

INNOVATIELAB:

Kracht

DE STELLINGEN

1. Zonder overtuigingskracht wordt er niets meer gebouwd in Nederland

2. Krachtige bestuurders met visie zijn een randvoorwaarde voor duurzaam vastgoed

3. Krachtige gebouwen zijn bij voorkeur kleinschalig met een menselijke maat

DEELNEMERS

Dorte Kristensen – Atelier PRO

Hans Adriani – Wethouder Nieuwegein

Jack Hazen – directeur Pellikaan Bouw

Mark van Rotterdam - ICSadviseurs

Overtuigingskracht, krachtige bestuurders en krachtige gebouwen. Daarover gaan de stellingen in ons Innovatielab. Kracht is het thema van deze editie van Schooldomein en daarom legden we drie stevige stellingen voor aan vier scherpe specialisten.



DORTE KRISTENSEN

1. Met alleen overtuigingskracht en mooie woorden komt men er niet. Er zal een goed product moeten worden voorgelegd waar mensen in geloven. Een school die mensen verrast en waar men eigen dromen in kan verwezenlijken. Het gaat niet om te overtuigen met retorische trucjes zoals bij de inspraakarchitectuur uit de jaren zeventig, het gaat om een serieuze dialoog die leidt tot draagvlak bij iedereen. Bouwen is voor mensen van een bepaalde wijk of gebruikers van een gebouw een ingrijpende bezigheid. Vooral als iets daarvoor gesloopt moet worden waar veel mensen aan gehecht zijn geraakt en herinneringen aan hebben. Elke plek of elk gebouw krijgt bij deze mensen een unieke betekenis, genius

loci. Jarenlang heerste er bij bestuurders een sfeer van sloop-en-nieuwbouw-is-de-beste-oplossing.

Dat komt omdat beslissers vaak geen binding hebben met een bepaalde plaats of organisatie. Draagvlak is er pas als bewoners van een wijk of gebruikers van het gebouw zijn overtuigd dat de verandering een bijdrage in de leefomgeving is voor iedereen.

2. Krachtige visies worden zelden gerealiseerd. De rechtbank moest er in juni 2015 aan te pas komen om de Nederlandse Staat te verplichten om uitstoot van broeikasgas terug te brengen. Actiegroep Urgenda behaalde hiermee een historische overwinning. Klimaatproblemen zijn ook gigantisch, en de transitie van fossiele brandstof naar duurzame energie blijft jammerlijk achter. Men verlaagt liever de belasting voor de verkiezingen en denkt dan, na ons de zondvloed. Natuurlijk is er de hoop op een visionair bestuurder, maar die gaan gewoonlijk niet lang mee. Neem nou het energieneutraal of energielabel B maken van corporatiewoningen en maatschappelijk vastgoed in Nederland. Daar had allang een soort deltaplan met budget voor klaar moeten liggen, met een verstandige deltacommissaris. De werkelijkheid is dat in het Bouwbesluit de eisen voor nieuwbouw voor wat betreft duurzaamheid voortdurend worden aangescherpt, wat wij allen natuurlijk toejuichen. Daarvoor zijn nieuwe kostbare technieken en materialen nodig, terwijl juist het budget per m² voor onderwijsvastgoed naar beneden wordt bezuinigd! Nu in 2015 zitten we weer op het budgetniveau van eind van de vorige eeuw. Bij een mooie visie op duurzaamheid hoort een budget! Anders blijven het lege woorden!

3. Wat is de maat van de mens? Wat is kleinschalig? En wanneer is een gebouw krachtig? Dit lijkt op een woordenspel. Mensen hebben behoefte aan een geleding in schalen. Van klein tot groot. Het is niet zondermeer zo dat klein goed is en groot fout. Het Haagse stadhuis heeft een grote schaal. Dat betekent toch niet per se dat het een slecht gebouw is. Het verbinden van moraal aan de schaal van gebouwen is een principiële denkfout. Een grote scholengemeenschap of brede school met twee of drie scholen kan zo ontworpen worden dat iedereen toch zijn 'eigen' domein als huiselijk ervaart. Terwijl een kleine basisschool ook als massaal en anoniem ervaren kan worden. Het ligt eerder aan de vaardigheid van de ontwerper en de bereidheid van de opdrachtgevers en gebruikers om daarin mee te denken.

HANS ADRIANI

1. In onze regio is vooral behoefte aan woningbouw en kleinschalige zorgvoor- ▶





zeningen. Gelukkig zijn er nog talrijke initiatieven om te bouwen. Zonder overtuiging en overtuigingskracht kunnen die initiatieven in een stedelijk gebied als de regio Utrecht echter makkelijk sneuvelen. Schaarse binnenstedelijke ruimte wordt bevochten door vele belangen en wensen, zoals groen, recreatie en leefbaarheid. Dat vraagt om zorgvuldige afwegingen en zorgvuldige processen. Als dan het belang om te bouwen prevaleert, moet dat ook met overtuiging worden uitgedragen. Overigens kan ook niet bouwen overtuigingskracht vragen, als juist andere belangen rondom een projectgebied zwaarder moeten wegen.

2. Als overheid en samenleving zijn we geneigd de eisen aan nieuwbouw te stapelen: kleinschalig, betaalbaar, combinaties van functies, gericht op de ontwikkeling van langer zelfstandig thuiswonen, levensloopbestendig, nul-op-de-meter, gebruik makend van urban mining, een zo beperkt mogelijke impact op de leefbaarheid in de omgeving... Ontwikkelaars vragen zich wel eens vertwijfeld af of dat soort ontwikkelingen

onder die voorwaarden nog wel realiseerbaar zijn. En het lijkt verleidelijk om onder druk van die realiseerbaarheid sommige eisen te laten varen. Maar verstandig is dat niet. Bouwen doe je immers niet (alleen) voor de vraag van nu. Je voegt iets toe aan je stad wat 50, 100 jaar of nog langer onderdeel van die stad zal zijn. De kunst is om niet tegenover de ontwikkelaar in onderhandeling over de kwaliteit te komen, maar met de ontwikkelaar samen te zorgen dat die kwaliteit gerealiseerd kan worden.

3. Met de term 'megalomaan' hebben we als samenleving effectief afscheid genomen van het fenomeen groot-groter-grootst van de afgelopen 15-20 jaar. Mensen hebben weer behoefte om zich te herkennen in hun omgeving, om zich er thuis te voelen, om er invloed op te kunnen hebben. Dat geldt voor organisaties en instituties, zoals scholen, zorginstellingen, verzekeringen, maar zeker ook gebouwen. Laagdrempeilig, Toegankelijk en Multifunctioneel zijn de begrippen die leidend zijn bij de bouw van nieuwe voorzieningen in de stad. Als het even kan, bestierd en bestuurd door inwoners zelf. De behoefte aan de mense-

lijke maat gaat hand in hand met de wens/noodzaak dat mensen langer zelfstandig thuis wonen. Zorg in de buurt, ontmoeting in de buurt, onderwijs in de buurt, sport in de buurt: nieuwe en bestaande gebouwen in buurten en wijken bieden hier ruimte voor. Goed voor de buurt, maar zeker ook goed voor de exploitatie.





JACK HAZEN

1. Als Design en Build hoofdaannemer hebben wij overtuigingen genoeg om de realisatie van nieuwbouw projecten te stimuleren. Te vaak wordt er gekeken naar initiële kosten, terwijl juist de Total cost of ownership belangrijk zijn. Meer of eerder investeren in cluster projecten is vaak economischer over een langere periode dan jaarlijks diverse oude gebouwen met lapmiddelen in stand te houden en dure energie rekeningen te blijven betalen. De overtuiging van bestuurders zou moeten liggen in het bundelen van budgetten, zodat initiële kosten en meerjarig onderhoud en energie in samenhang bekeken worden. Dat levert een duurzame omgeving op. Het overzicht van de lasten en baten is nu vaak ondoorzichtig. Door bestuurders goed te informeren zal de overtuigingskracht toenemen en dat zal ook een stimulans voor goede nieuwbouwprojecten opleveren.
2. De scope moet liggen op een levensduur van dertig tot veertig jaar. Naast bouwkosten dienen partijen vooraf naar energie en onderhoud te kijken. Dit zijn echter niet de enige aspecten die meetellen. Ook

flexibiliteit van het gebouw is belangrijk; hoe kan het gebouw de gebruiker van nu maar ook in de toekomst faciliteren? Een vrij indeelbaar, eenvoudig uitbreidbaar of eenvoudig te verkleinen gebouw is absoluut een must voor elke opgave. Ook hier dient een krachtige bestuurder zich hard voor te maken. Innovaties gaan snel en de materie blijft complex. Daarom zouden bestuurders eerder de marktpartijen de kans moeten geven om mee te denken.

3. Wij zien juist in deze markt diverse clusteringen van gebruikers in een gebouw. Dit heeft diverse voordelen in bouwkosten, beheer, personeel en energie verbruik. Grootschalig gebouwen kunnen vaak heel goed kleinschalig benaderd worden. Daar valt nog een wereld te winnen. Ook veranderingen van gebruikers zijn in gebouwen van een zekere omvang makkelijker op te vangen. De ene organisatie krimpt en de ander groeit en kan dan weer gebruik maken van de ontstane leegstand. Het is de kunst om in een grootschalig gebouw de menselijk maat te handhaven en te hantieren als uitgangspunt voor transformaties.



MARK VAN ROTTERDAM

1. Overtuigingskracht komt naar voren uit een helder verhaal dat onderbouwd is met een gedegen onderzoek en advies. Te vaak zie ik dat er in een haalbaarheidsfase een adviesbureau geselecteerd wordt op basis van criteria, waarbij prijs zwaar meeweegt.

De eerste fase van een project is een zeer belangrijke in het totale proces. Indien het haalbaarheidsonderzoek niet gedegen is, kan het politieke proces erg lang duren en dat leidt tot frustratie en verlies van energie bij de gebruikers c.q. initiatiefnemers. De prijs van dit onderzoek en de verschillen tussen partijen is relatief klein als dit vergeleken wordt met de kosten van nieuwbouw. Selecteer met name op kwaliteit en ervaring en minder op prijs. Een ervaren adviseur betreft gebruikers en opdrachtgever, inventariseert behoefte, houdt rekening met gestelde kaders en brengt scenario's in beeld. Mijn ervaring met de politiek is dat zij graag volledig geïnformeerd wordt en een keuze wil maken.

2. Eens. Het begrip duurzaamheid kent vele definities. In de meeste gevallen gaat het om een meerinvestering dat ten goede komt aan de kwaliteit, maar niet volledig terugverdiend wordt in de exploitatie. Als voorbeeld wil ik graag de bouw van twee basisscholen onder één dak nemen. De gemeente heeft de zorgplicht voor de huisvesting van het onderwijs. De exploitatiekosten (inclusief onderhoud) zijn voor het schoolbestuur. De gemeente neemt vaak voorafgaand aan de investering in haar begroting een bedrag op dat is gebaseerd op de onderwijsverordening. Dit budget is krap, zeker nu de markt aantrekt en het bouwbesluit is aangescherpt. Om toch aanvullend budget voor duurzaamheid te verkrijgen is een wethouder nodig met een rechte rug, heldere visie op duurzaamheid in combinatie met de politieke handigheid van een bestuurder.

3. Belangrijke waarden van een gebouw met een maatschappelijke functie vind ik geborgenheid en veiligheid. Die kernwaarden worden in mijn ogen vaak verward met kleinschaligheid. Ook een groot gebouw kan geborgenheid bieden door het creëren van verschillende gebieden, het logisch situeren van ruimten en een passende inrichting. De menselijke maat is bij maatschappelijke gebouwen zeker van belang. Redeneer altijd vanuit de gebruiker en activiteit, dan pas vanuit het gebouw. Een tevreden gebruiker maakt het gebouw namelijk krachtig en beheersbaar! 🕒