

Bremen
Bouwadviseurs
Informatiebulletin
oktober 2012
jaargang 12
no. 25

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 | 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* Schrijen-Lippertz, Voerendaal

Mercedes in Maastricht

In de Maastrichtse wijk Randwijck begeleidt Bremen Bouwadviseurs de modernisering van een complex met vijf bouwdelen uit de jaren tachtig. Na een haalbaarheidstudie in 2010, gevolgd door een onderzoek in verband met brand- en vluchtveiligheid, begon de upgradering van de eerste drie bouwdelen. Huiswerk Architecten tekende voor een compleet nieuwe uitstraling van het gebouw, de belijning van de gevel veranderde van verticaal naar horizontaal. Het effect daarvan is verrassend. Er werd een vliesgevel geplaatst, de kozijnen werden opnieuw geconserveerd en rond de bestaande dakopbouw kwam nieuwe gevelbeplating. Verder is de hoofd- en dienstentree volledig vernieuwd en is het gebouw klaar voor Het Nieuwe Werken. Ook werden maatregelen genomen op het gebied van verlichting, daglichtregeling en koeling/verwarming. Mede daardoor heeft het pand nu een groen energielabel. Inmiddels heeft Mercedes Customer Assistance Center zich gevestigd in het vernieuwde complex.



Meer informatie: afdeling Vastgoedadviesing en Projectcoördinatie,
Ing. Thijs Willems T 045 560 21 23
zie ook: <http://www.youtube.com/watch?v=zmOHMx6OD5Y>



Isoleren met winst voor de huurders

Woningcorporaties in het hele land nemen maatregelen om te bereiken dat hun woningen energiezuiniger worden. Hierover werden in 2008 prestatieafspraken gemaakt met het Rijk, die afgelopen juni werden bevestigd in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving. Woningcorporatie Land van Rode laat momenteel 52 woningen in Kerkrade isoleren, zodat ze een energielabel A krijgen, minimaal twee stappen hoger dan voorheen. Peter Palmen van Bremen Bouwadviseurs is als directievoerder en toezichthouder betrokken bij het project: 'We begeleiden dit project van opname tot en met uitvoering. Dat betekent dat we de opdrachtgever ook hebben geadviseerd over de mogelijkheden om zo efficiënt mogelijk te isoleren. De maatregelen betekenen voor de huurders een huurverhoging. Toch zijn de huurders in dit project de winnaars, want de uiteindelijke besparing op energiekosten zal gemiddeld twee keer zo hoog zijn als de huurverhoging. Dankzij deze uitleg en een zorgvuldige voorbereiding besloten alle huurders om mee te doen aan het project.' Een belangrijke component in de maatregelen wordt gevormd door PIR isolatieplaten voorzien van minerale wol (Rc 5,0). Doordat deze platen worden aangebracht op de bestaande dakconstructie, is de overlast voor de bewoners minimaal. Het bestaande dakbeschot blijft gewoon zitten.



Meer informatie: afdeling Vastgoedadviesing en Projectcoördinatie,
Peter Palmen T 045 560 21 84



De basis voor hoogwaardige producties



De Nederlandse Opera is één van de belangrijkste en meest ambitieuze Europese operagezelschappen. De encenering van de producties, die de hele wereld overgaan, vraagt om bijzondere decors. Om die te bouwen was een optimalisatie nodig van het decoratier. De hal van circa 13.000 m² krijgt daarom behalve een nieuwe gevel en een efficiëntere indeling ook een nieuwe montagetoren. Dankzij deze staalconstructie kunnen ook decors die hoger zijn dan 10 meter in één keer opgebouwd worden. Het toezicht op de uitvoering van dit project is in handen van Bremen Bouwadviseurs.



Meer informatie:
kantoor Rotterdam,
Ing. Piet de Gier
T 010 750 35 85

All round voor schoolbestuur

Nieuwe brede school in Kerkrade

Met 62 basisschoollocaties verspreid over Zuid-Limburg speelt schoolbestuur Movare een belangrijke rol in de regio. Ondanks het dalende aantal leerlingen bouwt Movare momenteel een nieuw schoolgebouw in de Kerkradse wijk Spekholzerheide. Ad Meisen, stafadviseur Facility Management van Movare: 'De bestaande gebouwen waren aan het einde van hun levensduur. Omdat een school voor de samenleving van Spekholzerheide van belang is, is besloten een nieuwe brede school te bouwen. Dit project past in de hele infrastructuur die we de laatste jaren in de wijk hebben gerealiseerd.'

Het ontwerp van Frencken Scholl Architecten (tevens directievoerder) vrijst midden in een woonwijk. Dat betekende dat er vanwege overlast geen damwanden geplaatst konden worden voor de ondergrondse gymzaal. Er werd een vrij nieuw procédé toegepast; de 'verloren' bekisting bestaat uit een zogenaamde soilmixwand. Rondom de bouwput wordt de aanwezige grond gemengd met een water-cementspecie en binnen deze beschoeiing wordt de constructieve wand gestort. Het voordeel van deze werkwijze is dat het trillingsvrij is en dus weinig overlast geeft voor de omgeving. Bremen Bouwadviseurs is toezichthouder bij de uitvoering.



Meer informatie:
afdeling Vastgoedadviesing
en Projectcoördinatie,
Ing. Justin Beckers
T 045 560 21 48

Installaties

Bremen Bouwadviseurs heeft van schoolbestuur Movare opdracht gekregen om de stookruimtes van alle schoolgebouwen aan te passen conform de wet- en regelgeving. Met name de combinatie tussen bouwkundige en installatietechnische know how was voor Movare van belang.



Meer informatie:
afdeling Installatieconsulting,
Ing. Roland de Backer
T 045 560 21 47



Het Hofbad

Op 12 september werd het Hofbad in Den Haag officieel geopend. Bremen Bouwadviseurs hield toezicht op de uitvoering van de installatietechniek.



Meer informatie:
afdeling Installatieconsulting,
Ing. Roland de Backer
T 045 560 21 47

Vernieuwing gaat door

De bouw is een conservatieve wereld. Toch vindt Bremen Bouwadviseurs dat er voortdurend gewerkt moet worden aan verbeteringen, innovaties en doorontwikkeling. Om verschillende redenen: uit kosten oogpunt, met het oog op duurzaamheid of omdat dingen simpeler kunnen. En op uiteenlopende manieren. De ene keer ontwikkelt het bureau zelf vernieuwende oplossingen, de andere keer zorgen de mensen van Bremen voor een praktisch werkbaar tool of een pragmatische vertaalslag en vaak wordt de samenwerking gezocht met andere deskundige partijen.

Wat wil ik met mijn organisatie?

Oprachtgevers die hun organisatie veranderen, krijgen vaak ook te maken met aanpassing van hun huisvesting. Bremen Bouwadviseurs begeleidt ook dit type projecten. Een voorbeeld.

‘Koenen en Co, een veelzijdig financieel adviseur voor bedrijven, heeft besloten om in plaats van de huidige acht vestigingen drie fullservice kantoren in te richten, verspreid over de provincie Limburg.’ Anjo Pelzer, deskundig op het gebied van Het Nieuwe Werken en projectcoördinatie, begeleidt de gebouwelijke consequenties van dit traject. Met ondersteuning van een organisatiebureau heeft Koenen en Co de contouren van de nieuwe organisatie vastgesteld. Anjo Pelzer: ‘Samen denken we na over de manier waarop die nieuwe visie op werken, samenwerken en interactie in de digitale, mentale en de fysieke omgeving verwezenlijkt kan worden. Dat laatste vertaalt zich in een programma van eisen, waarin alle relevante zaken worden benoemd, vanaf het vereiste vloeroppervlakte, de functionele en technische voorzieningen tot en met het aantal parkeerplaatsen.’

Koenen en Co wil het activiteitengerelateerd werken realiseren in een nieuwe huisvesting. Elke nieuwe locatie vormt de thuisbasis voor ongeveer honderd medewerkers, die hier ook klanten kunnen ontvangen. Bremen Bouwadviseurs zorgt in samenwerking met enkele makelaars voor een selectie van geschikte panden. Aan de selectie wordt een technische omschrijving toegevoegd van de maatregelen die nodig zijn om de gebouwen geschikt te maken voor de organisatie. Op basis van het programma van eisen, het kostenplaatje en in overleg met een ambassadeursgroep uit de organisatie wordt een keuze gemaakt. Vervolgens gaat Bremen Bouwadviseurs aan de slag met de voorbereiding en begeleiding van de realisatie. In 2013 zal de opdrachtgever overschakelen naar de nieuwe manier van werken.



Meer informatie:
afdeling Vastgoedadvisering
en Projectcoördinatie,
Ing. Anjo Pelzer
T 045 560 21 42



Bremen introduceert Handboek voor 3D tekeningen

Ketensamenwerking in de bouw is een lang gekoesterde wens die stap voor stap werkelijkheid wordt onder de noemer Building Information Modelling (BIM). Een belangrijke mijlpaal in de ontwikkeling van BIM is nu gezet met de introductie van het Handboek voor 3D tekeningen.

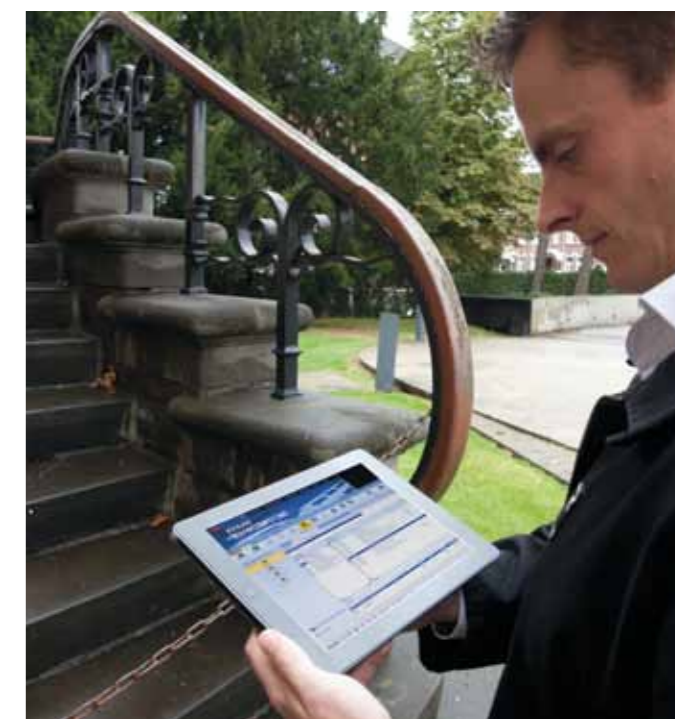
Bremen Bouwadviseurs ontwikkelde dit handboek met het doel om partners, waaronder architectenbureaus, een tool te bieden die de ketensamenwerking versterkt.

Ron van den Berg is pleitbezorger van BIM. Hij legt uit hoe het Handboek voor 3D tekeningen werkt: ‘Het handboek geeft codes voor alle elementen in de bouw. Deze codes worden toegevoegd aan de 3D-tekeningen van het ontwerp. De voordelen: door eenduidigheid in de diverse elementen kunnen begrotingen snel en correct gemaakt worden. Ze zijn onderling beter te vergelijken. Er is door een eenduidige codering tijdens het ontwerpproces minder kans op fouten in de volgende fases, waardoor de faalkosten zullen dalen. Het totale productieproces is duidelijker gestructureerd, de kwaliteitscontrole wordt eenvoudiger, de doorlooptijd neemt af en er wordt uiteindelijk een beter product gerealiseerd.’

Het Handboek voor 3D tekeningen is inmiddels in gebruik bij een aantal projecten waar Bremen Bouwadviseurs verantwoordelijk is voor het bouwkostenmanagement: de nieuwbouw van onderwijsinstelling Noorderpoort Stadskanaal, de nieuwbouw/verbouwing van het gemeentehuis Bloemendaal, en de verbouwing van het hoofdgebouw van de faculteit Civiele Techniek en Geowetenschappen TU Delft.



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



Zwaarder accent op beheer en onderhoud

Door de recessie vindt er minder nieuwbouw plaats, waardoor de zorg voor bestaand vastgoed meer aandacht krijgt. Bremen Bouwadviseurs heeft sinds jaar en dag know how over de hele life cycle van vastgoed en op het gebied van beheer en onderhoud. De benadering is doordacht en gebaseerd op jarenlange ervaring. Zowel van de bouwkundige als de installatietechnische aspecten maakt Bremen een inventarisatie, gevolgd door een meerjarenonderhoudsplan en indien gewenst ook de contractvorming met aannemers en de organisatie en begeleiding van het werk. Voor het opzetten van de meerjarenonderhoudsplan hanteert Bremen een zelf ontwikkeld programma. Op verzoek van opdrachtgevers wordt nu ook een web based onderhoudsmodule aangeboden, ontwikkeld in samenwerking met Kraan Bouwcomputing. Dit programma, dat onder andere bij de gemeente Landgraaf in een pilot is toegepast, combineert de overzichtelijkheid van het eigen programma met mogelijkheden om bredere informatie te halen uit een database.

Er is overigens nog een trend waarneembaar met onderhoud in een belangrijke rol. Wie toch besluit tot nieuwbouw, wil steeds vaker in de bestekfase al rekening houden met toekomstige onderhoudslasten. Immers door materiaalkeuze en de keuze voor een andere installatie kunnen toekomstige onderhoudslasten fors worden beperkt. Een extra investering nu kan dan leiden tot structureel lagere kosten in de toekomst.



Voor voorbeelden en meer informatie:
afdeling Beheer & Onderhoud,
Ing. Roger Limpens
T 06 51 97 66 59

Vastgoed behoort zelden tot de kern van de bedrijfsvoering en zou dus in principe kunnen worden uitbesteed. Behalve dat Bremen Bouwadviseurs advies geeft vanaf de eerste ideeën over vastgoedverwerving tot en met het afstoten en zelfs slopen van gebouwen, is het bureau ook thuis in alles wat zich aandient aan nieuwe of andere mogelijkheden. We houden opdrachtgevers op de hoogte van ontwikkelingen via de website en de Informatiebulletins.

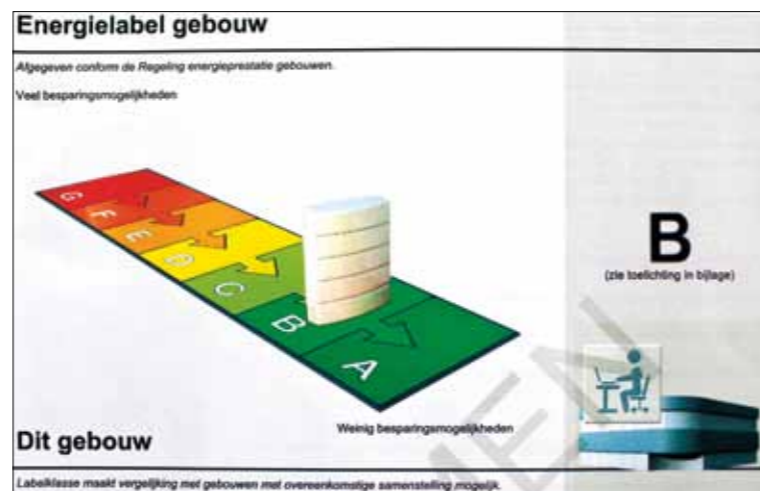
Wazigheid rond energielabels neemt af

De noodzaak om minder energie te verbruiken heeft in Europa geleid tot de Energy Performance for Buildings Directive. Alle overheidsgebouwen moeten volgens deze EPBD voorzien zijn van een energielabel. Hetzelfde geldt voor alle gebouwen die verkocht of verhuurd worden. Vanaf 1 juli 2013 – een half jaar later dan voorzien – wordt de regelgeving verder aangescherpt: gemeenten zijn dan wettelijk verplicht om het energielabel zichtbaar op te hangen in alle gebouwen van meer dan 500 m², waar publieke diensten worden verleend. Verder geeft de regelgeving meer duidelijkheid over de energiecertificering, berekeningsmethodes voor de energieprestaties van gebouwen en wordt aangegeven wat de minimale energieprestaties van een gebouw moeten zijn na renovatie. Ook zullen in de loop van 2013 de energielabels voor nieuwbouw (minimaal A) gekoppeld worden aan de werkelijk behaalde energieprestatie. De opleveringstoets die daarvoor wordt gebruikt, wordt de komende tijd getest. Aangekondigd is verder dat de EPBD ook gecontroleerd en gesanctioneerd zal worden. Vooralsnog is onduidelijk wat de sancties zijn.

Bremen Bouwadviseurs houdt de berichtgeving nauwgezet in de gaten. Ons bureau, dat BRL 9500 gecertificeerd is, geeft niet alleen energielabels af. Bremen ondersteunt overheden en andere bouwweigenaren ook met Energieprestatieadvies (EPA) op maat. Zodat opdrachtgevers precies weten hoe zij de CO₂-uitstoot en het energiegebruik van bestaande gebouwen kunnen verminderen. Een adviestraject bestaat uit het bouwkundig en installatietechnisch doorlichten van een gebouw, gekoppeld aan besparingspakketten. In een besparingspakket worden maatregelen voorgesteld met daarbij per maatregel de kostenbesparingen en de terugverdientijd. Hans Noblesse: ‘Overheden besparen met een uitgekiend pakket al gauw duizenden euro’s per jaar. We begeleiden bij de uitvoering van de werkzaamheden en maken de koppeling tussen een besparingspakket en de onderhoudsplanning. Bremen Bouwadviseurs heeft de disciplines in huis om een dergelijk traject volledig te adviseren en te begeleiden. Die zeldzame combinatie heeft een meerwaarde qua know how en prijsvorming.’



Voor actuele informatie over de EPBD-aanscherping kunt u terecht op www.bremenba.nl of bij de afdeling Installatieconsulting, Hans Noblesse
T 045 560 21 45



Een projectvorm voor de ervaren opdrachtgever

General contracting is een andere manier om bouwwerkzaamheden te organiseren. Opdrachtgevers voeren projecten in eigen beheer uit, Bremen Bouwadviseurs zorgt namens de opdrachtgever voor voorbereiding en coördinatie. Onder andere chemieconcern DSM ziet de voordelen van deze benadering en past die toe bij de upgrading van twee markante gebouwen: het hoofdkantoor in Heerlen en het kantoor in Sittard.

DIRECT EN DUIDELIJK

Danny Wouters is projectmanager bij Bremen Bouwadviseurs. Hij vertelt wat general contracting in grote lijnen inhoudt: ‘De opdrachtgever is de hoofdaannemer en blijft dus volledig in de lead. Wij verzorgen namens de hoofdaannemer de projectvoorbereiding, -coördinatie en -begeleiding. In het geval van de projecten bij DSM zorgen wij voor de coördinatie en begeleiding tijdens de uitvoeringsfase en zijn wij adviseur voor de voorbereiding. Elk project wordt verdeeld in percelen die aanbesteed worden. De leveranciers zijn verantwoordelijk voor een correcte, tijdige uitvoering van hun deel van het werk. Deze manier van werken maakt het voor de opdrachtgever gemakkelijker om het kwaliteits- en veiligheidsniveau direct te bewaken. Een van de belangrijke pluspunten is dat de inkoopvoordelen voor de hoofdaannemer zijn, in dit geval dus DSM.’ Bij DSM in Heerlen kreeg het hoofdkantoor een duurzame interne facelift met onder meer een nieuwe entree, upgrading en herinrichting van de conferentiekamers, het bedrijfsrestaurant, de toiletten en de koffiecorners en het opwaarderen van het dakterras. In Sittard worden de komende maanden vier verdiepingen geüpgraded en ingericht voor Het Nieuwe Werken en worden onder andere koelplafonds aangebracht met daarin nieuwe energiezuinige technieken.

LEAN PLANNING

De dynamiek van general contracting is heel anders dan bij andere projectvormen. Danny Wouters: ‘Wij passen lean

planning toe. Dat betekent dat bedrijven die opdracht hebben voor een perceel, veel verantwoordelijkheid dragen. Iedere onderaannemer maakt een zo gedetailleerd mogelijke planning voor zijn perceel. Vervolgens houden we met alle onderaannemers een grote gezamenlijke planningsessie, waar niet alleen projectleiders maar ook het uitvoerende personeel bij wordt betrokken. Dat leidt tot een complete planning en een groot verantwoordelijkheidsbesef voor het eigen onderdeel. De afspraken zijn bindend, nevenaannemers kunnen zich er niet aan onttrekken. Tijdens de dagelijks check up wordt nagegaan in hoeverre iedereen voldoet aan de planning. De voortgang van het werk staat voorop!’

DYNAMIEK

‘De onderlinge afhankelijkheid bij dit soort projecten is groot. Voorbeeld: bouwkundige maatregelen gaan vooraf aan het schilderwerk en dat moet af zijn voordat de vloerbedekking gelegd kan worden. Voor het project bij DSM komt daar nog bij dat het werk wordt uitgevoerd, terwijl er overdag in het gebouw gewerkt wordt. Je moet dus voorzieningen treffen om geluidshinder te voorkomen, om de logistieke stromen in het gebouw te scheiden van de projectuitvoering en de projectmedewerkers zijn gehouden aan de zeer strikte veiligheidsvoorschriften van de opdrachtgever.’ Inmiddels is het project DSM hoofdkantoor afgerond en start het project in Sittard. De kosten- en kwaliteitsvoordelen zijn groot. Danny Wouters: ‘Je merkt dat aannemers nog wat moeten wennen aan deze projectvorm. Zij worden meer dan voorheen aangesproken op hun verantwoordelijkheid ten opzichte van elkaar. Je vormt samen het team dat de klus moet klaren!’



Meer informatie:
 afdeling Vastgoedadviesing
 en Projectcoördinatie,
 Ir. Danny Wouters
 T 045 560 21 31





Van Nellefabriek Rotterdam, een voorbeeld van herontwikkeling van gebouwen. Hier de vroegere loketten in het directiegebouw.

Herprogrammeren van gebouwen loont!

RE-NL benoemt in vier letters een nieuw concept: vier partners werken samen om aandacht te krijgen voor de mogelijkheden van hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen. De partners afzonderlijk hadden al veel ervaring op dit terrein. Gezamenlijk vertegenwoordigen zij integraal de disciplines die nodig zijn om een bestaand gebouw om te vormen voor een nieuwe bestemming. Ector Hoogstad Architecten, Nelissen ingenieursbureau, ABT en Bremen Bouwadviseurs zijn zelfstandige ondernemingen die aanvullend werken en zo een totaaloplossing bieden voor opdrachtgevers. 'Klanten kunnen voor een volledige opdracht kiezen, maar deeldiensten zijn ook mogelijk', aldus directeur John Rovers.

Hij schetst de achtergrond van RE-NL: 'Met zo'n 7 miljoen vierkante meter aan leegstaande kantoren lijkt het niet langer verantwoord om nog nieuwbouw toe te voegen. Wij pleiten ervoor om met een creatieve insteek te kijken naar herontwikkeling van bestaande gebouwen met een goede structuur op kansrijke locaties. De laatste jaren zijn bijvoorbeeld interessante bedrijvenverzamelconcepten gerealiseerd in bestaande gebouwen. De Van Nellefabriek in Rotterdam, waar ook Bremen Bouwadviseurs gevestigd is, is een perfect voorbeeld. Maar ook de Hermitage, het industriële monument Wiebengahal in Maastricht en het Glaspaleis in Heerlen zijn succesvolle projecten.'

John Rovers betreurt het dat herontwikkeling minder snel van de grond komt dan wenselijk is. Als verklaringen noemt hij de moeizame financierbaarheid van vastgoedprojecten, het feit dat beleggers de afwaardering van hun bezit zo lang mogelijk uitstellen en de regelgeving: 'Het zou goed zijn als gemeenten meer bestemmingsvrije gebieden zouden aanwijzen. Als je kijkt naar de markt is daaraan grote behoefte, maar de overheid is terughoudend.' 'Ons doel met RE-NL blijft om nieuwe invullingen te geven aan bestaande gebouwen, daarbij goed te kijken naar kosten en opbrengsten en zo investeerders te interesseren. Je behoudt een waardevol gebouw en doet tegelijk recht aan de wensen en kwalitatieve eisen van de toekomstige gebruiker.'

Meer informatie: John Rovers, RE-NL T 06 51 98 95 51 en www.re-nl.com

Innovatie of gewijzigde rollen?

De laatste jaren zie ik de rollen van de verschillende actoren in de gehele bouwcyclus veranderen. We zien bijvoorbeeld dat aannemers buiten het bouwen ook de meerjarige exploitatie van projecten op zich nemen. Aan de andere kant lijkt de rol van totaal-aannemer steeds verder af te nemen. De architect werkt steeds vaker voor ontwikkelaars en aannemers en mag zich – hieraan inherent? – steeds minder vaak bemoeien met het tot in detail uitwerken van zijn eigen ontwerp.

Ook de rol van de bouwadviseur lijkt aan verandering onderhevig. Want wat is de positie van ons bureau als de opdrachtgever ons inhuurt als wij optreden als General Contractor? En, om het nog lastiger te maken, hoe ziet die rol eruit als de opdrachtgever daar resultaatfee aan wil koppelen? En wat doet de bouwadviseur als de opdrachtgever zijn favoriete projectmanager voor twee jaar wil inhuren?

In dit Informatiebulletin hebben we de ontwikkelingen globaal verkend. Maar neemt u van mij aan, we hebben hier nog veel meer ideeën over!



Hans Fiering,
directeur Bremen Bouwadviseurs