

Bremen Bouwadviseurs *Informatiebulletin* oktober 2018 jaargang 18 no. 36

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 Westerstraat 56, 3016 DJ 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, Shaanthi Photography |

Vormgeving Studio Maud van Rossum | *Druk* b-mediagroep

Zorgen voor wonen



Woon-zorgcomplex Dr. Engelsoord in Maasbracht gaat op de schop: verbouwing van zorgkamers tot zelfstandige wooneenheden met zorg op afspraak en het verduurzamen van het gehele complex naar Energielabel B. Voor Stichting Woonzorg Nederland verzorgen we de directievoering en het dagelijks toezicht.



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

Gebouwen in conditie



In opdracht van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag voeren wij de herinspectie uit van het onderhoud van 28 bedrijfspanden. De meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) zijn gebaseerd op de NEN:2767. Dit project is een typisch voorbeeld van vestigingsoverschrijdende samenwerking.



Meer informatie:
ing. Ralph Paulssen
06 41 61 68 07

Nieuw leven



Haaglanden Medisch Centrum concentreert het nieuwe moeder- en kindzorgcentrum op locatie Westeinde in Den Haag. In nauwe samenwerking met de toekomstige gebruikers werd het voorlopig ontwerp ontwikkeld. Op dit moment is het voorlopig ontwerp klaar dat gebaseerd is op ruimtelijk en functioneel programma van eisen en voldoet aan de financiële kaders die HMC stelt. Wij verzorgen voor dit project de bouwkosten.



Meer informatie:
ing. Daniel Delfin Goncalves
06 51 97 66 59

Muzikaal ontwerp

Bremen Bouwadviseurs vormt samen met architect diederendirix en constructeur Van de Laar het ontwerpteam van Poppodium NIEUWE NOR in Heerlen, onderdeel van ParkStad PopStad. Wij zijn o.a. verantwoordelijk voor het ontwerp en de engineering van de technische installaties, bouwfysica en akoestiek, bouwkosten, bestek, directievoering en toezicht.



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



ir. Danny Wouters
06 27 07 63 41



afbeelding Diederendirix

Open leercentrum voor scholengroep

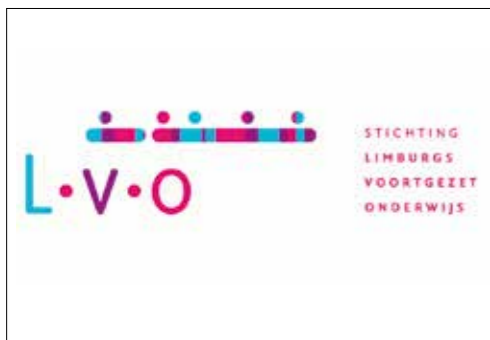


Voor de afdeling Huisvesting & Beheer van de Stichting Scholengroep Spinoza uit Leidschendam maken wij een technisch installatieontwerp voor de verbouwing van een voormalige gymzaal tot een open leercentrum. Het ontwerp is van Thomas Architecten uit 's-Hertogenbosch.



Meer informatie:
ing. Harm Huisman
06 57 40 95 45

Leren in Limburg



Stichting LVO (Limburgs Voortgezet Onderwijs) is het overkoepelend bestuur van 17 scholen, variërend van vmbo tot gymnasium, verdeeld over 26 gebouwen in de provincie. Stephan Jasperse is eindverantwoordelijk voor de portefeuille vastgoed en stuurt het team aan. Ook zorgt hij voor het opstellen en uitvoeren van strategisch huisvestingsbeleid en is hij verantwoordelijk voor verschillende (ver)nieuwbouwprojecten.



Meer informatie:
ir. Stephan Jasperse
06 10 26 61 38

Renoveren met zorg



Zorgcentrum Bocholtz van Meander Wonen wordt momenteel gerenoveerd/verbouwd. Martijn van Weers is bij dit project betrokken en brengt advies uit over de technische installaties en het energieconcept, verzorgt de omgevingsvergunning, de prijs- en contractvorming en de uitvoeringsbegeleiding.



Meer informatie:
ing. Martijn van Weers
06 30 63 69 64

Iedereen doet mee



Stichting Pameijer in Rotterdam ondersteunt iedereen voor wie meedoen aan de maatschappij lastig is. Piet de Gier ondersteunt het facilitair bureau huisvesting, hij werkt op projectbasis aan vervanging en uitbreiding van de huisvesting. Het project in de Rotterdamse Mackaystraat werd onlangs officieel geopend door burgemeester Aboutaleb.



Meer informatie:
ing. Piet de Gier
06 53 53 28 39

Nieuw op oud

De verdiepingen van een kantoorpand slopen, maar het souterrain en de constructie van de begane grond laten staan zodat het kan dienen als fundament voor 54 appartementen en winkelunits in Arnhem. Toon Deckers is verantwoordelijk voor het omschrijven van dit proces in het bestek voor opdrachtgever V8 Architects.



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



Baantjes trekken naar de toekomst



Het zwembad van Albrandswaard wordt klaargemaakt voor exploitatie voor de komende 20 jaar. Voordat een volledige upgrade plaatsvindt, werden deze zomer de hoognodige onderdelen aangepakt. Wij verzorgen sinds 2008 in opdracht van de gemeente het bouwkundig en installatietechnisch onderhoud van het bad.



Meer informatie:
ing. Mattijs Groeneveld
06 30 67 21 31



NIEUW PAND VOOR BREMEN BOUWADVISEURS HEERLEN:

Centraal, duurzaam en compleet

In ons vorige Informatiebulletin lieten wij u ons nieuwe kantoor in Rotterdam zien, in dit nummer vindt u meer over onze vestiging in Den Bosch. Ook in Heerlen zetten we binnenkort een flinke stap vooruit. Vanaf 1 januari 2019 zijn we gevestigd in Maanstaete; centraal gelegen, duurzaam en van alle moderne gemakken voorzien.

Samen met een zakelijk partner zijn wij eigenaar van Maanstaete, een kantoorgebouw aan de Parallelweg in Heerlen. Niet alleen de centrale ligging naast het station en de ruime hoeveelheid parkeerplaatsen, maar ook het groene energielabel waren voor ons aanleiding om over te gaan tot aankoop. Omdat duurzaamheid een belangrijk onderdeel is van onze adviezen, zijn we op dit moment in gesprek met Mijwater B.V. om het pand aan te sluiten op het mijnwater-energienetwerk. Hiermee wordt water uit de voormalige mijnen gebruikt voor het verwarmen en koelen van ons nieuwe pand. Door ook in eigen huis in te zetten op maximale duurzaamheid geven we het goede voorbeeld. Practice what you preach.

MIX VAN FUNCTIES

Bremen Bouwadviseurs vestigt zich op de bovenste bouwlaag. En omdat wij jong talent graag de kans geven, hebben wij vier zojuist afgestudeerde architecten van de Academie voor Bouwkunst in Maastricht gevraagd naar hun visie, op basis van ons programma van eisen. Het uiteindelijke ontwerp is in handen van Mourmans Nypels Architectuur uit Maastricht en is ontstaan uit een mix van onze ervaringen, aangevuld met de expertise van de architect. Open kantoren, concentratieplekken, kleinere en grote(re) bijeenkomstplekken, een douche, een kolfruite, ontspanningsruimten zoals bibliotheek, keuken en spelruimte... aan alles is gedacht en krijgt een plek in onze nieuwe Limburgse thuishaven.

VERHUIZEN MET CONTINUÏTEITSGARANTIE

We verhuizen ons kantoor van het Betahuis naar Maanstaete op 27 december. Dit is de periode waarin we traditiegetrouw gesloten zijn, waardoor we continuïteit in onze dienstverlening garanderen. Eind van het jaar ontvangt u ons verhuisbericht met de nieuwe adresgegevens. Vanaf 2 januari 2019 wordt Maanstaete de plek waar we verder bouwen aan het succes van Bremen Bouwadviseurs Heerlen. Wij kijken uit naar deze nieuwe stap en hopen u volgend jaar hier te mogen ontmoeten.



Meer informatie:
Hans Fiering
algemeen directeur
06 53 66 53 82

Vrijheid onder vleugels

Op een centrale locatie, dichtbij uitvalswegen en snelwegen, bouwt Rob Wouters met Bremen Bouwadviseurs Den Bosch aan succes. Hij geeft ons zijn kijk op projectmanagement en vertelt over de ambities van 'zijn' kantoor.

Rob: 'Ik had al langere tijd de ambitie om voor mezelf te beginnen, dus toen ik hoorde dat Bremen de wens had om een derde vestiging te openen, heb ik die kans met beide handen aangegrepen. Samen met de andere directieleden hebben we voor deze plek gekozen en ben ik in november 2016 gestart. Eerst heb ik de manier van werken goed leren kennen, daarna had ik al snel eigen projecten en nam daarbij ook kleinere opdrachten uit de regio, afkomstig van collega's uit andere vestigingen, onder mijn hoede. Ik kijk bijzonder positief terug op die startperiode, omdat ik van de directie altijd het vertrouwen heb gekregen om te bouwen aan Bremen Den Bosch, op mijn eigen manier en in alle vrijheid.'

INGESPEELD

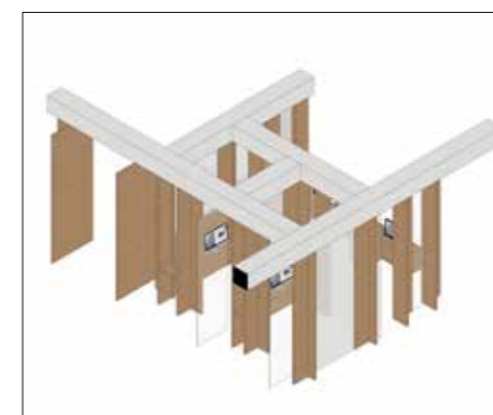
In januari 2018 krijgt Rob versterking van Stephan Jasperse, die aan de slag gaat als

projectmanager. Stephan vertelt: 'Ondanks dat we allebei veel onderweg zijn en onze eigen projecten draaien, zitten we met onze projectaanpak op één lijn en zijn we goed op elkaar ingespeeld. Rob doet op dit moment een mooi project in de gemeente Den Bosch, ik werk nu onder meer voor Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs. Hier stuur ik verschillende grootschalige (ver)nieuwbouwprojecten en huisvestigingsonderzoeken aan. Daarnaast richt ik me op het opstellen en uitvoeren van strategisch huisvestigingsbeleid en geef ik leiding aan directe collega's.'

KIJKEN VANUIT DE KLANT

De kracht van Bremen Den Bosch? Rob: 'Onze frisse kijk op bouwmanagementprojecten. Stephan en ik bouwen aan verbetering van processen door kritisch te kijken wat een opdrachtgever écht nodig heeft en daar onze

werkwijze op aan te passen. We nemen klanten mee in het traject, maken met visualisaties complexe techniek inzichtelijk, nemen opdrachtgevers mee naar vergelijkbare gebouwen om hen inzicht en gevoel te geven bij de keuzes die zij in het proces moeten maken. Door te kijken vanuit het perspectief van de klant, kom je tot een andere manier van communiceren en een andere manier van projectmanagement. We durven hierin onze nek uit te steken en we leren van iedere stap die we hierin zetten.' De kracht van de samenwerking met de andere Bremen-collega's? 'Als kleine vestiging hebben we toch een breed team van experts in huis, omdat we altijd een beroep kunnen doen op de expertise van onze collega's uit Heerlen en Rotterdam. Zo is Bremen Den Bosch klein in aantal, maar groot in draagkracht.'



Nieuw hoofdstuk voor The Book

Het is een opvallende verschijning in het Amsterdamse bedrijvengebied. Het gebouw aan de Kingsfordweg staat bekend als De Knip, omdat het lang gehoord werd door de Belastingdienst en het qua vorm lijkt op een portemonnee. De oorspronkelijke naam is echter The Book.

Het werd gebouwd voor uitgeverij Reed Elsevier en heeft de vorm van

een opengeslagen boek. Nu wordt The Book gereed gemaakt voor een toekomst als Rijksverzamelkantoor.

Harm Huisman, senior installatieadviseur, is vanuit Bremen Bouwadviseurs betrokken bij de verbouwing van de verdieping waar straks de FIOD onderdak vindt.



The Book krijgt een bestemming als Rijksverzamelgebouw met meerdere overheidsdiensten. Zo hebben straks onder andere de Belastingdienst, FIOD, Douane en DUO (van de studiefinanciering) hier hun plek. Het pand bestaat uit een deel hoogbouw (het opengeslagen boek), met daaronder drie verdiepingen laagbouw. De hoogbouw is een aantal jaar geleden gerenoveerd, de laagbouw wordt momenteel onder handen genomen. Hier neemt de FIOD zijn intrek op de derde verdieping.

BOUWKUNDIG EN INSTALLATIEADVIES

Harm vervolgt: 'Onze opdrachtgever is Savills Building and Project Consultancy. Bremen Bouwadviseurs verzorgt voor de derde verdieping, waar de FIOD komt, het bouwkundig en installatieadvies, de prijs en contractvorming. Het project bevindt zich momenteel in de uitvoeringsfase en moet eind van dit jaar gereed zijn.'

BEVEILIGING EN SPECIALS

Harm over het unieke van het project: 'Belangrijk onderdeel van ons advies heeft betrekking op de beveiliging van de afdeling. Niet alle

medewerkers mogen overal komen, daarom zijn er straks verschillende autorisatiezones. Hierdoor was het belangrijk om al in het voorlopig ontwerp de routing van de medewerkers en de functies van bepaalde ruimten helder te hebben. Daarnaast gaven we over de specials, ruimten met een speciale functie. Er komt bijvoorbeeld een laboratorium met zuurkasten en er zijn ruimten met speciale onderzoeksmateriaal. Op deze plekken is koeling en ventilatie belangrijk, bijvoorbeeld voor de afvoer van chemische dampen. Deze niet alledaagse functies inpassen in een bestaand kantoorpand is best een uitdaging. Vanwege deze twee aspecten is dit zeker geen doorsnee verbouwing van een kantoorverdieping. Maar des te interessanter is het om hierbij betrokken te zijn.' Na de verbouwing van het volledige pand is The Book klaar voor een nieuw hoofdstuk in haar bestaan.



Meer informatie:
ing. Harm Huisman
06 57 40 95 45

Superlocal: Innovatief op alle fronten

Superlocal staat voor circulaire, duurzame gebiedsontwikkeling in Kerkrade, waar zoveel mogelijk materiaal van drie gesloopte flats wordt hergebruikt voor de bouw van nieuwe woningen. Het Expogebouw is een bouwkundig experiment binnen Superlocal, waarin partners op kleine schaal kijken of de materialen die vrijkomen bij de sloop van de hoogbouwflats zich lenen voor hergebruik. Onze senior adviseur Beheer & Onderhoud Ralph Paulssen vertelt over de ondersteuning vanuit Bremen.

Superlocal is een uniek project waarbij drie hoogbouwflats duurzaam getransformeerd worden tot circa 125 nieuwe woningen. Superlocal draait om innovatief hergebruik en samenwerken met lokale partners. Het Expogebouw geeft inzicht of hergebruik van de materialen in de praktijk zinvol en op grote schaal mogelijk is. En of de manier van samenwerken werkt.

BIJZONDERE SAMENWERKINGSVORM

Bremen is in opdracht van IBA Parkstad (een samenwerkingsverband van verschillende gemeenten in het mijngebied, die zich tot doel stellen de leefbaarheid in de gemeenten te verbeteren) in juni 2018 verantwoordelijk voor de evaluatie van de bouw van het Expogebouw. Ralph: 'Niet alleen de materialen van het gebouw zijn bijzonder, de manier van

werken is dat ook. De partners van dit project zijn de gemeente Kerkrade, HEEMwonen, de sloper, de aannemer, de architect en de constructeur. Waar voorheen traditiegetrouw ieder zijn eigen rol en verantwoordelijkheid heeft, werken zij hier samen in co-creatievorm. Dat betekent gezamenlijk bedenken en ontwikkelen.'

EVALUEREN OM TE LEREN

Het Expogebouw is het eerste tastbare resultaat binnen het Superlocal-project. Ralph: 'Daarom is het belangrijk om te reflecteren, het is de basis voor verdere samenwerking. Voor de evaluatie interviewden we de betrokkenen en maakten een rapportage met conclusies en aanbevelingen. Verder organiseerden we een workshop met alle partijen waarin we aan de hand van stellingen de bevindingen deel-

den. Dagvoorzitter was Michiel Ritzen, specialist op het gebied van duurzaamheid in de bouw. Zijn aanwezigheid zorgde voor extra bevoelgenheid en inspiratie. Met de evaluatie leggen de betrokkenen een mooi fundament voor verdere samenwerking binnen Superlocal. Op deze manier is het een lerend, sociaal project waarbij de duurzaamheid niet alleen zit in materialen, maar ook in relaties.'



Meer informatie:
ing. Ralph Paulssen
06 41 61 68 07



ing. Tim Blijlevens
06 13 06 85 81



Klimaatakkoord: van warme zomer naar heldere herfst

Het is 10 juli jl. als minister Wiebes van Economische Zaken en Klimaat het ‘Voorstel op hoofdlijnen van het Klimaatakkoord’ aanbiedt aan de Tweede Kamer. Door de politiek wordt het akkoord aangeduid met termen als ‘historisch’, ‘grensverleggend’ en ‘een stap op weg naar een toekomstbestendig klimaatbeleid’. Bij werkgeversorganisaties, de consumentenbond en andere organisaties zijn de reacties gematigd optimistisch of overwegend positief. Maar geeft het Klimaatakkoord duidelijkheid en weten we waar we aan toe zijn?

Het Klimaatakkoord van Parijs stamt uit 2015 en werd ondertekend door 195 landen. Hierin staat dat in 2030 de uitstoot van broeikasgasen met 49% (55% als het aan Europa ligt) teruggedrongen moet zijn ten opzichte van 1990. Hoe? De samenvatting van het Klimaatakkoord telt 85 lijvige pagina's, maar als we ons erin verdiepen dan komen termen als 'full electric' en energieopwekking door PV-cellen enerzijds en de toepassing van warmtenetten anderzijds het meeste in het stuk voor. Helaas komen wat ons betreft de (on)mogelijkheden van waterstof te weinig aan bod en over kernenergie wordt helemaal niet gesproken.

STILTE VOOR DE STORM?

Na 10 juli wordt het stil rond het Klimaatakkoord, zowel in de politiek als de bouw. Terwijl er wel volop werk aan de winkel is. Want per 1 juli jl. mogen er volgens de Omgevingsvergunning voor nieuwbouw geen gasaansluitingen meer worden aangevraagd. Dan zal de verkoop van warmtepompen wel toegenomen zijn? Niets is minder waar, van de ruim 500.000 verkochte warmtebronnen voor woningen is ca 80% gasgestookt. Dit is weliswaar inclusief vervanging van bestaande bronnen, maar de HR-ketel is ook in nieuwbouw blijkbaar nog steeds favoriet.

BENG

Ook als het gaat om het nieuwe Bouwbesluit en de nadere BENG (Bijna Energieneutrale Nieuwbouw Gebouwen)-norm die na 2019 verplicht is, is er geen nieuws. De BENG-indicatoren 1 (Energiebehoefte gebouwen), 2 (Primair fossiel energiegebruik) en 3 (Factor hernieuwbare energie) moeten nog worden vastgesteld. Iets wat kan leiden tot problemen bij fabrikanten en leveranciers; zij moeten hun producten aanpassen aan de nieuwe norm. Daarnaast moeten adviseurs en engineers hierop inspelen en opdrachtgevers moeten weten wat de consequenties betekenen voor de praktijk.

Misschien heeft het te maken met de warme zomer dat er nog altijd veel meer vragen zijn dan antwoorden. Laten we in dat geval hopen op een frisse herfst met veel helderheid. Het is hoog tijd!



Meer informatie:

Hans Fiering

06 53 66 53 82



ir. Jeroen Bookelmann

06 10 56 22 91

De markt is gek geworden!

Of toch niet...?

Het is hoogconjunctuur en dat betekent traditiegetrouw een overspannen markt. Uitvoerende partijen klagen over onderaannemers die afhaken na gezamenlijke inschrijving en exploderende prijzen. Opdrachtgevende partijen hebben last van een lager aantal inschrijvingen op aanbestedingen.

Wij als bouwkostenadviseurs bepalen onze kostenraming op de kostprijs voor directe en indirecte kosten (bouwplaatskosten of algemene uitvoeringskosten), aangevuld met opslagen voor algemene kosten, winst, risico et cetera. De opslagen zijn conjunctuurgevoelig, maar hoe kan het dat de actuele aanbestedingsresultaten daar vaak nog verder bovenuit komen? De oorzaak is dat het aandeel onderaannemers bij sommige bouwprojecten buitengewoon hoog is, samen zijn ze verantwoordelijk voor soms wel 80-90% van de directe kosten. Daarbij stijgen de prijzen van ZZP-ers (de inhuur van uren) enorm, tot soms meer dan 50%. De markt spreekt er schande van en vindt de ZZP-ers zelfs onbetrouwbaar. Op dit moment wordt er gecontracteerd tegen reële marktprijzen met wellicht wat extra's om de opgelopen schade in te halen. Toen uitvoerders nog ZZP-ers konden inhuren tegen belachelijk lage uurtarieven (en zwaar onder de kostprijs), hoorden we alleen de brancheorganisaties klagen en hield de bouwwereld zich op de vlakte.

Ik vind dat ook onderaannemers mogen meedelen in betere economische tijden. Met het dreigende tekort aan vakmensen en de grote uitdagingen in ons werkveld in het vooruitzicht is het wel verstandig de balans op te maken en over te gaan op een herijking van de marktprijzen.

Dus: is de markt gek geworden? Nee, dit is hoe de economie werkt. Is het tijd voor goede afspraken? Zeker. Zijn het interessante tijden voor bouwkostenadviseurs? Ongetwijfeld!



Hans Fiering

Algemeen directeur