

Bremen
Bouwadviseurs
Informatiebulletin
oktober 2017
jaargang 17
no. 34

Dit *informatiebulletin* is een uitgave van Bremen Bouwadviseurs bv | *kantoor Heerlen* Betahuis, Wilhelminaplein 25, Postbus 528, 6400 AM Heerlen T 045 571 39 39 |

kantoor Rotterdam Postbus 13033, 3004 HA Rotterdam T 010 750 35 85 | *kantoor 's-Hertogenbosch* Europalaan 2, 5232 BC 's-Hertogenbosch T 073 207 03 00 |

www.bremenba.nl | 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* HOTCOPY Jacques Vos, Cezanne Duijvesz | *Fotografie* Henry Peters Studio G2 Geleen, Shaanthi Photography Utrecht |

Vormgeving Piet Gerards Ontwerpers | *Druk* b-mediagroep

Projectmanagement en installatieadvies voor Emma Schoenen

Schoenenfabrikant Emma verhuist van drie locaties naar één nieuwe vestiging in Kerkrade. Het bestaande pand wordt verbouwd en combineert een kantoor met productieruimte en opslag. Wij verzorgen het projectmanagement en adviseren over de nieuwe installaties.



Voor meer informatie:
ing. Tim Blijlevens
T 06 13 06 85 81



Klooster Koningsbosch wordt Hilton hotel



Klooster Koningsbosch (gemeente Echt-Susteren), wordt ingrijpend verbouwd tot een luxe hotel. Ook de kloostertuin (inclusief Lourdesgrot) wordt in ere hersteld. Op de percelen achter Klooster Koningsbosch komen parkvilla's, ook komt er een voorziening voor de gemeenschap. Bremen Bouwadviseurs is betrokken bij de voorbereiding van de bouw en zorgde in opdracht van Gelasius voor de omgevingsvergunning.



Meer informatie:
ir. Jeroen Bookelmann
T 06 10 56 22 91

Het verplichte energielabel komt eraan

Vanaf 2023 moeten alle kantoorpanden verplicht energielabel C dragen. In veel gevallen zijn hiervoor aanpassingen nodig, bijvoorbeeld op het gebied van installaties, isolatie, beglazing of verlichting. Ons advies is om een maatwerkadvies te laten maken door een van onze adviseurs. Dit geeft inzicht in de uit te voeren werkzaamheden, investeringen en terugverdientijd.



Meer informatie:
Hans Noblesse
T 06 21 24 43 30



Van koffiepakhuys naar designwarenhuis



Het monumentale pakhuis Santos op Katendrecht (Rotterdam) wordt getransformeerd tot designwarenhuis Stilwerk, met vestigingen in Hamburg, Düsseldorf en Berlijn. Ook komen er hotelkamers in het voormalige koffiepakhuys. Architectenbureaus Wessel de Jong en Renner Hainke Wirth Architecten verzorgen het ontwerp. In opdracht van Stilwerken maken wij de bouwkostenberekening.



Meer informatie:
ing. Daniel Delfin Goncalves
06 519 766 59

Verbouwing tijdens de zomervakantie



Kindcentrum Theresia in Eindhoven combineert onderwijs, kinderopvang, sport en cultuur. kow Architecten was verantwoordelijk voor het ontwerp waarin een deel van het bestaande gebouw is aangepast om innovatieve vormen van onderwijs mogelijk te maken. Bremen Bouwadviseurs begeleidde de strak geplande verbouwing (in de zomervakantie) van ontwerp tot en met realisatie.



Voor meer informatie:
ir. Rob Wouters
T 06 53 30 92 53

Bremen schrijft bestek voor renovatie NAVO



NCIA is een agentschap van de NAVO met als taken ICT-dienstverlening en ondersteuning in communicatie. Het huidige pand is toe aan een ingrijpende renovatie. MVSA architecten tekende voor het ontwerp van de nieuwe huisvesting. In opdracht van hen schreven wij het bestek voor de renovatie.



Meer informatie:
ing. Toon Deckers
T 06 53 23 52 69

Meerjarenonderhoudsplannen: oog voor het totaalplaatje



Er is steeds vaker aandacht voor meerjarenonderhoudsplannen bij nieuwbouw en revitalisering. Het levert naast de investeringskosten een totaalplaatje op, waardoor beter gefundeerde beslissingen mogelijk zijn. Bremen Bouwadviseurs maakte de afgelopen periode meerjarenonderhoudsplannen voor nieuwbouwprojecten in de gemeente Heumen, gemeente Maastricht, zwembad De Dubbel in Dordrecht en complex Bramanteplein Rotterdam.



Voor meer informatie:
ing. Ralph Paulssen
T 06 41 61 68 07

Aan de basis van goed onderwijs



Drie gebouwen op de campus van de Rijksuniversiteit Groningen worden grondig verbouwd. De panden krijgen een verschillende bestemming, die varieert van cultureel centrum tot laboratorium. Voor deze verbouwing maakte Bremen Bouwadviseurs een haalbaarheidsonderzoek, gebaseerd op de tekeningen en het Programma van Eisen.



Meer informatie:
ing. Niels Smeets
T 06 41 22 75 34

Shoppen en wonen in Stein



Winkelcentrum Stein opende in oktober 2016 haar deuren. Nu is het tijd voor de start van fase 2, de bouw van 24 koopappartementen en onder andere een supermarkt. Wij adviseren onze opdrachtgever 3W over installaties (E en W), bouw fysica en houden toezicht op de uitvoering.



Meer informatie:
Hans Noblesse
T 06 212 443 30

40 jaar en springlevend



The Harbour Club, Rotterdam



Chateau St. Gerlach, Houthem

Presentatie 'Ga kathedralen bouwen' door Daan Quakernaat, Chateau St. Gerlach, Houthem

Twee avonden. Twee prachtige locaties. Meer dan 350 gasten. 40 trotse medewerkers. We kijken terug op een bijzonder geslaagd jubileumfeest. Kijkt u met ons mee?

Rotterdam had de primeur, op woensdag 27 september. The Harbour Club, prachtig gelegen bij de Euromast, was voor deze avond even van ons. De dag daarna waren we in Houthem, in het prachtige nieuwe paviljoen van Chateau St. Gerlach.

KOOILADDERS EN ENGELTJES

Het programma is informeel en ongedwongen. Na de inloop en een kort welkomstwoord is het tijd voor de presentatie van Daan Quakernaat. Tijdens zijn presentatie 'Ga kathedralen bouwen' neemt hij de genodigden mee in een herkenbaar en soms hilarisch verhaal over regeldruk en hoe we

onzelf verliezen in het vermijden van fouten. Door de parallel te trekken met de bouw van kathedralen in de Middeleeuwen confronteert én inspireert hij tegelijkertijd. Zijn verhaal is een warm pleidooi voor durven dromen en leren van fouten. Overigens denken we dat niemand na zijn verhaal ooit nog op dezelfde manier naar een kooiladder kijkt.

POSITIEVE REACTIES

We krijgen veel positieve reacties op het verhaal van Daan, een bevestiging dat ons publiek net als wij er niet voor terugdeinst kritisch naar zichzelf te kijken. De avond eindigt als een fijn samenzijn met gelijk-

gestemden uit ons werkveld. Een werkveld waarin we ons al veertig jaar met veel plezier bewegen en waarin we nog lang niet zijn uitgebouwd!

Hans Fiering: 'We kijken terug op een prachtig jubileumfeest. We hebben bewust gekozen voor deze opzet: twee mooie locaties, een ongedwongen sfeer en vooral genoeg gelegenheid om bij te praten. We zijn verrast door de aanwezigheid en warme woorden van onze medewerkers, oud-medewerkers en relaties. Allemaal hartelijk dank en op naar de volgende mijlpaal!'



The Harbour Club, Rotterdam

Ontvang uw exemplaar van *Ga kathedralen bouwen!*

Heeft u ons jubileumfeest gemist en wilt u een exemplaar van *Ga kathedralen bouwen!* ontvangen? Stuur dan een mail met uw adresgegevens naar info@bremenba.nl



World Forum: Terugkijken met trots!

Na een lange periode van verbouwen is het Haagse World Forum congrescentrum klaar voor de toekomst. Een toekomst die minstens zo imposant wordt als het verleden. Met dank aan de intensieve inzet en medewerking van het directieteam waar Bremen Bouwadviseurs samen met opdrachtgever gemeente Den Haag en Braaksma & Roos Architecten deel van uitmaakten.



Het World Forum Congres Centrum, een ontwerp van architect Ko Oud, werd in 1969 geopend (toen onder de naam Nederlands Congresgebouw). Het gebouw was de plaats van handeling voor veel internationale evenementen als het North Sea Jazz Festival en de Nuclear Security Summit van 2014. De gemeente Den Haag werd in 2013 opnieuw eigenaar van het gebouw en besloot tot een onvermijdelijke en ingrijpende renovatie. Nu is het centrum klaar voor een toekomst met nieuwe spraakmakende congressen en evenementen.

DIRECTIEVOERING EN TOEZICHT

Roland de Backer, directeur Bremen Bouwadviseurs, vertelt: 'Medio 2014 werd ons deze opdracht gegund. We vervullen sinds die tijd de rol van directievoerder en houden het technisch toezicht bij de installatietechnische revitalisering van het gebouw. Het omvangrijke project had als voornaamste eis: maak het gebouw toekomstbestendig, zodat het voldoet aan nieuwe wet- en regelgeving en zorg ervoor dat het veilig, duurzaam en zo onderhoudsvriendelijk als mogelijk is.'

OMVANGRIJKE RENOVATIE

Wat volgt is een grootscheepse en langdurige renovatie. Roland: 'Er kwamen nieuwe lufzalzen bij welke flexibel indeelbaar zijn als expositieruimte. De kozijnen zijn vervangen en voorzien van nieuw energiezuinig 3-dubbel glas. In het gebouw zijn 85 nieuwe luchtbehandelingssystemen vervangen die voldoen aan de ECO-design eisen en er is een nieuwe sprinklerinstallatie aangelegd. Dit is nog maar een greep uit het installatiewerk van de afgelopen jaren. Het project kende de nodige uitdagingen. Roland: 'Die zijn inherent aan een project van dit formaat. Zo was bijvoorbeeld de evenementenplanning leidend voor onze projectplanning. Dat wil zeggen dat we om de evenementen heen planden bij de uitvoering van het werk. Dat betekende vaak werken buiten openingsuren. Ook moesten we ervoor zorgen dat de te vervangen installaties tot het moment van ingebruikname van de nieuwe gewoon hun werk bleven doen.'

UITSTEKEND TEAMWORK

Nu, drie jaar later, is het team van Bremen Bouwadviseurs trots. 'Samen met Harm Huisman en Ron Cremers waren we een goed op elkaar ingespeeld projectteam binnen Bremen Bouwadviseurs. Uiteraard werden we intern bijgestaan door collega's indien nodig. Het project vroeg om korte lijnen en goed samenspel tussen het directieteam en de uitvoerende partijen. Dat is ook volledig naar tevredenheid gegaan. Den Haag heeft met het vernieuwde World Forum een prachtige congreslocatie om trots op te zijn.'



Voor meer informatie:
ing. Roland de Backer
T 06 53 77 74 60

Vernieuwing in de zorg: reactiverende ziekenhuizen



Een verpleegafdeling zonder bedden? Dat kan niet. Toch is het tijd om anders te kijken naar verpleegafdelingen van ziekenhuizen. 'In het ziekenhuis liggen' is namelijk niet gezond. We weten dat spierkracht met 12% afneemt per week en dat je conditie bij een opname van 10 dagen, 10 jaar achteruit gaat. Tijd voor innovatie in de vorm van reactiverende ziekenhuizen, aldus Edwin van Engelshoven, senior adviseur installaties/beheer en onderhoud.

Een reactiverend ziekenhuis is een plek die zorgvrager en zorgverlener stimuleert tot het aangaan van een actief herstelproces. Kennisinstituut TNO is initiatiefnemer van een pilot om verpleegafdelingen om te vormen. 'Een ziekenhuis zal altijd bedden nodig hebben', vertelt Edwin. 'Maar we kunnen zeker kijken hoe we patiënten actief kunnen laten werken aan hun herstel. Door het bed niet meer centraal te stellen, maar te integreren in een afdeling die patiënten stimuleert uit bed te komen. Door bijvoorbeeld samen met andere patiënten aan tafel te eten. Door bezoek te ontvangen in een huiskamer. Door hen – indien mogelijk – zelf naar de arts of fysiotherapeut te laten gaan. Of door hen een werkplek te geven, zodat ze hun werk weer kunnen oppakken. Om een dergelijk concept te realiseren,

is het belangrijk de dagelijkse processen te doorgronden. Dit vereist dat opdrachtgevers als ziekenhuizen en verzorgingshuizen buiten hun gebruikelijke kaders leren denken, op zoek naar oplossingen. Zo kom je samen tot het beste ontwerp.'

SAMENWERKING IN INNOVATIE

De pilot van TNO is inmiddels uitgegroeid tot een samenwerking tussen Arpa Light, Erkamp projectservice, projectinrichter Gispén, architectenbureau De Jong Gortemaker en Bremen Bouwadviseurs. Ambitieuze en innovatieve bedrijven, die graag hun steentje bijdragen aan het ziekenhuis van de toekomst. Het project werd uitgevoerd voor het Diaconessenhuis in Utrecht, maar er is al interesse van andere ziekenhuizen. Edwin: 'Wij zien

binnen Bremen dat veel ziekenhuizen bezig zijn met grootscheeps onderhoud en renovatie van onder andere de installaties. Met de pilot stimuleren we ook andere ziekenhuizen om anders te kijken naar de huidige indeling en te komen tot nieuwe, gezonde oplossingen. Het is een voordeel voor onze opdrachtgevers dat wij nauw betrokken zijn bij deze innovatie.'



Voor meer informatie:
Edwin van Engelshoven
T 06 57 33 28 51

Due diligence: Van gepaste zorgvuldigheid naar maximale zekerheid

Due diligence betekent letterlijk ‘gepaste zorgvuldigheid’, het wordt ook wel boekenonderzoek genoemd. De juridische variant is inmiddels gemeengoed bij bedrijfsovernames, de technische due diligence is in opkomst. Bremen Bouwadviseurs voert steeds vaker zo’n technisch onderzoek uit om de technische staat van de veelal beleggingspanden vast te stellen. Onze senior adviseur beheer en onderhoud Ralph Paulssen over de meerwaarde.

Ralph: ‘Kopers van beleggingspanden hebben behoefte aan zo veel mogelijk zekerheid voor aankoop. Een technische due diligence brengt de technische staat van één pand of een volledige beleggingsportefeuille in kaart. We doorlopen hiervoor een aantal stappen. Voordat we op locatie de technische staat van het gebouw opnemen, screenen we alle gegevens die voorhanden zijn (tekeningen, contracten, opdrachtbonnen en dergelijke). Vervolgens brengen we een rapport uit waarin we de technische staat zorgvuldig beschrijven. Samen met een advies op maat heeft de potentiële koper inzicht in de staat en de te verwachten kosten op het gebied van onderhoud en vervanging van zowel bouwkundige als de technische installaties.’

RAPPORTAGE EN ADVIES

Tijdens een technische due diligence kijkt Bremen Bouwadviseurs kritisch naar de brandveiligheid en de staat van het onderhoud van de installaties, zowel binnen als buiten. Daar blijft het niet bij. Ralph: ‘We beschrijven niet alleen de technische staat, maar geven ook advies. We geven aan welk onderhoud binnen een bepaalde termijn verstandig is en welke kosten daarmee gemoeid zijn, soms zelfs met een uitgebreid meerjarenonderhoudsplan. Hiermee gaan we een flinke stap verder dan een standaard due diligence. Juist door het te verwachten onderhoud erbij te betrekken, heeft de koper inzicht in de kosten op middellange en

lange termijn en kan hij een gefundeerde beslissing nemen.’

AFSPRAAK IS AFSPRAAK

Savills is een wereldwijd vastgoeddienstverlener. Bremen Bouwadviseurs ondersteunden hen de afgelopen maanden in de uitvoer van technische due diligences voor kantoren en woningen. Panta Rhei partners koopt beleggingspanden, voor hen voerden we technische due diligences uit voor nieuw te werven (transformatie)objecten. Ralph: ‘Deze twee verschillende opdrachtgevers illustreren dat het niet uitmaakt of we een technische due diligence uitvoeren voor woningen of kantoorpanden, nieuwbouw of bestaande bouw, losse woningen of complete complexen. Onze kracht is dat we een brede kennis hebben van de technische aspecten van al dit soort panden. Altijd geldt: afspraak is afspraak en een snelle inzetbaarheid; voor Savills onderzochten we binnen twee weken veertien panden. Onze kennis komt voort uit de ervaring met meerjarenonderhoudsplannen: we weten als geen ander wat er komt kijken bij het onderhoud van vastgoed. Door deze kennis op een nieuwe manier in te zetten, breiden we onze dienstverlening uit en bouwen we aan expertise.’



Voor meer informatie:
ing. Ralph Paulssen
T 06 41 61 68 07

Alles verandert, alles blijft hetzelfde

‘Op naar de volgende 40 jaar!’ , dat was 27 en 28 september de meest gehoorde felicitatie op ons jubileumfeest. Ik heb het persoonlijk als sympathiek, oprecht en leuk ervaren. En als compliment aan ons hele team.

Bij de gedachte aan ons 80-jarig bestaan in 2057 kreeg ik gelijk beelden voor ogen. Zijn de bouwbedrijven in 2057 vervangen door razendsnelle, 24/7 werkende, 3D-printers? De bouwvakkers door robots? En zijn de menselijke genen dusdanig gemanipuleerd dat we niet meer vatbaar zijn voor ziektes, kou en warmte?

Wat was nu echt typerend voor 1977? U zult het niet geloven: een maandenlange kabinetsformatie, terrorisme (onder andere door de Rote Armee Fraktion en de treinkaping bij De Punt), een grote vliegcrash op Tenerife, de moorden op de bekende vrijheidsstrijder Steve Biko en de Duitse werkgeversvoorzitter Hanns Martin Schleyer en de presentatie van de eerste spelcomputer van Atari. De overeenkomsten met heden ten dage zijn groot.

Ik vraag me af de verandering wel zo snel gaat als wij geneigd zijn te denken. Of dat het veelal gaat om een nieuwe versie van dezelfde wekelijkheid. Hoe snel of hoe langzaam de tijd ook gaat: wij werken gewoon lekker door. Met evenveel passie, werklust en enthousiasme als in 1977. Want die is na al die jaren nog onveranderd.

Sprekten we elkaar in 2057 weer? Ik hoop al eerder!



Hans Fiering
Algemeen directeur
T 06 53 66 53 82