

Bremen  
Bouwadviseurs  
*Informatiebulletin*  
april 2012  
jaargang 12  
no. 24

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

*kantoor Rotterdam* Postbus 13033, 3004 HA Rotterdam T 010 750 35 85 | [www.bremenba.nl](http://www.bremenba.nl) | [info@bremenba.nl](mailto:info@bremenba.nl) | ISO 9001 en 14001 | 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

# United World College, Geusselpark Maastricht

Over iets meer dan een jaar is het project klaar. Vanaf het schooljaar 2013-2014 zullen de eerste 750 leerlingen gebruik maken van auditorium, gymzaal, science afdeling, bibliotheek, arts en crafts-afdelingen en de pre en primary school. Behalve de gebouwen waarin deze faciliteiten zijn ondergebracht (ontwerp: Frencken Scholl architecten) komen aan het centrale plein van het UWC nog drie woongebouwen (Gulikers architecten in opdracht van Woonpunt) voor inwonende studenten. Frencken Scholl architecten heeft ervoor gekozen om het besloten karakter van het UWC te accentueren door het complex op een kunstmatig eiland te plaatsen. Voor het bouwproces zelf, de planning en de logistiek heeft dat uiteraard gevolgen. Zodra de brug voor het autoverkeer is voltooid, is de ruimte van de bouwplaats immers begrensd. Alle materialen moeten dan ook 'just in time' beschikbaar zijn. Guido Becholtz van Bremen Bouwadviseurs houdt toezicht op de bouw: 'Behalve de logistieke uitdagingen, stelt ook het ontwerp hoge eisen aan ieders vakmanschap. De gebouwen staan op palen en het ontwerp voorziet in delen met opengewerkt, zogenaamd Braziliaans metselwerk dat tweezijdig in het zicht komt. Het overige metselwerk is halfsteens Vlaams verband. Bovendien moeten er specifieke aansluitingen zijn voor de verschillende voorzieningen. Het zal duidelijk zijn: dit is het soort projecten waar wij enthousiast van worden!'

Meer informatie: afdeling Vastgoedadvisering en Projectcoördinatie, Guido Becholtz T 045 560 21 27



Artist impression van de schoolgebouwen van het UWC met op de voorgrond de voetgangers- en fietsbrug als toegang tot het kunstmatige eiland

## Zes opleidingen, één school: zeven voetbalvelden groot

De nieuwbouw voor het Arcus College in Heerlen is in volle gang. Het grootste bouwproject dat momenteel in Heerlen in uitvoering is, wordt medio 2014 opgeleverd. Boven op een vierlaags parkeergarage, die in het verval van het terrein wordt ingepast, komt een verrassend kleinschalig ogend complex waar straks tussen 3.000 en 4.000 studenten gebruik van maken via 'het nieuwe leren'.

IAA Architecten heeft ervoor gekozen om rond de deels onder maaiveld gelegen, gemeenschappelijke faciliteiten afzonderlijke 'eilanden' te creëren voor de diverse opleidingsrichtingen. Peter Palmen van Bremen Bouwadviseurs is hoofdopzichter van de toezichtcombinatie die verder bestaat uit een medewerker van Deerns voor e&w-werkzaamheden en de toekomstig beheerder van Arcus. Peter is enthousiast over het ontwerp: 'Het gebouw heeft een open karakter, is modern en aantrekkelijk dankzij de organische vormen, veel glas en staalwerk. Mijn taak is om te bewaken dat alles conform bestek en tekening wordt uitgevoerd. Ik check momenteel bijvoorbeeld met grote regelmaat de wapening. Er komen verhoudingsgewijs weinig dilatatievoegen in het gebouw, wat wordt opgevangen met extra krimpwapening. Maar mijn werk gaat verder. Ik kijk met een praktische bril naar het ontwerp en check het hele gebouw nog eens op veiligheid, isolatie, comfort, gebruiksgemak, uitvoerbaarheid en kwaliteit. Op die manier wil ik bereiken dat de opdrachtgever erop vooruit gaat, zowel door kostenbesparingen als door kwaliteitsverhoging.'

Meer informatie: afdeling Vastgoedadvisering en Projectcoördinatie, Guido Quanjel T 045 560 21 36

## Centrumplan Meerssen fase 3

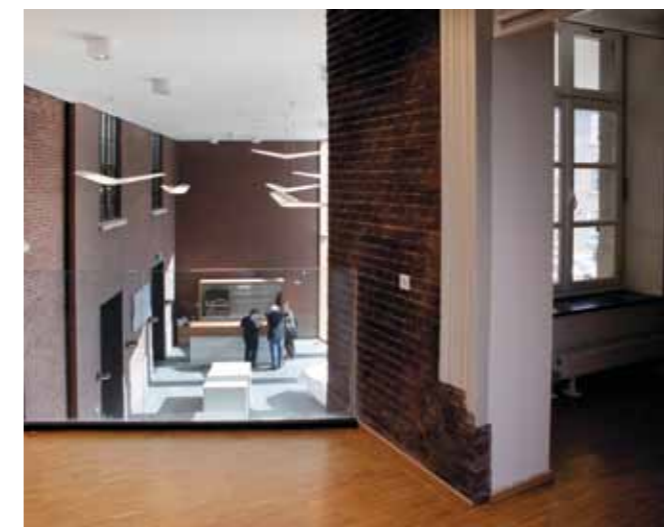
De afgelopen tien jaar is in hartje Meerssen stap voor stap het masterplan van professor Ernst Kasper verwezenlijkt. Daardoor is het centrum van Meerssen veranderd in een sfeervolle omgeving om te wonen en te winkelen. De afgelopen jaren is de derde fase van het centrumplan voorbereid: de aanpassing van het gemeentehuis en de directe omgeving van de Markt. Bremen Bouwadviseurs was en is betrokken bij het hele traject, vanaf de plannen voor ontwikkeling en de grondexploitatie, via haalbaarheidstudies en begeleiding van de aanbesteding tot de uitvoering van projecten en toezicht op de bouw. Fase 3 bestaat uit zes deelprojecten: een gefaseerde verbouwing van het beeldbepalende klooster achter het gemeentehuis in combinatie met nieuwbouw van appartementen, uitbreiding van de bestaande ondergrondse parkeergarage, verplaatsing van de front office van de gemeente Meerssen, herinrichting van de huidige front office tot HEMA-vestiging, verbouwing van de Proosdijschuur tot een combinatie van horeca en museum en de bouw van drie lagen appartementen boven de front office. Een bijzonderheid is dat besloten is om de raadszaal als functie volledig onder te brengen bij een private partij. De vrijkomende ruimte wordt commercieel ingevuld.

Meer informatie: afdeling Vastgoedadvisering en Projectcoördinatie, Guido Quanjel T 045 560 21 36



De front office van de gemeente wordt verplaatst naar een ander deel van het complex.

De campus van het Ondernemersplein vormt de verbinding tussen twee monumentale gebouwen



Het uitgebreide bouwterrein voor Arcus College in Heerlen



## Hoge isolatiewaarde, fiks bouwtempo

Wonen Zuid bouwt aan het nieuwe Treebeekplein 37 in Brunssum woningen voor 50-plussers en starters. De woningen worden opgetrokken uit een relatief nieuw materiaal: Thermospan. In dit sterke, lichte én duurzame materiaal wordt een mengsel van houtvezels en cement tot zogenaamde mantelstenen geperst. Dankzij de toevoeging van isolatiemateriaal wordt een extreem hoge isolatiewaarde (Rc-waarde 7 m² K/W) gehaald. De mantelstenen zijn op elkaar gelijmd en daarna afgevuuld met betonmortel. De wanden worden prefab aangeleverd en na de montage worden de muren van binnen afgewerkt met stucwerk en van buiten met steenstrips. De bouw is in maart gestart. Eind dit jaar kunnen de bewoners hun intrek nemen in hun nieuwe woning. Ontwerp: Jo Janssen architecten. Bremen Bouwadviseurs houdt toezicht tijdens de uitvoering.

Meer informatie: afdeling Vastgoedadvisering en Projectcoördinatie, Justin Beckers T 045 560 21 48

## Ondernemersplein Limburg

Met de renovatie van het Landbouwhuis, de verbouwing van een monumentaal voormalig klooster en de nieuwbouw van een verbindende campus heeft in Roermond een heel nieuw samenwerkingsconcept vorm gekregen: het Ondernemersplein Limburg. Hier werken LLTB (Limburgse Land- en Tuinbouwbond), LWV (Limburgse Werkgevers Vereniging), Ondernemend Limburg en Kamer van Koophandel onder één dak. De aanbesteding en de totstandkoming van dit bijzondere project werd begeleid door Bremen Bouwadviseurs. Architectenbureau SATIJNplus tekende voor het ontwerp. 'Twee bestaande panden hebben een herbestemming gekregen. Dat is natuurlijk de meest duurzame oplossing', aldus projectmanager Guido Quanjel.

Meer informatie: afdeling Vastgoedadvisering en Projectcoördinatie, Guido Quanjel T 045 560 21 36  
Thijs Willems T 045 560 21 23

# Ander perspectief op ‘Het Nieuwe Werken’

*De afgelopen maanden voerde Bremen Bouwadviseurs huisvestingsonderzoeken uit bij diverse opdrachtgevers. Het vertrekpunt is – anders dan bij organisatieadviesbureaus – een kritische blik op het aantal vierkante meters. Wie ziet, dat er tijdens een gewone werkdag nogal wat bureaus ongebruikt blijven, is toe aan die kritische blik.*

Niet iedereen heeft positieve associaties met Het Nieuwe Werken. Gesjouw met toolkits, mensen die zich verschansen in stiltecompartimenten en zichzelf een bureau toe-eigenen. Toch heeft Het Nieuwe Werken voordelen. ‘Uit het oogpunt van economisch gebruik van vastgoed zijn er in elk geval aanzienlijke besparingen te halen. Soms tot wel de helft van het aantal vierkante meters’, vertelt Anjo Pelzer die bij Bremen Bouwadviseurs gespecialiseerd is in huisvestingsonderzoek. ‘Eigenlijk is Het Nieuwe Werken ideaal. Toegespit op het soort werk kies je de werkplek; achter het bureau, aan de overlegtafel of misschien wel thuis. Naar kantoor kom je vooral omdat je met anderen wil samenwerken en om van collega’s iets te leren of om te overleggen. En daarvoor hoef je echt niet altijd aan je eigen bureau te zitten.’

## MEERWAARDE VOOR MEDEWERKERS

Anjo Pelzer is de eerste om toe te geven dat de introductie van flexibele werkplekken enige aanpassing vraagt van management én medewerkers: ‘Bij dit soort concepten past een andere kijk van leidinggevenden op wat werken is. Medewerkers hoeven immers niet de hele dag op hun werkplek te zitten om productief te zijn. De theorie is heel uitgesproken over de introductie van Het Nieuwe Werken, maar

onze ervaring is dat je vooral goed naar de organisatie moet kijken. Je moet rekening houden met het type werkzaamheden dat wordt uitgevoerd; van een wetenschapper kun je bijvoorbeeld niet verwachten dat hij zijn naslagwerken zomaar kan missen. Daar moet dus ruimte voor gemaakt worden. Terwijl mensen met veel klantcontacten juist heel goed met een flexplek kunnen toekomen. Het concept moet ook meerwaarde hebben voor de medewerkers.’

## REALISTISCH ADVIES

Bremen Bouwadviseurs voert bij een huisvestingsonderzoek een gedegen analyse uit en stelt vervolgens een programma van eisen op waarin alle technische, ruimtelijke en functionele aspecten worden opgenomen. Daarvoor wordt uitgebreid overleg gevoerd met de HR- en ICT-afdeling. Op basis van het programma van eisen kan vervolgens gekeken worden naar de beste manier om de switch te maken van het bestaande vastgoed naar het in de toekomst gewenste vastgoed. Dat betekent bijvoorbeeld een afweging ten aanzien van lopende huurcontracten, het verwerven of juist afstoten van vastgoed, bouwen of verbouwen. Ook dat wordt meegenomen in het advies.

Meer informatie: afdeling Vastgoedadvisering en Projectcoördinatie,

Anjo Pelzer T 045 560 21 42

Om optimaal te kunnen profiteren van Het Nieuwe Werken moet goed gekeken worden naar de organisatie. Flexplekken zijn niet geschikt voor iedereen

# Ken uw kosten!

*Bremen Bouwadviseurs krijgt vaak de vraag om een oordeel te geven over bouwkosten voor een object. Op dat gebied heeft Bremen Bouwadviseurs dan ook een schat aan ervaring én informatie. De databank die wij hebben opgebouwd aan de hand van de vele projecten die wij inmiddels hebben begeleid, is nu kosteloos online beschikbaar voor opdrachtgevers.*

Rond bouwkosten bestaan nogal eens misverstanden. De ene keer zijn de kosten voor bijvoorbeeld de aankoop van grond, het architectenhonorarium en de financiering meegenomen, de andere keer niet. Bremen Bouwadviseurs hanteert voor de kosten van de realisering van een bouwwerk de term kostenkengetallen. Naast de bouwkosten voor het realiseren van een bouwwerk worden ook nog kosten gemaakt die niet direct vertaald worden naar ‘stenen of specie’. Dit zijn de bijkomende kosten. Hiervoor hanteert Bremen een tabel met normatieve percentages. Met behulp van de kostenkengetallen in de databank op de website van Bremen Bouwadviseurs en een eenvoudige bepaling van de bijkomende kosten, is snel duidelijk wat een bouwproject bij benadering gaat kosten.

## STANDAARD

Bij de kostenkengetallen gaat het om bouwkosten conform NEN 2634 in €/m<sup>2</sup> bvo. De opslagen die bouwbedrijven hanteren, zijn meegenomen, de btw niet. Wat in de applicatie ook niet wordt meegenomen, zijn losse inrichtingen, gebruikersvoorzieningen en terreininrichting. Bremen Bouwadviseurs beschikt over kengetallen voor deze projectspecifieke onderdelen en bepaalt die desgewenst per project.

## GEBRUIKSVRIENDELIJKE WEBPAGINA

Om tot een betrouwbare berekening te komen, zijn acht branches gegeven met elk meerdere typologieën. Bij vastgoed voor een zorginstelling gelden immers heel andere parameters dan bij leisure. Simpel gezegd: voor kinderopvang is een ander gebouw nodig dan voor een ROC. Per gebouwtype kunnen berekeningen worden uitgevoerd. In de berekeningen zijn de factoren functie, oppervlakte en afwerkingsniveau meegenomen. De locatie- en duurzaamheidsfactor biedt variatiemogelijkheden. Ook verschillen de bouwkosten per regio; het is nu eenmaal duurder om in het centrum van Rotterdam te bouwen dan in de polder.

## INDICATIE

Uitgangspunt is dat er voor elke typologie een minimum en een maximum kostenkengetal berekend kan worden. De bandbreedte tussen de kostenkengetallen wordt bepaald door de vormgeving, constructie, kwaliteit van de gevel en de binnenafwerking.



Applicatie op de website van Bremen Bouwadviseurs: [www.bremenba.nl/actualiteit/kostenkengetallen](http://www.bremenba.nl/actualiteit/kostenkengetallen)

Uiteraard is de uitkomst niet helemaal exact maar opdrachtgevers hebben houvast bij aanbestedingen en offertetrajecten. De tool is richtinggevend. Voor een gedetailleerde begroting van een project biedt Bremen Bouwadviseurs gericht maatwerk. Het voordeel van de tool is dat er een einde komt aan de verwarring. In publicaties worden niet zelden kosten gepresenteerd zonder onderbouwing. Regelmatig worden appels met peren vergeleken. De onduidelijkheid zit bijvoorbeeld in wat wel en niet in de bouwkosten zit. Ook is er behoefte aan inzicht in de invloed van vormfactoren, marktwerking, indexeringen, enzovoort.

De tool is ontwikkeld om dit soort misverstanden te voorkomen, om openheid te bewerkstelligen en om een basis voor overleg te bieden over haalbaarheid en betaalbaarheid van projecten.

Meer informatie: Afdeling Bouwkosten Consulting, Ron van den Berg T 010 750 35 85



*Het uitwerken, doorontwikkelen en implementeren van nieuwe concepten past bij de rol van Bremen Bouwadviseurs als kennisintensieve organisatie. Onze afdeling research onderzoekt nieuwe mogelijkheden en ontwikkelingen. Medewerkers ontwikkelen nieuwe producten die voor opdrachtgevers een toegevoegde waarde hebben. Door een gedegen interne communicatie zijn medewerkers op de hoogte van de innovaties die zich voordoen.*



## Duurzaamheid verkoop je niet, dat leef je

Afgelopen jaar heeft Bremen Bouwadviseurs een milieu-managementsysteem opgezet en is het bureau ISO 14001-gecertificeerd. In feite is milieumanagement onderdeel van het normale managementsysteem en wordt van medewerkers verwacht dat zij zich milieubewust gedragen en over dit onderwerp actief meedenken. De bijbehorende organisatorische aspecten zijn beschreven in het milieumanagementsysteem, zodat vastligt hoe Bremen voldoet aan wet- en regelgeving en de milieueffecten van de bedrijfsvoering kan beperken. In eerste instantie heeft Bremen zich geconcentreerd op de thema's lucht, energie, afval en het voorkomen van milieu-vervuiling.

Milieumanagement is inmiddels een proces van permanente verbetering, op weg naar maatschappelijk verantwoord ondernemerschap waarin people, profit en planet hun eigen plek innemen. Bezinning op het eigen gedrag en analyse van de milieueffecten zal de komende tijd leiden tot een vermindering van de milieubelasting door de medewerkers van Bremen Bouwadviseurs. Zo is intern al afgesproken bewust te kijken naar het papiergebruik, het energieverbruik en het vervoer. Op die manier zet Bremen Bouwadviseurs successievelijk stappen op weg naar een zelfverklaring MVO (ISO 26000).

Meer informatie: afdeling Research & Development, Joyce Bongers, T 045 560 21 25

## Het nieuwe bouwbesluit kan voordeel opleveren

Op 1 april werd het nieuwe Bouwbesluit 2012 van kracht. Ten opzichte van het Bouwbesluit 2003 zijn er onder meer wijzigingen met betrekking tot ventilatie en installatiegeluid, brandveiligheidsvoorschriften, compartimentering en vluchtwegen. De grootste verandering in het nieuwe Bouwbesluit is dat er nu één set technische voorschriften komt voor het slopen, (ver)bouwen en gebruiken van gebouwen. Nieuw is ook een aantal aangepaste eisen, zoals op het gebied van brandveiligheid, natuurlijke ventilatie en het geven van een nieuwe bestemming aan leegstaande kantoorgebouwen. Voor dit laatste punt geldt dat de noodzakelijke ontheffing van de gemeente komt te vervallen om de herbestemming te vergemakkelijken. Hier komen landelijke voorschriften voor in de plaats.

Ruim tevoren heeft de voltallige bezetting van Bremen Bouwadviseurs zich op de hoogte gesteld van de veranderingen. Dat gebeurde onder meer via een in company training van een Bouwbesluit-deskundige. Belangrijke conclusie: de maatregelen om een gebouw veilig, gezond, bruikbaar, brandveilig en duurzaam te houden, brengen lang niet altijd extra kosten met zich mee. Wie de nieuwe normen goed doorgrondt, ziet dat er ook besparingen te halen zijn.

Meer informatie: afdeling Bestekken, Toon Deckers T 045 560 21 35

## De kinderschoenen van BIM

Bouw Informatie Model, oftewel virtueel bouwen, is de nieuwste trend in de wereld van het bouwen. Informatie-uitwisseling tussen technici van verschillende disciplines is essentieel voor een goed resultaat van bouwprojecten. Het kost Bremen Bouwadviseurs vaak grote moeite om misverstanden in een project te voorkomen en te zorgen dat de informatie-uitwisseling soepel verloopt. Door BIM toe te passen in een project wordt de kwaliteit van de informatie-uitwisseling beter, waardoor de faalkosten fors teruggebracht kunnen worden.

### DE THEORIE

BIM moet leiden tot een complete digitale beschrijving van een bouwwerk. Die komt tot stand door data-uitwisseling tussen de verschillende betrokken partijen. Een belangrijk element is bijvoorbeeld de beschrijving van de definitie, functie en prestaties van alle mogelijke objecten in de bouw. Daardoor weet elke partij wat de ander precies bedoelt en versoepelt de communicatie. Alle relevante informatie over de hele levenscyclus van een bouwwerk komt via BIM bijeen op één plaats, van ontwerpen tot bouwen en zelfs onderhoud.

### PRAKTIJK

In de praktijk staat 'BIMmen' tussen de disciplines helaas nog in de kinderschoenen. Bremen Bouwadviseurs ziet echter de voordelen en onderzoekt daarom samen met architecten en constructeurs de manier van werken. Dat gebeurt aan de hand van concrete projecten. De gedachte is dat eenduidige codering de snelheid van verwerken en de accuratesse ten goede komt. Hoeveelheden en kosten kunnen daarmee direct gekoppeld worden aan de begroting, wat leidt tot minder fouten en een exactere begroting. Om die codering te laten werken is echter niet alleen aanpassing nodig bij de architect – de codering wijkt vrijwel zeker af van datgene wat voorheen gebruikt werd –, ook de software moet matchen. Die software is inmiddels in ontwikkeling. Een ander thema dat uit pilotprojecten naar voren komt, is de verantwoordelijkheid: wie beheert het geheel? op welke server staat het project? Uit redelijk overzichtelijke pilots wordt al snel duidelijk dat 'BIMmen' enorme mogelijkheden biedt maar dat er nog veel te ontwikkelen is, voordat het ideaalplaatje in de praktijk werkt.

Meer informatie: afdeling Bouwkosten Consulting,

Daniël Delfin Goncalves T 010 750 35 85



# We zien zo weinig bouwkransen...

*Bouwkransen worden over het algemeen ingezet op nieuwbouwprojecten. Dit type projecten wordt gemotiveerd door de behoefte om uit te breiden of de noodzaak om een gebouw te vervangen. Helaas is er vanwege de economische recessie weinig tot geen behoefte aan meer vastgoed of aan uitbreidingen.*

Nieuwbouw vanwege vervanging zal altijd blijven bestaan, maar zelfs dat zal de komende jaren beperkt blijven. Er staan heel veel gebouwen leeg: kantoren, winkels, zelfs woningen, bedrijfsgebouwen, scholen, kerken, enzovoort. Slopen en het aanleggen van een parkje met wat speeltoestellen en een hondenuitlaatplaats, is slechts in een enkel geval een goede optie. Herbesteden van leegstaande panden is het devies.

## **VISIE**

Herbesteding is een thema waar wij als bureau actief op inzetten. Allereerst door als kennisintensieve dienstverlener proactief te adviseren ten aanzien van toekomstbestendig vastgoed. In onze missie staat luid en duidelijk dat wij opereren als maatschappelijk verantwoord ondernemer. Energieneutraal en duurzaam bouwen is voor ons dan ook een vanzelf-

sprekendheid. Duurzaamheid betekent in relatie tot vastgoed dat je kijkt naar de behoefte en daaraan invulling geeft door zo weinig mogelijk schade toe te brengen aan mens, milieu en economie. Dat houdt in dat je soms met gewaagde alternatieven moet komen. Wij willen namelijk dat onze opdrachtgever een gebouw krijgt dat zijn waarde behoudt door een optimale combinatie van duurzaam energie- en materiaalgebruik en flexibele gebruiksmogelijkheden. Die visie dragen wij uit, onder andere door vraagtekens te zetten bij traditionele oplossingen. Er zijn op tal van terreinen innovatieve oplossingen die beter passen bij opdrachtgevers die net als wij maatschappelijk verantwoord ondernemen belangrijk vinden.

## **VOORBEELD**

Het meest concrete recente voorbeeld van herbesteding waar ons bureau bij betrokken was, is het Ondernemersplein in Roermond. Werkgeversvereniging LWV, de Limburgse Land- en Tuinbouwbond en de Kamer van Koophandel hebben de handen ineen geslagen. LLTB had een monumentaal gebouw met vlak erachter een voormalig kloostercomplex dat leeg stond. Door een transparante campus zijn de bestaande gebouwen met elkaar verbonden en is een uniek concept ontstaan voor de belangenbehartiging van ondernemers. De gebouwen gaan een nieuwe levensfase in.

## **HERBESTEMMEN**

Een tweede manier om te laten zien hoe belangrijk wij herbesteding vinden is onze betrokkenheid bij een nieuwe entiteit: RE-NL. Dit is een strategisch samenwerkingsverband tussen de vier partijen RE-NL: Ector Hoogstad Architecten, Nelissen Ingenieursbureau, ABT en Bremen Bouwadviseurs. Doel van deze entiteit is om herbesteding van vastgoed te stimuleren, zowel vanuit duurzaamheids- als vanuit economisch perspectief. De reden om te kiezen voor een nieuwe entiteit is dat vastgoedeigenaren op deze manier voor al hun vastgoed nog maar één partij hoeven te consulteren om een totaaladvies over herbestedingsmogelijkheden te krijgen. Het aantal bouwkransen bij nieuwbouwprojecten mag dan voornamelijk beperkt blijven, wij bieden opdrachtgevers mogelijkheden om duurzaam om te gaan met hun vastgoed.

Hans Fiering, *directeur Bremen Bouwadviseurs*

