

Bremen Bouwadviseurs *Informatiebulletin* oktober 2020 jaargang 20 no. 39

Dit *informatiebulletin* is een uitgave van Bremen Bouwadviseurs bv | *kantoor Heerlen* Maanstaete, Parallelweg 2b, Postbus 528, 6400 AM Heerlen T 045 571 39 39 |

kantoor Rotterdam Westerstraat 56, 3016 DJ 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* HOTCOPY Jacques Vos, Cezanne Duijvesz |

Vormgeving Studio Maud van Rossum, Amsterdam | *Druk* Andi Smart Print Solutions, Maastricht-Airport

Ambitieuze zorggebouw

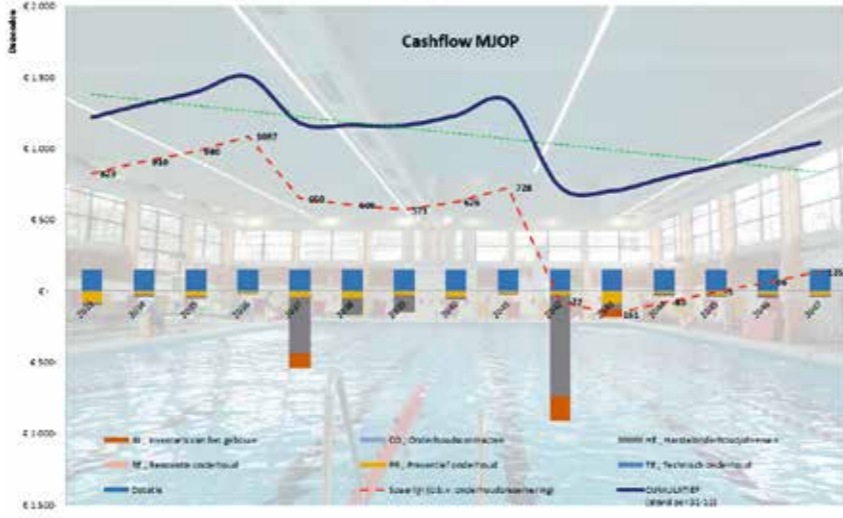


Het huidige zorggebouw van het Alrijne Ziekenhuis in Leiderdorp wordt gefaseerd gesloopt om plaats te maken voor een duurzaam nieuw gebouw. De nieuwe huisvesting voor dementerende ouderen zal uit 3 woonblokken bestaan, met elkaar gelinkt via een groene buitenruimte. Onder meer het circuit in de buitenruimte en in het gebouw worden met elkaar verbonden. Bremen Bouwadviseurs is in de gehele ontwerpfase verantwoordelijk voor de bouw- en installatiekosten en zorgt ervoor dat dit ambitieuze ontwerp binnen de gestelde kaders en budgetten blijft.



Contactpersoon:
ing. Daniel Delfin Goncalves
06 51 97 66 59

Slimmer sporten en zwemmen



In opdracht van de gemeente Den Haag ontwikkelen wij een op maat gemaakt onderhoudsprogramma van alle binnenzwembaden (7) en sporthallen (13) binnen de gemeente. Ons programma maakt het mogelijk visualisaties te maken en scenario's door te rekenen om op strategisch niveau beslissingen te kunnen nemen. Het doel is optimalisatie van de onderhoudskosten op korte en lange termijn.



Contactpersoon:
ing. Didier Pluymen
06 30 67 23 30

Eyecatcher voor Hellevoetsluis



Op het voormalige Vermaat-terrein realiseert de gemeente Hellevoetsluis een nieuw kind-centrum. In 'De Samenstroom' komen twee basisscholen, een kinderdagverblijf, een buitenschoolse opvang en een medisch kinderdagverblijf samen. Vanwege de prominente ligging aan de Amnesty Internationallaan wordt het door De Zwarte Hond ontworpen gebouw een echte eyecatcher met een gevel van cortenstaal. De bouw is inmiddels gestart. De aannemer realiseert het gebouw op basis van een UAV-GC overeenkomst, wij bewaken de kwaliteit van de uitvoering.



Contactpersoon:
ing. Piet de Gier
06 53 53 28 39

Die Heygrave klaar voor de toekomst

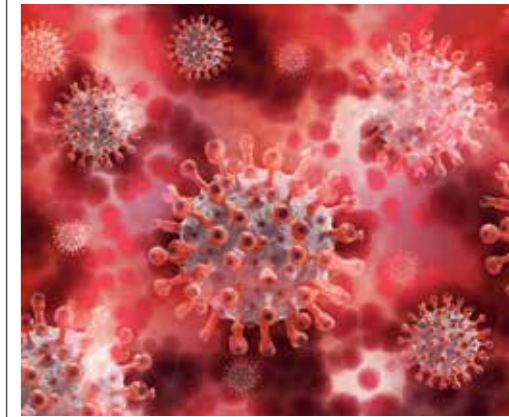
In opdracht van de gemeente Vlijmen (Heusden) hebben wij een plan uitgewerkt voor zwembad Die Heygrave. Hierin wordt Die Heygrave verduurzaamd en achterstallig onderhoud weggewerkt zodat het zwembad goed voorbereid de toekomst ingaat. Een van de doelstellingen van de gemeente is een fossielvrije toekomst voor dit project, evenals het gebruik van zonnecollectoren voor het regenereren van de bodembron.



Contactpersoon:
ing. Henri Dijcks
06 82 82 40 40



Is uw vastgoed coronaproof?



Twijfelt u of uw gebouw voldoet aan de technische eisen die door het RIVM worden geadviseerd? Bijvoorbeeld door gebruik van de ventilatie-installatie of klimaatinstallatie? Kunt u uw personeel garanderen dat het gebouw veilig is (los van de praktische zaken, zoals looproutes en desinfectiemateriaal)? Bremen Bouwadviseurs heeft voor diverse opdrachtgevers een quickscan uitgevoerd, waarin al deze vragen zijn beantwoord en van oplossingsgerichte adviezen zijn voorzien.



Contactpersoon:
ing. Martijn van Weers
06 30 63 69 64

Monumentale klus



ARTEZ University of the Arts beschikt over bijzondere gebouwen zoals het Theatrium in Arnhem (bouwjaar 2004) wat nagenoeg geheel onder de grond ligt langs de Nederrijn. Ook beschikt ARTEZ over monumentale gebouwen. Wij hebben onlangs het meerjaren-onderhoudsplan van alle ARTEZ locaties in Arnhem, Enschede en Zwolle geactualiseerd.



Contactpersoon:
ing. Kenny Hanssen
06 57 40 92 39

Bijtanken in het Limburgs museum

In opdracht van het Limburgs Museum in Venlo engineeren wij de technische installaties voor de verbouwing van het entreegebied en de foyer. Net als de oorspronkelijke opzet is ook dit nieuwe ontwerp van Jeanne Dekkers. Opvallend is dat het 'oudste tankstation van Nederland' in dit ontwerp een horecafunctie krijgt. Uitvoering van het werk is gepland in 2021.



Contactpersoon:
ing. Henri Dijcks
06 82 82 40 40



Het venster gaat alsnog open



In 2016 werd de nieuwbouw van basisschool Het Open Venster in Rotterdam voortijdig geannuleerd. Nu werken we mee aan de realisatie van een herzien ontwerp. In opdracht van de gemeente Rotterdam verzorgen we de kostenadviesing van het ontwerp-/bouwteam. De school zal het nieuwe gebouw volgens planning in 2022 in gebruik nemen.



Contactpersoon:
Ron van den Berg
06 53 53 28 11

Zinken gevel brandveilig?



In opdracht van Wonen Zuid onderzoeken wij het brandgevaar van de zinken gevel van het wooncomplex Pius Vista in Heerlen. Het ministerie van BZK heeft mede naar aanleiding van de gevelbrand van de Grenfell-toren in Londen (2017) een rapport laten opstellen waarin dit type gevels onder de loep worden genomen. Wij hebben in een brainstormsessie met de gemeente Heerlen (bouwinspecteurs en brandweer), de architect en een brandveiligheidsadviseur deze casus onderzocht en oplossingen aangedragen. Verduurzaming van het gebouw hebben we optioneel meegenomen in ons advies.



Contactpersoon:
ing. Toon Deckers
06 53 23 52 69

Hotel Heppie 2

Op de Veluwe realiseert Stichting Het Vergeten Kind het 'Hotel Heppie 2'. Een fijne en liefdevolle plek waar kinderen die het hard nodig hebben lekker tot rust kunnen komen. Vanwege de ligging pal naast een 'Natura 2000-gebied' wordt het hotel in hout geconstrueerd. Een hele uitdaging! Momenteel wordt in bouwteamverband het definitief ontwerp uitgewerkt, Bremen Bouwadviseurs verzorgt het project- en kostenmanagement. Hotel Heppie 2 zal eind 2021 zijn deuren openen.



Contactpersoon:
drs. Kees Meiers
06 47 30 18 85



Het nieuwe Boijmans Van Beuningen in Rotterdam

Van gesloten burcht naar open cultuurpark

Het was voor ons de tender van het jaar: de wedstrijd ‘De beste bouwkostendeskundige voor de renovatie van het Museum Boijmans Van Beuningen’.

We wonnen de aanbesteding en werken nu samen met Mecanoo Architecten in samenwerking met Restauratiearchitectuur BBM en het ontwerpteam bestaande uit Pieters Bouwtechniek, Arup en Deerns i.c.m. ZRI. Onze rol: die van bouwkostenadviseur in de renovatie- en exploitatiefase. Ron van den Berg licht toe, samen met Luuk van Wijlick, associate architect bij Mecanoo.



Ron: ‘Ons Rotterdamse kantoor ligt vlak bij het museum, je loopt er binnen een paar minuten naartoe. Voor ons voelt het daarom als een thuiswedstrijd, maar dan wel in de Champions League. Het Boijmans Van Beuningen is één van de landmarks van de stad.’

WILLEN WINNEN

Mecanoo was ook gebrand op winst. Luuk: ‘Onze creatief directeur Francine Houben wilde deze opdracht heel graag uitvoeren, Mecanoo en Rotterdam zijn sterk met elkaar verbonden. Veel van ons werk is hier te vinden, daarnaast is het de woonplaats van Francine en een groot aantal van onze medewerkers. De tender kreeg daarom alle ruimte binnen het bureau.’

VAN GESLOTEN BURCHT NAAR OPEN CULTUURPARK

Het tenderproces was bijzonder uitgebreid: van een aantal besloten dialoogsessies werkten drie architectenbureaus van augustus tot december 2019 toe naar een eindpresentatie. Luuk: ‘Het is een complexe opdracht; door renovaties uit het verleden is het museum een doolhof geworden. We ontwerpen een concept waarbij de vleugels van Van der Steur (1935) en Bodon (1972) in hun oorspronkelijke kracht worden hersteld. We voegen daar onze Mecanoo-vleugel aan toe, die het museum maakt tot een helder complex met een duidelijke

ingang. In ons plan pakken we ook de Museumtuin aan. Op deze manier wordt het museum en het gehele gebied eromheen een eenheid; een cultuurpark met internationale uitstraling.’

VERTROUWEN

Mecanoo en Bremen Bouwadviseurs zijn geen onbekenden van elkaar. Luuk: ‘We kennen elkaar goed, omdat we allebei veel in Rotterdam werkzaam zijn. Daarnaast doen we ook regelmatig samen projecten, bijvoorbeeld in het onderwijs en de zorg. Vertrouwen in een goede samenwerking is er door die basis volop.’

FOCUS OP 2026

Ron besluit: ‘Op dit moment zijn we bezig met het voorlopig ontwerp, dat moet voor het eind van het jaar klaar zijn. De renovatie start in 2022 en naar verwachting opent het nieuwe Boijmans in 2026 opnieuw haar deuren. Dan is Rotterdam weer een parel rijker.’



Contactpersoon:
Ron van den Berg
06 53 53 28 11

De nieuwe energielabels komen eraan!

Wie een gebouw huurt, verhuurt, koopt of verkoopt krijgt er vanzelf mee te maken: het energielabel. Per 1 januari 2021 veranderen de regels.

Hans Noblesse, senior installatieadviseur, legt uit en geeft advies.

PRECIEZER EN DUIDELIJKER

‘Het nieuwe energielabel is preciezer en duidelijker en houdt met veel meer zaken rekening. Volgens de nieuwe methodiek zijn de bouwkundige en installatietechnische berekeningen veel uitgebreider van opzet. Zo wordt vanaf volgend jaar rekening gehouden met bijvoorbeeld beschaduwning van zonnepanelen. Ook nieuw is het rekenen met verschillende energieprestatie indicatoren (EP). Bij het vorige label ging het alleen om de hoeveelheid fossiele energie voor verwarming, koeling, warm tapwater, ventilatie en elektriciteit. De nieuwe opzet werkt met de volgende indicatoren: EPI is de energiebehoefte in kWh/m² gebruiksoppervlakte per jaar, EP2 is het primair fossiel energiegebruik in kWh/m² gebruiksoppervlak per jaar en EP3 is het aandeel hernieuwbare energie uitgedrukt in een percentage. Hierdoor krijg je veel meer inzicht in de energiebehoefte en het verbruik, verdeeld over fossiele en hernieuwbare bronnen.’

NIEUWE NORMERING

‘Het nieuwe energielabel is gebaseerd op Europese CEN-normen. Berekeningen zijn gebaseerd op NTA 8800 en vervangen de huidige NEN 7120. Gevolg van deze overstap is dat voor de uitkomst van de EP-berekeningen de dimensieloze indicatoren EPC (voor nieuwbouw) en EI (voor de bestaande bouw) vervallen. De nieuwbouweisen, uitgedrukt in BENG 1, 2 en 3, worden getoetst aan de energieprestatie-indicatoren EPI, EP2 en EP3.’

LABEL TOT A++++

‘Zeer energiezuinige gebouwen – zowel nieuwbouw als bestaande bouw – kunnen een label krijgen tot maximaal A++++. Bij de huidige basismethode voor bestaande bouw gelden de klassen A t/m G. Nieuwe gebouwen die nog geen label hebben, kunnen vanaf 1 januari een A+ label krijgen of meer.’

BREMEN IS ER KLAAR VOOR

‘Alleen energieadviseurs met een BRL9500-certificering mogen een energielabel voor gebouwen afgeven. Natuurlijk hebben wij adviseurs in ons team die volgens de nieuwe systematiek gaan werken. Los van alle wijzigingen dienen alle bestaande kantoorgebouwen per 01-01-2023 minimaal een label C te hebben.’

Contactpersoon:

Hans Noblesse

06 21 24 43 30



Fotograaf Hans Noblesse: ‘De wortels symboliseren de groei naar een duurzamer milieu’.

A small step for Bremen

In 2019 ontwikkelden wij een model voor strategisch onderhoudsmanagement dat overzicht en inzicht op strategisch, tactisch én operationeel niveau creëert.

We zijn er intussen volop mee aan het werk. Aansprekend voorbeeld is het project voor kinderopvangorganisaties Smallsteps en Partou, beide onderdeel van Kids Foundation. Voor hen brachten we de conditie van de uiteenlopende (huur)locaties in kaart, ontwikkelden meerjarenonderhoudsplannen op maat en legden alle gegevens vast in een persoonlijk dashboard. We bespreken het project met Ralph Paulssen, senior adviseur beheer & onderhoud, en Daan Stoffels, senior adviseur bouwkosten & budgetbewaking.

Ralph: ‘De fusieorganisatie van Smallsteps en Partou bestaat in totaal uit meer dan 600 locaties. Voor deze opdracht hebben we voor 120 locaties de beschikbare onderhoudsplannen omgezet naar ons format en daarnaast op 100 locaties de conditiemeting verricht. Na de zomer kwamen daar 90 locaties bij en onlangs nog eens 40-80 locaties. Omdat het voornamelijk huurlocaties zijn, brachten we aan de hand van demarcatielijsten bouwen en installatiedelen in kaart. Zo is voor onze opdrachtgever duidelijk wat de kosten zijn voor de onderdelen waar hij verantwoordelijk voor is.’

DIVERSITEIT

Ralph vervolgt: ‘De gegevens van alle conditiemetingen komen samen in het softwaremodel en leiden tot meerjarenonderhoudsplannen op maat voor iedere locatie. Vanwege de omvang en de diversiteit van de kinderopvanglocaties (van slechts één lokaal tot een eigen gebouw) is dit voor ons een bijzonder project. In totaal hebben we er met veertien adviseurs vanuit onze locaties in Heerlen en Rotterdam aan gewerkt.’

MAATWERK

Over het softwarepakket vertelt Daan: ‘Gezien de specifieke wensen en eisen van de opdrachtgever hebben wij binnen Bremen een pakket op maat gemaakt. Hierin is de output op verschillende niveaus beschikbaar (strategisch, tactisch en operationeel). Goed voorbeeld van



de operationele output is een gedetailleerd meerjarenonderhoudsplan per locatie, met daarbij een lijst van werkzaamheden voor de komende jaren. Voorbeeld van informatie op strategisch niveau is dat je in één overzicht de gebouwcondities en onderhoudskosten of onderhoudsreserveringen inzichtelijk kunt maken. Hierbij worden zogenaamde ‘Red Flags’ in één oogopslag duidelijk. Daarnaast vormen alle locaties samen een benchmark waaraan je kunt spiegelen. Voor de beleidsmakers is deze informatie bruikbaar bij de bepaling van strategische doelen. Het is hiermee een tool voor de hele organisatie, waarmee onderhoudskosten op korte, middellange en lange termijn helder zijn.’

WAARDEVOL

Daan: ‘Wat dit project zo bijzonder maakt? Onze intensieve, bureaubrede samenwerking. Door kennis en ervaring te combineren over vestigingen heen, zorgen we voor een waardevolle klantoplossing die werkt.’



Contactpersonen:
ing. Ralph Paulssen
06 41 61 68 07



ir. Daan Stoffels
06 30 29 46 57

Back to school

Bijblijven is belangrijk in ons vakgebied, daarom volgen we de nodige opleidingen en cursussen. Maar we staan zelf ook regelmatig voor de klas. Senior installatieadviseur Martijn van Weers en junior installatieadviseur Franek Prevoo tenminste wel. Zij zijn als gastdocent verbonden aan de Hogeschool Zuyd en zetten hun kennis op het gebied van installatietechniek in voor een groep studenten van Jörgen Boumans, docent Energy Engineering.



Martijn: ‘Dit voorjaar verzorgden we de module energy design. Studenten gingen tien weken aan de slag met het ontwerp van een gebouwgebonden installatie. Die opdracht moesten ze in groepjes maken, we hebben daarvoor geput uit echte opdrachten van ons kantoor. Zo’n praktijkopdracht is anders dan de theorie. Studenten kunnen prima het verwarmingsvermogen bij -10°C of het benodigde koelvermogen bij 30°C bepalen, statische waarden die belangrijk zijn om de maximaal op te stellen vermogens te bepalen. Dit zegt alleen niets over het energieverbruik en de kosten op jaarbasis. Met behulp van een jaarbelastingduurkromme leerden wij “onze” studenten de daadwerkelijke energiebehoefte van een gebouw op jaarbasis uit te rekenen. Die dient vervolgens als basis voor een weloverwogen energieconcept.’

ANDERE KANT VAN DE COLLEGE BANKEN

Franek: ‘Ik ben zelf twee jaar geleden afgestudeerd aan dezelfde opleiding, het is interessant en leuk om nu aan de andere kant van de collegebanken te staan. Je weet precies welke kennis studenten nodig hebben, wat minder belicht wordt tijdens de opleiding. We laten bijvoorbeeld zien dat niet alleen de aanschafwaarde of energiekosten bepalend zijn voor de uiteindelijke conceptkeuze. De levensduurkosten zeggen vaak veel meer. Het kan hierdoor zomaar zijn dat een energieconcept met een hogere aanschafwaarde op lange termijn voordeliger is.’

LEERZAAM

Jörgen is blij met de lessen van Martijn en Franek: ‘We betrekken graag het werkveld bij onze opleiding. Gastlessen zoals deze zijn waardevol, omdat studenten hiermee hun theoretische kennis in de praktijk kunnen brengen. Ze leren aan de hand van reële vraagstukken uit het bedrijfsleven actief verbanden leggen tussen de aangeboden lesstof. Bovendien krijgen ze feedback van mensen uit het bedrijfsleven.’ Martijn besluit: ‘Naast dat het interessant is voor studenten, is het ook goed voor ons. We komen in contact met studenten die wellicht in de toekomst onze collega’s kunnen worden. We hebben bijvoorbeeld ook vaker afgestudeerden van deze opleiding gehad. Het zijn dus niet alleen de studenten die ervan leren, ook voor ons is het verrijkend.’



Contactpersonen:
Ing. Martijn van Weers
06 30 63 69 64



ing. Franek Prevoo
06 22 66 19 50

Aanbesteden? Tijd voor vernieuwing!

De resultaten van aanbestedingen (zowel bij adviseurs als bij uitvoerende partijen) lopen sterk uiteen en eindigen steeds vaker met schorsingen en rechtszaken. Hoe kan dit gebeuren? Laten we even terug gaan naar het begin. Er wordt aanbesteed op de laagste prijs. Men gaat ervan uit dat het bestek, de tekeningen, de procedure en het contract zo goed zijn dat uiteindelijk alleen de prijs de doorslag kan geven. Een eventuele omissie in de aanbestedingsstukken zal niet leiden tot grote financiële consequenties. In een overspannen markt heeft dit als gevolg dat er soms helemaal niemand op het werk inschrijft, met alle gevolgen van dien.

Naar aanleiding van deze ervaringen wordt de EMVI-methode (Economisch Meest Voordelige Inschrijving) geïntroduceerd. Niet alleen de prijs is bepalend, maar bijvoorbeeld ook de kwaliteit van het Plan van Aanpak (PvA). De zwakte zit hier in de vaststelling en beoordeling van de kwaliteit van het PvA. Wie laten we beoordelen hoe een geniaal bedachte planning leidt tot een beperking van risico’s in engineering, voorbereiding en uitvoering? Hoe ontdekken we dat er een cruciale denkfout in de geniale planning zit? Kortom, ook deze methode leidt tot schorsingen en rechtszaken.

Daarbij berust de verheerlijking van de term ‘marktwerking’ ook nog eens op een groot misverstand. Te vaak lijkt men onder marktwerking te verstaan dat partijen goedkoop inschrijven. De afgelopen jaren wordt regelmatig marktconform ingeschreven, maar wél 30% boven het budget. De simpele conclusie is dan dat het resultaat van de marktconforme inschrijving het bedrag van het destijds opgestelde budget heeft ingehaald. Bezuinigen ziet men vaak als enig alternatief, terwijl hiervoor ook de ‘winsten’ op de lager uitgevallen aanbestedingen hadden kunnen worden gereserveerd, zodat de kwaliteit grotendeels constant blijft.

Onze voorkeur gaat uit naar vermelding van het budget (zowel bij adviseurs als bij uitvoerende partijen), zodat men in een vroeg stadium kan aangeven al dan niet aan de aanbesteding mee te willen doen. Vervolgens bepaalt het Plan van Aanpak wie de beste inschrijving heeft. Inschrijvende partijen zullen zich veel meer gaan verdiepen in de beste aanpak en dit vertalen in een op het project toegespitst plan. De opdrachtgever zal in de beoordelingscommissie voldoende vakinhoudelijk onderlegde personen moeten opnemen voor een objectieve beoordeling van de inschrijvende partijen.

Wanneer wij de (Europese) aanbesteding organiseren, garanderen wij de opdrachtgever een uiterst professionele en vakinhoudelijke beoordeling, waarmee direct de basis van een succesvolle samenwerking is gelegd.

Hans Firing, *algemeen directeur*, 06 53 66 53 82