiteren begint met een strategische visie op het onderwijs en de eigen gebouwenvoorraad en is meer dan alleen gebouwbeheer. Je wilt jouw leerlingen en medewerkers een aantrekkelijke en gezonde leer- en werkomgeving bieden. Dat verhaal is belangrijk en daarom nodig ik alle partijen in een bouw- of inrichtingstraject vooraf bij me uit. Als ze ons verhaal begrijpen, kunnen ze beter in samenhang met andere partners hun bijdrage leveren. Dat betekent dat je de gemeente en overige netwerkpartners ook mee moet nemen in het verhaal. We zitten in een wijk



Deelnemers debat:

BM van Houwelingen
BOAadvies
De Zwarte Hond
DGMR

Derrick Flach
René van der Willigen
Bart van Kampen
Gertjan Verbaan

Projectleider
Senior adviseur
Partner-architect
Senior adviseur & Unitmanager
Duurzaamheid/Bouwfysica en Akoestiek
Directeur
Rector-bestuurder
Hoofdredacteur

Eromesmarko
Jordan Montessori Lyceum Utrecht
Schooldomein

Jeroen ter Weeme
Geert Looysschelder
Sibó Arbeek

met veel sociale vraagstukken en veel bewoners van niet-westerse afkomst en ik ben gaan praten met de wijkmanager, andere maatschappelijke organisaties en de bewonersvereniging van de flat naast ons gebouw. Onze leerlingen zullen volgend schooljaar in de wijk gaan voorlezen in gezinnen met ouders die geen Nederlands spreken; om de connectie met de wijk te maken, maar ook om ze te laten ervaren hoe goed ze het wel hebben. Het effect is ook dat de gemeente anders naar mijn opgave leert kijken. Je renoveert niet alleen een gebouw, maar je draagt als school ook bij aan de ontwikkeling van een wijk.”

GESCHIEDEN POTJES OF NIET

Bart van Kampen van De Zwarte Hond: “Het bouwen van een maatschappelijke voorziening is geen kort geld, dus is het ook logisch dat je meer kwaliteit en verhaal in dat gebouw stopt. Ik zie steeds meer schoolbesturen die mee investeren om een duurzame

school te krijgen.” “Toch zie ik nog te vaak dat de potjes met geld gescheiden worden benaderd, terwijl je als opdrachtgever juist over de potjes moet heen kijken”, reageert Gertjan Verbaan van DGMR. “Neem bijvoorbeeld investeren in zonwering en lichtwering. Buitenzonwering is fijn voor gebouwen, maar komt uit een ander potje dan daglicht in het gebouw. Zou je dat eerder integraal kunnen afwegen, dan kies je voor buitenzonwering die je ook als lichtwering kunt inzetten. Dat verdient je dan weer terug in de exploitatie, maar vooral in het comfort.” “Het is een wisselwerking tussen opdrachtgever en adviseur”, reageert Derrick Flach van BM van Houwelingen. “In Utrecht en Rotterdam maken we nu energieneutrale gebouwen omdat opdrachtgevers zelf mee investeren in hun toekomstige exploitatie. Dan kun je samen mooie dingen maken.” “Ik zie inderdaad ook dat veel opdrachtgevers al voor ENG gaan”, vult Gertjan aan, “wanneer je vanuit een total cost of ownership redeneert is dat ook de meest effectieve en voordelige optie. BENG is verplicht vanaf 2021, maar is eigenlijk alweer een gepasseerd station als je logisch nadenkt.” Geert knikt: “Interessant is ook dat je door circulair te bouwen na dertig jaar nog een restwaarde van jouw materialen en producten hebt. Als je minder hoeft af te schrijven en aan de voorkant meer in duurzaamheid kunt investeren, zijn ambtenaren ineens heel erg geïnteresseerd.”

DUURZAAM DENKEN

Jeroen ter Weeme van Eromesmarko reageert: “Een paar jaar geleden moest een inrichting vooral lang meegaan. Nu krijgen we steeds meer vragen om bestaande inventaris kritisch te beoordelen en waar mogelijk te refurbishen. Circulariteit is een voorwaarde geworden en dat vertalen we naar een business plan op maat. Het mooie is dat de grondstoffen al aanwezig zijn; hier gaat het vaak om een nieuw maatwerk jasje op een bestaande basis, passend bij de visie en de duurzame gedachte van het onderwijs.” Geert vult aan: “Wij hebben een pand naast de school gehuurd en helemaal ingericht met gerefnubishede meubels van de universiteit van Wageningen. Ik vind het ook de verantwoordelijkheid van een opdrachtgever om na te denken over de restproducten; wat gebeurt er over zoveel jaar bijvoorbeeld met zonnepanelen? Wat is het afval dat je achterlaat?” Recent kregen wij de opdracht om de gevel van het Mundus College in Amsterdam te renoveren”, vertelt René van der Willigen van BOAadvies, “eerst was de idee om dat op traditionele wijze te doen door de bestaande panelen te vervangen, maar de opdrachtgever wilde graag vanuit een circulaire ambitie een duurzame en groene gevel. Zo hebben we het plaatmateriaal ▶



hergebruikt en in het proces de afvalstromen beperkt. Laatst was er lekkage, waarbij de betrokken partner stelde dat hij wel verantwoordelijk was voor de circulaire bewerking, maar niet voor de panelen zelf, die immers eigendom van de opdrachtgever waren gebleven. Kortom; wie was probleemeigenaar? Dus aan circulair renoveren hangen ook juridische vragen en dat kan opdrachtgevers angstig maken.” “Maar daar moet we juist van leren”, reageert Bart, “een circulaire transitie betekent dat je onderweg tegen dingen aanloopt en daarvan leert. Dat mag niet betekenen dat je daarom vanuit een angstmodus maar voor de veilige weg kiest. Zou het geen idee zijn om een garantiefonds op te zetten om experimenten uit te dekken?”

RINGEN VAN CIRCULARITEIT

Bart: “Ik zie twee stromen binnen circulair bouwen; je hebt gebouwen voor de korte termijn, die je weer snel kunt afbreken en de onderdelen hergebruiken. Dat is super circulair. Daarnaast heb je gebouwen die op de goede plek staan, van betekenis zijn en blijven voor de omgeving. Die bouw je voor 200 tot 300 jaar en zijn de monumenten van de toekomst. Dat betekent dat ze in verbinding met hun omgeving staan en adaptief zijn. Ik zie nu nog te veel voorbeelden rond sloop en nieuwbouw, niet omdat de constructie slecht is, maar omdat ze volledig verkeerd zijn ingedeeld, te klein zijn of op de verkeerde plek staan. Daarom pleit ik voor gebouwen met een overmaat en flexibele casco's. Je hebt verschillende schillen van circulariteit, exploitatie en afschrijvingstermijnen. De constructie is de meest duurzame schil, maar de inrichting is bijvoorbeeld maximaal circulair en daar passen kortere afschrijvingstermijnen bij. Dat is een hele andere benadering dan het scheiden van de geldstromen in geld voor investering en voor exploitatie. Daarnaast zou elk gebouw op een goede plek moeten staan, dicht bij het openbaar vervoer. Multifunctionaliteit is de beste garantie voor een exploitatie. Het bouwbesluit maakt nog steeds onderscheid in verschillende functies. Waarom niet één generieke eis waar alles in past? Dan ben je veel flexibeler naar de toekomst en zit je ook niet met bestemmingsplanwijzigingen. Heel veel ruimtes staan delen van de dag leeg, die prima mede gebruikt kunnen worden.” Derrick: “We passen al steeds meer houtskeltbouw toe met kanaalplaatvloeren waardoor je flexibeler wordt naar het toekomstig gebruik. Dat kan goed met een staalconstructie, waarin je later liggers kunt toevoegen.”

HEALING ENVIRONMENT

René knikt: “Je hebt goede voorbeelden nodig om de opdrachtgever of wethouder te overtuigen. Zij



Gertjan Verbaan



moeten ook hun exploitaties rondbreien.” “We praten over kosten, maar interessanter zijn de baten”, voegt Bart toe; “een goed en aantrekkelijker gebouw met een vitale rol in de omgeving betekent ook minder jeugdzorg, betere leerprestaties, een betere doorstroom van leerlingen naar vervolgonderwijs en een veiliger wijk met meer sociaal toezicht. Dat zou je eigenlijk ook in geld moeten uitdrukken.” Gertjan knikt: “De visie op de omgeving heeft ook een relatie met het binnenklimaat. Daarom moet je het pleinontwerp betrekken bij de bouw- en exploitatie-opgave. Werken met groen, de ligging van het gebouw en natuurlijk daglicht beïnvloeden de exploitatie. Je begint dus met een totaalvisie, waarin de plek en de omgeving ook betrokken zijn.” Bart: “Daarom moeten gebouwen nooit verder van het openbaar vervoer liggen, waardoor je gebruikers de keuze biedt met de



Geert Looysschelder



“Exploiteren begint met een strategische visie op het onderwijs en de eigen gebouwenvoorraad en is meer dan alleen gebouwbeheer”



Bart van Kampen

fiets, trein of bus te komen; mobiliteit doet ook mee. We moeten gebouwen maken die zo adaptief zijn dat ze aan alle functies kunnen voldoen.” Geert: “De gemeente stelt volgens de norm een aantal parkeerplaatsen vast. Bij een gebouw dat ik als bestuurder een paar jaar geleden mocht bouwen, wilden we de ruimte niet aan parkeerplekken besteden; daarom huurden we op drie minuten lopen een paar parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers in een parkeergarage vlakbij. De omwonenden zijn heel blij, omdat er minder opstoppingen rond de school zijn. Ook dat neem je mee in de visie vooraf en dat raakt ook weer de exploitatie van het gebouw in zijn omgeving. Probeer daarom toekomstige opdrachtgevers met mooie voorbeelden te voeden.”

VOORAAN INTEGRAAL ADVISEREN

“Helaas worden we toch vaak aan het einde van een traject benaderd, wanneer het programma van eisen al is vastgesteld”, reageert toehoorder Bianca Scherpenhuyzen van Ecophon, “juist vanwege die wendbaarheid in gebouwen is het van tevoren belangrijk om goed na te denken over akoestiek.” “Dat geldt voor alle aspecten van het binnenklimaat”, voegt Gertjan toe, “dus ook voor de bouwfysische kwaliteiten en de vertaling naar een installatieconcept, maar ook de constructie. De complete balans in een gebouw verandert wanneer je aan de inhoud gaat sleutelen. Vanuit Frisse Scholen ligt er natuurlijk al een kwaliteitsniveau en een programma van eisen op alle aspecten. Nazorg is belangrijk in de exploitatie van een gebouw en slimme systemen helpen daarbij. We kunnen leren van de scholen hoe ze gebruikt worden, op het moment van opening is het precies zoals het bedacht is, maar dat verandert in het gebruik snel. Er zijn inmiddels al veel technieken om snel te zien waar de afwijkingen in het gebruik zijn. Eigenlijk zou je een gebouw ook moeten blijven monitoren, nadat het is opgeleverd.”

HET ZACHTE VERHAAL

“De exploitatie is een hard verhaal over aanschaf en afschrijving, maar we merken steeds meer dat het zachte verhaal ook mee doet”, vertelt Jeroen, “door een aantrekkelijke omgeving met een diversiteit aan leer- en werkplekken te maken word je ook aantrekkelijker. Wij zien dat opdrachtgevers die hebben geïnvesteerd in een nieuw gebouw met een mooie inrichting ook meer leerlingen trekken.” Geert tenslotte: “Ik ben intrinsiek gemotiveerd geraakt door de mensen die mij hebben gevoed. Schroom niet om ergens binnen te stappen en het gesprek aan te gaan. Je hebt raadsheren nodig, die over de disciplines heen durven kijken en die begrijpen hoe het onderwijs of de zorg werkt.” 🗨️