

Bremen  
Bouwadviseurs  
*Informatiebulletin*  
mei 2011  
jaargang II  
no. 22

Dit *informatiebulletin* is een uitgave van Bremen Bouwadviseurs bv | *kantoor Heerlen* Bekkerweg 29-31, Postbus 528, 6400 AM Heerlen T 045 571 39 39 F 045 571 19 57 |

*kantoor Rotterdam* Postbus 13033, 3004 HA Rotterdam T 010 750 35 85 F 084 229 19 99 | [www.bremenba.nl](http://www.bremenba.nl) | [info@bremenba.nl](mailto:info@bremenba.nl) | ISO 9001 | Heeft u vragen naar

aanleiding van dit informatiebulletin? Neem dan contact op met ons bureau (045 571 39 39). | *Tekst* Karin Dormans, Ransdaal | *Fotografie* Bert Janssen, Maastricht |

*Vormgeving* Piet Gerards Ontwerpers, Amsterdam | *Druk* Van Hooren bv, Heerlen

# Bremen Bouwadviseurs: een nieuwe levensfase

U ziet het aan dit informatiebulletin: ons bureau heeft de huisstijl vernieuwd. De aanleiding was het feit dat de vier leden van het managementteam partner zijn geworden in ons bureau. In het vorige informatiebulletin hebben wij Roland de Backer, Ron van den Berg, Toon Deckers en Patrick Eertmans uitgebreid aan u voorgesteld. Een nadere, meer persoonlijke kennismaking vond kort voor het paasweekend plaats op de bouwplaats van het nieuwe Ondernemershuis in Roermond. Over die bijeenkomst leest en ziet u meer op de binnenpagina's van dit informatiebulletin. Op onze (uiteraard ook geheel vernieuwde) website vindt u bovendien een filmpje hierover.

## OMDENKEN

Het past natuurlijk uitstekend bij het voorjaar om de uitstraling van je bureau aan te passen. Toch zit er meer achter. Ons bureau gaat op alle fronten een nieuwe fase in en dat willen wij graag laten zien. In twee artikelen over projecten en opdrachtgevers leest u wat onze toegevoegde waarde is. Samengevat noem ik het: we durven vraagtekens te zetten bij wat vanzelfsprekend lijkt. Niet omdat het anders móet maar omdat het misschien beter, slimmer en efficiënter (en dus goedkoper) kan. 'Omdenken' is het woord dat daarbij past. Het is een begrip dat geïntroduceerd is door Berthold Gunster. Hij past dat op een uiterst consequente manier toe, zoals we merkten tijdens een korte trainingsshow die hij voor onze gasten verzorgde op 21 april. Onze manier van omdenken is minder confronterend maar zeker niet minder pragmatisch als de zijne. In dit informatiebulletin daarom een interview met Berthold Gunster.

## MOGELIJKHEDEN ZIEN

Een open, duidelijke en soms verrassende huisstijl past bij ons bureau en de manier waarop wij communiceren met onze opdrachtgevers. Wij blijven een bureau met betrokken, deskundige en hard werkende collega's en wij voegen daar wat meer zelfbewustzijn aan toe. Ruim dertig jaar ervaring is iets om trots op te zijn, we hebben veel gedaan en veel gezien. Die ervaring willen wij inzetten om onze opdrachtgevers ook op strategisch en op procesniveau te ondersteunen. We zijn een gesprekspartner waar u veel aan heeft!

Hans Fiering  
Directeur

# Een corporatie heeft heel wat te halen bij een bouwadviseur met denkkraft!

*Woningcorporaties weten alles van vastgoed, het is hun core business. Waarom dan toch in gesprek gaan met Bremen Bouwadviseurs?*

Het voor de hand liggende antwoord is dat Bremen specialismen en capaciteit kan bieden waar corporaties op enig moment behoefte aan hebben. Wanneer corporaties capaciteitsgebrek hebben of niet de juiste know how beschikbaar hebben, doen zij een beroep op Bremen Bouwadviseurs. De ondersteuning gaat van EPA-labeling van woningen (en utiliteitsgebouwen) tot de begeleiding rond de energieprojecten van corporaties en van de check rond mutaties tot controle op klachtenonderhoud en zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV).

## TOEZICHT UITBESTEDEN

Corporaties kiezen er ook vaak voor om toezicht op de bouwplaats en projectmanagement uit te besteden. Neem Park Rijnbeek in Venlo. Woningcorporatie Woonwenz heeft hier een omvangrijk herstructureringsproject in uitvoering. In Park Rijnbeek maken drie schoolcomplexen plaats voor woningen. Concreet gaat het om een appartementengebouw met 61 woonzorgappartementen (plus zorg- en ontmoetingsruimtes en een ondergrondse parkeergarage), een appartementencomplex met 41 luxe huurappartementen plus ondergrondse parkeergarage en 26 parkwoningen. Toon Deckers geeft als partner bij Bremen Bouwadviseurs leiding aan de afdeling projectcoördinatie: 'Voor Woonwenz verzorgen wij het toezicht op de bouw. De toegevoegde waarde daarvan is niet alleen dat de beoogde kwaliteit daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Ook de veiligheid op de bouw wordt gecontroleerd. In de uitvoering zien wij er bovendien op toe dat maatregelen op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid worden nagekomen.'

## KWALITEIT KUN JE VOELEN

In Maastricht heeft Bremen Bouwadviseurs het toezicht verzorgd op de uitvoering van het centrumplan Malberg. Woningcorporatie Woonpunt bouwt hier een nieuw winkelcentrum met 65 sociale-huurappartementen erboven, 4 duurdere huurappartementen en een ondergrondse parkeervoorziening. Toon Deckers: 'Kwaliteit kun je zien, misschien niet altijd bewust maar onbewust geeft niet correct uitgevoerd werk je een ongemakkelijk gevoel. Toezicht op de bouw verhoogt voor opdrachtgevers direct de waarde van een gebouw.' Uiteraard horen bij projectmanagement en toezicht ook alle werkzaamheden die komen kijken bij aanpassingen in het werk, van begeleiding van de besluitvorming tot prijscontrole en uitvoering. Een derde voorbeeld is een opdracht van woningcorporatie Land van Rode in Kerkrade. Niet alleen heeft Bremen de bouw begeleid van een appartementencomplex voor senioren, momenteel wordt ook het ventilatie- en verwarmingssysteem van 70 zorgwoningen voor ouderen



▲ In opdracht van Land van Rode, Kerkrade: installatieadvies voor 70 seniorenappartementen Engerhof  
► Centrumplan Malberg in Maastricht, een project van Woonpunt



gerenoveerd. Roland de Backer, de partner die leiding geeft aan de afdeling installatieconsulting: 'Wij hebben gezocht naar een optimale combinatie van energiezuinigheid, wooncomfort en betaalbaarheid van de investeringskosten.'

## EN ER IS MEER!

Directeur Hans Fiering van Bremen Bouwadviseurs: 'We hebben heel veel ervaring en dat maakt ons tot een gesprekspartner met meerwaarde. Wij hebben ideeën over woningbouw, we blijven doorvragen en we kunnen creatief meedenken. Omdat we weten waar we het over hebben en omdat we de strategische vragen waar een directeur-bestuurder mee worstelt, kunnen plaatsen. Er is heel wat denkkraft voor nodig om antwoorden te vinden voor de vraagstukken die corporaties momenteel op hun bordje hebben. Ga er maar aan staan: de krimp en vergrijzing hebben ingezet. Eerst in Zuid-Limburg en vanaf 2030 in de rest van Nederland. Daar wil je je woningbezit op aanpassen. Tegelijkertijd komt de overheid onder druk van Europa met maatregelen waardoor corporaties heel anders moeten gaan opereren. Bremen Bouwadviseurs is gesprekspartner maar voert ook concreet onderzoek uit voor herbestemming van vastgoed.'

## REKENEN AAN ALTERNATIEVEN

Ron van den Berg is eveneens partner bij Bremen Bouwadviseurs. Zijn afdeling bouwkosten consulting houdt zich onder meer bezig met het ontwikkelen van rekenmodellen: 'De vraag is hoe een woningcorporatie het voor elkaar gaat krijgen om goede woningen te bouwen voor een groep huurders met een laag inkomen, terwijl zij de huurders die boven het minimum uitkomen, niets meer mogen bieden. Zodra het jaarinkomen van die huurders boven de 33.614 euro komt, mag een corporatie hun geen nieuwe woning meer aanbieden! En dat terwijl kopen voor deze mensen vaak geen optie is. Dat zijn een paar van de vraagstukken waar wij graag over meedenken. Wij hebben inmiddels een eigen rekenmodel om op realistische gronden de alternatieven naast elkaar te kunnen zetten: wat is haalbaar, wat is rendabel, biedt een alternatief werkelijk soelaas? In die zin is Bremen Bouwadviseurs steeds meer partner op strategisch niveau en op procesniveau, al zijn we ook nog steeds een uitstekende uitvoerder!'

# ‘Innovatie is niet duurzaam’, ‘Bouwen is sexy’, ‘Installaties zijn overbodig’ en ‘Het factureren kunnen we afschaffen’

*Het waren de stellingen waarmee de nieuwe partners van Bremen Bouwadviseurs zichzelf introduceerden. Stellingen die uiteraard de nodige vraagtekens oproepen. Op 21 april organiseerde Bremen Bouwadviseurs een informele bijeenkomst om de nieuwe partners voor te stellen aan opdrachtgevers. Dat gebeurde op de bouwlocatie van het nieuwe Ondernemershuis Limburg in Roermond waar het bureau namens opdrachtgevers LLTB en Kamer van Koophandel het projectmanagement verzorgt.*

Tijdens het korte programma werden de partners ondervraagd door ‘innovatiegoeroe’ Chantal Verspaille uit Leuven, een typetje uit de koker van actrice Jacqueline Kerkhof. Toon Deckers, die leiding geeft aan de afdeling Vastgoedadviesing, projectcoördinatie, bestekken en v&g-plannen, nuanceerde zijn stelling. Hij gaf aan dat wijzigende eisen van gebruikers van een gebouw en de wetgever maken dat innovatie noodzakelijk is. De maatregelen passen niet altijd in de bestaande bouw, waardoor sloop voor de hand ligt of goed functionerende systemen vroegtijdig worden vervangen. Niet bepaald duurzame maatregelen!

Ron van den Berg (afdeling Bouwkostenconsulting en vestiging Rotterdam) is echter van mening dat men in de bouw uitermate innovatief bezig is. Hij trok een vergelijking met de auto-industrie die een heel wat sexier imago heeft dan de bouw. ‘Het ontwerpteam voor een auto maakt eenmalig een model dat vele duizenden keren gereproduceerd wordt.

In de bouw maken we steeds weer unieke gebouwen. In een gedegen integraal proces is dat vele malen uitdagender dan wat de auto-industrie doet!’

Ook Roland de Backer is een voorstander van een integraal ontwerpproces, zij het vanuit een heel pragmatisch perspectief: ‘Als je vooraan in het proces al kijkt naar energieverbruik en klimaat in een gebouw, is het mogelijk de installaties anders in te richten en ze beter weg te werken in het gebouw. Bij een slecht ontworpen gebouw moet je installaties toevoegen om ontwerptekorten op te vangen. Dat is zonde van het geld en de moeite.’ De uitdaging om een gebouw zonder installaties te realiseren werd door diverse architecten direct opgepakt!

Dat Bremen Bouwadviseurs als deelnemer in een integraal proces, maar ook op vele andere momenten aan opdrachtgevers adviezen aanreikt die hun vele euro’s besparen, vindt de financiële man Patrick Eertmans vanzelfspre-

kend. ‘Het zou mooi zijn als opdrachtgevers op basis van die besparingen zouden betalen. Het laat onmiddellijk zien welke meerwaarde je hebt als adviseur!’

De stellingen van de nieuwe partners laten in een notendop zien welke wind er waait door het bureau. In een pittige act van Ja-maar® werd duidelijk dat het benaderen van problemen kan gebeuren vanuit twee invalshoeken: we analyseren het probleem als probleem óf we kijken hoe het anders kan. Omdenken heet dat. De bezoekers kregen een stoomcursus omdenken, waarna ze met een gezamenlijk gezongen refrein van mevrouw Verspaille uitgenodigd werden voor een drankje, hapje en een goed gesprek.



# Vastgoed voor de zorg: niet langer een vanzelfsprekende keuze

*Ouderen vormen de komende jaren de grootste groep Nederlanders. En wie ouder is, heeft meer zorg nodig. De veranderende én toenemende zorgvraag, mogelijke tekorten aan medewerkers en middelen, nieuwe zorgconcepten en andere organisatievormen nemen een prominente plek in op de agenda van raden van bestuur van zorginstellingen. Op vastgoed ligt daarbij misschien niet onmiddellijk de focus maar er zit mogelijk wel een deel van de oplossingen.*

Vastgoed is een middel om het proces van de zorg te faciliteren. Bremen Bouwadviseurs denkt mee over concepten voor vastgoed die toekomstbestendig zijn en die tegelijk houvast bieden te midden van de dynamiek van de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC).

## IN BEWEGING

‘Nieuwbouw voor ziekenhuizen wordt op korte termijn een pittig vraagstuk’, constateert Ron van den Berg, bouwkosten-expert en partner bij Bremen Bouwadviseurs. ‘Tot nu toe gingen ziekenhuizen zo’n veertig jaar mee. Door de veranderingen in de zorgvraag en technische vernieuwingen wordt de levensduur van gebouwen van zorginstellingen korter. Investerings- en onderhoudskosten wijzigen, maar vooral afschrijvingstermijnen worden minder vast. Daar staat een Normatieve Huisvestingscomponent tegenover. Dat alles vraagt om een heel andere manier van kijken naar processen, mensen en gebouwen. Zorginstellingen zijn dan ook volop bezig met de ontwikkeling van nieuwe businessmodellen.’

## BOUWEN, HUREN OF KOPEN?

Bremen Bouwadviseurs heeft ervaring met dit soort vraagstukken. Ron van den Berg: ‘Steeds meer dringt de vraag zich

op of je als zorginstelling nog moet kiezen voor het ontwikkelen van een eigen gebouw, er zijn immers ook andere mogelijkheden: huren of kopen, bijvoorbeeld. Je kunt in het licht van de NHC niet meer krampachtig vasthouden aan wensdromen. Je kunt wel kijken naar de ruimte die er aan de kostenkant te vinden is. Bij het Onze Lieve Vrouwe Gasthuis (OLVG) in Amsterdam hebben we bijvoorbeeld een kosten- en batenanalyse gemaakt van een eigen parkeergarage. Vanwege de locatie en de bereikbaarheid was het niet evident om een dergelijk element op te nemen in de plannen. Een kosten- en batenanalyse geeft de raad van bestuur de informatie die nodig is om een gefundeerde beslissing te nemen.’

## AHOED

Bij gezondheidscentra ligt de keuze om te huren veel meer voor de hand dan bij grote zorginstellingen als ziekenhuizen. Woningcorporaties bieden in het kader van leefbaarheid van wijken en dorpen ruimte voor huisartsen, apothekers en andere zorgverleners om zich te vestigen onder één dak. Roland de Backer, partner en leidinggevende van de afdeling installatieconsulting: ‘Voor Woonstichting Etten-Leur hebben wij niet alleen de complete gebouwgebonden E & W-installaties geadviseerd en toezicht gehouden op de uitvoering. Door het

zichtbaar maken van de energiebesparingen van een verder vrij traditionele koeling en verwarming hebben we bovendien de ruimte gecreëerd om de installatie zo voor te bereiden dat op den duur gemakkelijk overgeschakeld kan worden op bijvoorbeeld een warmtepompcentrale in combinatie met energieopslag. Daardoor zijn de installaties klimaatneutraal te maken.’

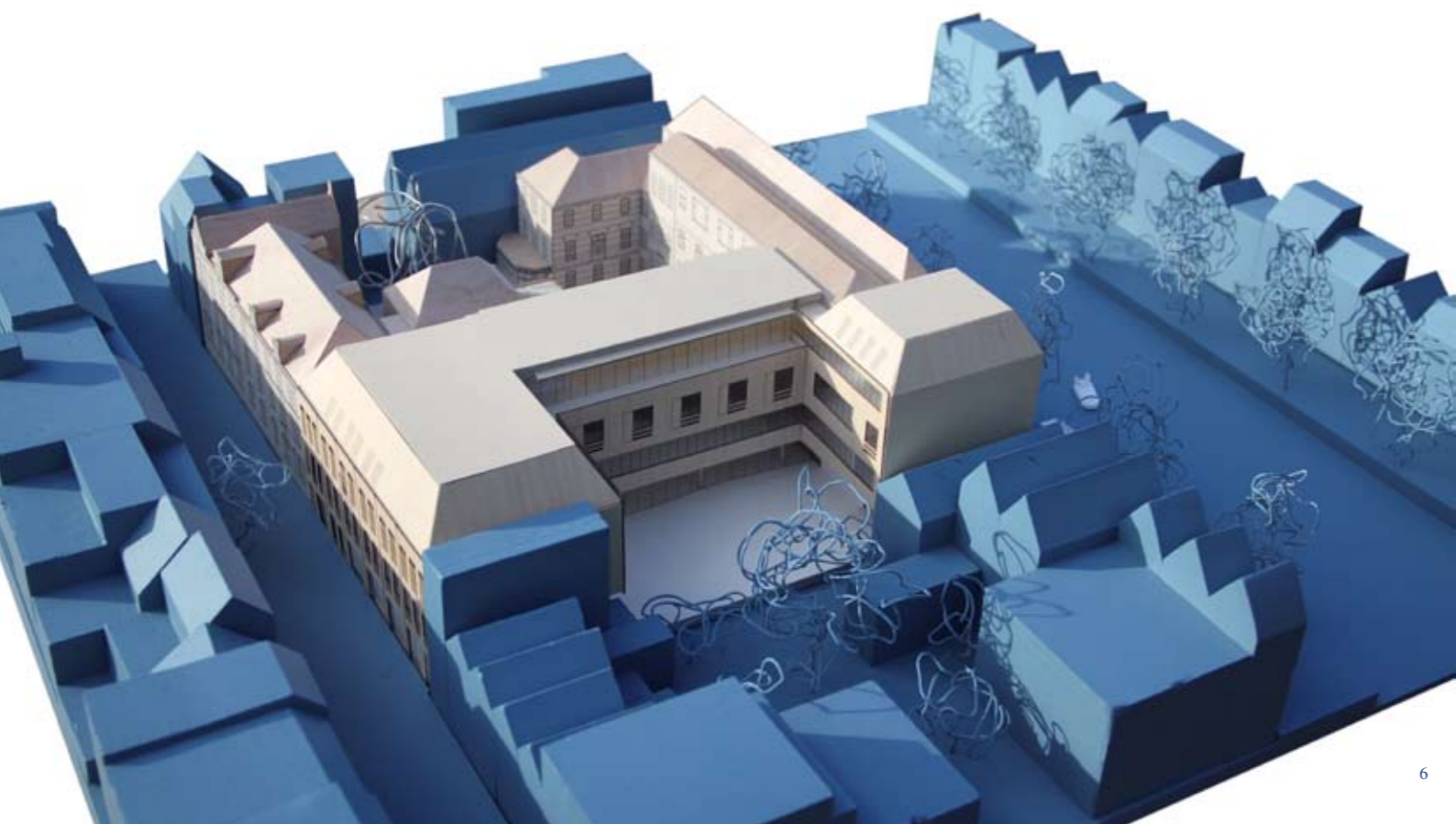
## FLEXIBELE GEBOUWEN

Op basis van betrouwbare analyses, rendementsberekeningen en inzicht in investerings- en exploitatiekosten wordt het mogelijk strategische beslissingen te nemen. Ron van den Berg: ‘Bij het Atrium Medisch Centrum in Heerlen hebben we bekeken hoe de oorspronkelijke bouwplannen uit 2006 bijgesteld konden worden. Dat heeft geleid tot nieuwe concepten voor het inrichten van de beschikbare ruimte. Er wordt nu nieuwbouw gepleegd, waardoor in het bestaande gebouw een re-shuffling van afdelingen kan plaatsvinden. In de renovatie van dat gebouw wordt meegenomen dat afdelingen meer plaats nodig hebben én dat het ziekenhuis een nieuw organisatie-model gaat doorvoeren. Eerder al hebben we een berekening gemaakt voor het plaatsen van mobiele OK’s. Het was een noodgedwongen bouw, maar het heeft duidelijk

gemaakt dat flexibiliteit voor ziekenhuizen steeds belangrijker wordt. Over vijftien jaar zijn de opvattingen over zorg en zorgverlening heel anders dan nu, daar wil je je gebouw gemakkelijk op kunnen aanpassen. Het is dus zinvol om na te denken over de vertaling van die behoefte aan flexibiliteit naar je gebouw. Daarvoor leveren wij de rekenmodellen.’

## UITDAGENDE PROJECTEN

Daarnaast verzorgt Bremen Bouwadviseurs de uitvoering en begeleiding van projecten. Zoals de uitbreiding van de kleed- en doucheruimtes voor 1.000 tot 1.600 medewerkers van Atrium Medisch Centrum. Hans Noblesse van de afdeling Installatieconsulting: ‘Aan de inrichting, het comfort en het klimaat worden terecht hoge eisen gesteld. Zowel installatietechnisch als bouwkundig lagen er dan ook de nodige uitdagingen. De kleedruimtes komen in de kelder, die door het grondwater behoorlijk vochtig is. Bovendien wordt de bouw gefaseerd uitgevoerd, wat niet tot overlast mag leiden. We hebben een haalbaarheidsplan gemaakt en zijn onlangs begonnen met de uitvoering. Het is een mooi project!’



▲ Atrium MC Heerlen: de zorg verandert snel  
➤ AHOED Etten-Leur, belangrijk voor de leefbaarheid  
➤ Maquette OLVG in Amsterdam



Er zijn alleen maar feiten, mensen maken daar problemen van  
*Bremen Bouwadviseurs is geneigd vraagtekens te zetten bij standaard oplossingen en een traditionele aanpak. Niet omdat het anders móet maar omdat het misschien beter en efficiënter kan. Daarom legt het bureau contact met mensen die anders tegen de werkelijkheid aankijken; kunstenaars, originele denkers en vernieuwers in het vakgebied. Eén van de mensen die ons inspireren, is Berthold Gunster. Met zijn bedrijf Ja-maar® verzorgt hij trainingsshow's.*

‘Omdenken’, noemt Berthold Gunster de techniek die hij mensen probeert bij te brengen. ‘We maken heel veel problemen die we dan weer van onszelf moeten oplossen. Maar je kunt het leven veel simpeler, leuker en makkelijker maken door dingen soms gewoon te laten. Een Zenmeester heeft het mooi verwoord: je kunt de golven niet tegenhouden, maar je kunt wel leren surfen.’ Een voorbeeld. Op het Groningse platteland waait het altijd. Elke fietstocht is dus een gevecht met de wind. Maar nu zijn er de wind-mee fietstochten. Je meldt je op een bepaalde plaats en tijd en dan fiets je met de wind mee. Hoe harder het waait, hoe fijner de tocht! Bij het



eindpunt van de tocht staat een bus klaar en die neemt jou en je fiets mee terug naar het beginpunt. Berthold Gunster, eigenaar van Ja-maar®, vindt het één van de zuiverste omdenkvoorbeelden. ‘Je maakt van je vijand, de wind, je bondgenoot.’

#### SIMPEL

‘We hebben nogal eens de neiging te zeuren. Dat doen we vanuit een idee hoe de werkelijkheid er had moeten uitzien. Een probleem ontstaat pas dan als we iets willen of verlangen. Het is belangrijk om te beseffen dat onze wil per definitie voorafgaat aan een probleem. Het eerste wat we kunnen doen om een probleem op te lossen, is overwegen of we niet beter zouden kunnen stoppen sommige dingen te willen. Simpel.’ Berthold Gunster heeft een theaterachtergrond. Dat bepaalt voor een deel zijn houding tegenover problemen. ‘Een toneelstuk staat of valt met een interessant probleem, het is de brandstof voor een stuk. Dat vertaal ik naar het echte leven. Als je er met humor naar kijkt, beleef je plezier aan elk bizar probleem.’

#### SOKKEN

Gunster geeft toe dat omdenken niet altijd gemakkelijk is. ‘Het meeste effect met omdenken bereiken we bij opvoeders en leidinggevenden, of mensen die allebei zijn. Dat zijn mensen die uit zorg en liefde beginnen te duwen. Dat dat juist niet het gewenste effect heeft, is duidelijk. Hou er gewoon mee op om te willen dat je partner zijn sokken opruimt! Ik heb trouwens drie zoons en ik vind dat ik soms heel verstandige dingen zeg in mijn shows. Maar dat is nog iets heel anders dan het ook daadwerkelijk doen. Da’s nog een vak apart. Voor iedereen. Het leven simpel houden is misschien wel het moeilijkste wat er is.’ Een voorbeeld uit zijn nieuwste boek *Huh?! De Techniek van het Omdenken*: een Marokkaanse leerling op een ROC komt verontwaardigd op zijn juf toegelopen. Waarom hij als man maar een zes min heeft, terwijl alle meisjes een zeven of hoger hebben. De juf is even totaal van de wereld door deze overdosis vanzelfsprekend machismo. Dan antwoordt ze impulsief: ‘Tja, ik was ook al verbaasd. Echte mannen halen meestal een acht.’