

**[ IN DIT NUMMER ]**

- Enthousiasme over renovatieplannen zwembad Sijsjesberg / 2-3  
Bremen Bouwadviseurs: een zelfbewust bureau met gedreven mensen / 4-6  
Bremen Bouwadviseurs zoekt de klanten op / 7  
Opgezet als een ingenieuze motor: creatieve campus d’Espinoza Amsterdam / 8-9  
Een gebouw is meer dan een stapel stenen... en heeft een ander kostenplaatje / 10-11  
Eigen programma onderhoudsplanning voortaan ook web based / 11  
Kunst moet je bij je lurven pakken! / 12



**[ VOORWOORD ]**

**Een nieuwe fase voor Bremen Bouwadviseurs!**

Met dit 21<sup>e</sup> INFORMATIEBULLETIN gaat ons bureau een nieuw tijdperk in. Van een klein bouwkostenbureau, gestart door Bert Bremen, zijn we aanvankelijk uitgegroeid tot een bureau met een tweehoofdige directie. Na een fase waarin ik de leiding alleen op me moest nemen, werd het tijd om de continuïteit wederom goed te borgen. Het was een logische stap om de organisatiestructuur die wij al enige jaren hanteren te vertalen in een participatie door de leden van het managementteam. Dat hebben we afgelopen weken geëffectueerd na een zorgvuldige voorbereiding. In een uitgebreide bijdrage in dit INFORMATIEBULLETIN geven wij onze persoonlijke visie op de toekomst van Bremen Bouwadviseurs,

ieder vanuit zijn eigen invalshoek en specialisme.

De wens om te vernieuwen is eigen aan ons bureau, dat blijkt ook nu weer. Ook partnerschap, intern en extern, is voor ons bureau een belangrijke voorwaarde voor succes. De organisatieaanpassing is daarmee volledig in lijn! Wij vernieuwen echter niet om het vernieuwen, en wij zoeken geen partnerschap om het partnerschap. Het gaat ons erom een product te leveren waarmee de opdrachtgever vooruit kan.

Ons blad blijft voorlopig zoals het al ruim tien jaar is geweest: informatief, feitelijk en met onze klanten en hun projecten in het middelpunt. Alleen is het deze keer wat uitgebreider omdat we veel te melden hebben. Zo is er een artikel over de renovatie van zwembad Sijsjesberg in Huizen, waar wij – in partnerschap met Synarchis – duurzame, vernieuwende

oplossingen aandragen. In Amsterdam-West denken wij mee in een team dat een campus voor kunstenaars wil verwezenlijken om een impuls te geven aan de wijk economie en leefbaarheid. We stellen enkele vernieuwende en vernieuwde diensten van ons bureau aan u voor: Life cycle costs (levensduurkosten) en ons eigen web based onderhoudsprogramma. De afgelopen weken hebben wij Bremen Bouwadviseurs onder de aandacht gebracht in Maastricht en Rotterdam. U vindt een impressie van beide beursdeelnames in beeld en tekst.

En op de achterpagina staat een portret van een kunstenaar die in 1996 als veelbelovend werd beschouwd en daarom de Parkstad Limburgprijs, waarin wij participeren, kreeg toegekend. Hij maakt de verwachtingen volledig waar!

Hans Fiering *directeur*

# Enthousiasme over renovatieplannen zwembad Sijsjesberg

Wie zwembad Sijsjesberg in Huizen bezoekt en tussen de bomen de heuvel afloopt naar het zwembad, vindt een grote ligweide, rust en groen. De sfeer is precies zo idyllisch als je hoopt bij een zwembad uit de jaren vijftig van de vorige eeuw. Helaas lagen de baden zelf er de laatste jaren steeds minder mooi bij. De gemeente Huizen heeft zich dat aangetrokken en alle voorbereidingen getroffen voor een flinke renovatie.

‘Sijsjesberg geldt niet voor niets als het mooiste zwembad van ‘t Gooi’, Erik Oldenzeel is trots op het openluchtzwembad van Huizen, waar hij al sinds zijn kinderjaren komt. Hij volgde zijn vader in 2003 op als bedrijfsleider van Sijsjesberg. ‘Het bad is gebouwd in 1953, eind jaren zeventig werden de waterbehandelingsinstallaties vervangen en enkele jaren later zijn de cementdeklaag en de coating van de bassins vernieuwd. Die renovatie verliep niet geheel probleemloos en we wisten dat de baden goed onderhanden genomen moesten worden. De provincie heeft ons een aantal keren ontheffing verleend van de Wet Hygiëne en Veiligheid van Bad- en Zweminrichtingen op grond van de watercontroles maar uiteindelijk moet je toch maatregelen nemen. Dat betekent dat er een forse financiële inspanning wordt gevraagd van de gemeente.’

## Inkopen

Er werd onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en in voorjaar 2009 lag er een advies van de afdeling Sport en Recreatie van de gemeente Huizen. Dat advies bevatte drie scenario's met de bijbehorende kostenramingen. Het was het vertrekpunt voor de visievorming in de gemeenteraad die drie kernwoorden meekreeg: ‘duurzaam, eigentijds en veilig’. Het is de bedoeling dat de levensduur van Sijsjesberg met minimaal vijftig jaar wordt verlengd. Met die uitgangspunten ging het projectteam aan de slag. Projectleider Bert Bannink, tevens hoofd van de afdeling bestuurs- en bedrijfs-ondersteuning, vertelt: ‘De inhoudelijke deskundigheid voor de planuitwerking van de renovatie hebben we ingekocht. Wat wij nodig hebben, is expertise, ervaring, kennis van alle disciplines en een gedegen financieel plan. De com-

binatie Synarchis/Bremen Bouwadviseurs werd unaniem als beste beoordeeld.’

## Stroomversnelling

Bert Bannink vervolgt: ‘Onze doorslaggevende vraag was vervolgens: halen jullie onze planning? Het was inmiddels immers december 2009 en de renovatie zou in het voorjaar van 2011 afgerond moeten zijn. Het bleek haalbaar op voorwaarde dat de gemeente Huizen een minimum aan vertraging zou veroorzaken. Sindsdien zitten we in een stroomversnelling.’ Andreas de Heij van Synarchis is tevreden over het verloop: ‘Het is uniek dat een gemeente zo vlot de diverse procedures probeert te doorlopen.’ Roland de Backer van Bremen Bouwadviseurs: ‘De planning is steeds maatgevend geweest. De kunst is om iedereen dan binnenboord te houden en onderweg draagvlak te behouden. Bert Bannink heeft dat proces uitstekend begeleid; er is veel en open gecommuniceerd. Het projectteam realiseert zich dat wij natuurlijk alle mogelijke zaken kunnen uitzoeken maar dat dat tijd én geld kost.’

## Huizen, koploper in duurzaamheid

Inmiddels werkte de gemeente aan haar milieubeleidsplan en besloot de gemeenteraad dat Huizen koploper wilde zijn op het gebied van duurzaamheid. Wethouder Van Hartkamp-De Jong maakte geld vrij om duurzaamheid ook sterker te benadrukken in de renovatie van Sijsjesberg. ‘Ik word enthousiast als ik zoiets meemaak’, vertelt Roland de Backer, al wist hij dat het veel extra inspanning met zich mee zou brengen. ‘Als je kijkt naar de life cycle cost is dit ook een heel slimme insteek. Het RVS bad heeft een levensduur van min-



▲ vlnr. Roland de Backer, Bert Bannink, Erik Oldenzeel en Danny Floren (Synarchis)

stens veertig jaar, los van het feit dat het er superstrak uitziet. Het onderhoud is minimaal. Aan die kant bespaar je dan weer.’ Het gekozen scenario – een bak-in-bak constructie met RVS zwembaden en modernisering van de waterbehandelingsinstallaties om weer te voldoen aan de wet- en regelgeving – werd aangevuld met de eisen ten aanzien van duurzaamheid, veiligheid en eigentijdsheid. Sijsjesberg wordt geen tropisch zwemparadijs maar krijgt wel voorzieningen die passen bij een modern openlucht zwembad: een grote familiegljbaan, de springplanken worden uit veiligheidsoogpunt verplaatst naar een nieuwe springkuil. En er

komt een nieuw peuterbassin compleet met spray park met allerlei interactieve waterspeltjes. Bovendien wordt de inrichting overzichtelijker voor gasten en toezicht. ‘Het zwembad is voor lange tijd op orde’, aldus Bert Bannink. Hij is trots op de fase die inmiddels is afgerond: ‘Het is bijzonder dat een gemeenteraad in deze tijd zo de nek uitsteekt voor een voorziening. Aan ons nu de taak om ook in de realisatie de planning te halen!’



▲ Artist impression van het centrumgebouw en het entreegebouw

Het nieuwe centrumgebouw van Sijsjesberg biedt niet alleen plaats voor de badmeestersuitkijkpost. Het ontwerp is gebaseerd op de techniek. Op de begane grond worden sanitair, EHBO, horeca en bergruimte geconcentreerd. Ondergronds bevinden zich de volledig vernieuwde waterbehandelingsinstallatie, de bouwkundige zandfilters en de bufferkelders. Op het dak van het bestaande entreegebouw komen zonnecollectoren voor het verwarmen van de buitenbaden. Daardoor daalt het gasverbruik met ruim 60%. Verder worden er nieuwe luifels aangebracht voorzien van PV-cellen.

Na een zorgvuldige voorbereiding en het vaststellen van het ondernemersplan voor de komende jaren werden de leden van het managementteam eind september partner bij Bremen Bouwadviseurs: Roland de Backer, Ron van den Berg, Toon Deckers en Patrick Eertmans. Het was een logische stap voor het bureau, dat richting opdrachtgevers een herkenbare structuur hanteert van werkgebieden en specialismen. Die structuur wordt nu formeel verankerd. De partners van Bremen Bouwadviseurs geven hun visie op de toekomst.

# Bremen Bouwadviseurs: een zelfbewust bureau met gedreven mensen



## Hans Fiering

Algemeen directeur ■ Accountmanager Bedrijfsleven, Overheid, (Institutionele) Beleggers

Bremen Bouwadviseurs blijft zich ontwikkelen. Ons ondernemingsplan '2010-2015' vormt daarin een belangrijke schakel. Het belang van onze opdrachtgevers is in ons plan richtinggevend: hoe kan ons bureau de opdrachtgevers op de beste manier van dienst zijn over de volle breedte van ontwikkeling en beheer van hun vastgoed? Continuïteit en aanspreekbaarheid zijn daarin voor ons belangrijke issues. Beide zijn nu solide ingevuld; de continuïteit is gewaarborgd door de vier partners die zich niet alleen op hun eigen vakgebied concentreren maar ook zicht houden op de rest van het bureau. Ieder van ons is daarop aan te spreken. Bremen Bouwadviseurs bestaat nu ruim dertig jaar en we merken dat onze kennis en ervaring inmiddels onderscheidend is. Daar zijn we trots op maar vooral: we bouwen onze know how uit. Dat vertaalt zich sinds een aantal jaren in de specialisaties van de afdelingen. De specialismen leveren nieuwe, innovatieve diensten op, bijvoorbeeld op het gebied van aanbestedingstechnieken en bouwkostenmanagement. Aan de andere kant zijn we ook generalisten met veel ervaring. Onze mensen kijken projectoverschrijdend en houden voortdurend rekening met factoren die het succes van een deelproject kunnen beïnvloeden. Projectmanagement is één ding, procesmanagement is een volgende stap. Daarbij is samenwerking voor ons een sleutelbegrip: tussen afde-

lingen maar ook met partners buiten ons bureau. Wij gaan dus ook steeds vaker strategische samenwerkingen aan zodat we onze opdrachtgevers alle diensten in de juiste omvang en samenstelling kunnen bieden. Dat is waar we op inzetten de komende jaren: uitbouwen van onze kracht – kennis, ervaring en partnerschap – zodat we een goed product kunnen leveren tegen een passend tarief.



## Roland de Backer

Afdeling: Installatieconsulting en Onderhoudsmanagement ■ Specialisme: Duurzame installatieconcepten & zwembadtechnologie ■ Accountmanager Gezondheidszorg, Onderwijs

Ik ben enorm trots dat ik onderdeel mag uitmaken van deze organisatie. Ook ons gerenommeerde klantenbestand en de mooie projecten waar wij bij betrokken mogen zijn, hebben ertoe geleid dat ik deze uitdaging ben aangegaan. Ik heb een tijdje gespeeld met de gedachte om zelfstandig ondernemer te worden maar dit is veel mooier. We zijn zelfstandig, hebben een heel eigen identiteit en bovendien: een uitstekend team dat elkaar de successen gunt. De sfeer is collegiaal en de organisatie heeft een overzichtelijke omvang. De opzet van het bedrijf spreekt me aan vanaf de eerste dag dat ik hier vijf jaar geleden begon met de opdracht om de afdeling Installatieconsulting op te zetten. Onze bedrijfsfilosofie heeft gemaakt dat we stabiel blijven, ook in tijden van recessie. Het soort projecten dat wij met elkaar tot een succes maken, kun je in je eentje niet uitvoeren. Ons bureau kan de projecten

van A tot Z aan, je hebt contact met alle betrokken partijen en je bent leidend en sturend, waardoor je je eigen creativiteit kunt inzetten. Dat leidt tot slimme oplossingen waar de opdrachtgever zijn voordeel mee doet. Als control freak is het voor mij essentieel te weten dat ik kwesties die in een project opduiken, zonder aarzeling kan terugleggen in de organisatie. De komende jaren gaan we de vestiging in Heerlen continueren en de vestiging in Rotterdam verder uitbreiden. We hebben de afgelopen vijf jaren hard gewerkt om ook landelijk naamsbekendheid op het gebied van installatieconsulting op te bouwen. De successen laten zien dat deze afdeling bestaansrecht heeft, de combinatie installatie- en bouwkundig advies 'onder één dak' is een ijzersterke.

Als adviseur wil ik voor mijn klanten bereiken dat ze het optimale binnen het beschikbare budget krijgen. Daarbij hoort voor mij ook het leggen van verbanden met andere disciplines waardoor wij aanbevelingen kunnen doen zodat besparingen op energieverbruik en/of onderhoud te gelde kunnen worden gemaakt. Het is een enorm voordeel dat de lijnen hier zo kort zijn en dat we een totaalpakket bieden. Bovendien stimuleren de afdelingen elkaar ook tot doorontwikkeling, innovatie, slimme combinaties en alternatieven. Daar zit voor mij ook de uitdaging van de toekomst: in het slim bundelen van concepten en technieken zodat je een antwoord hebt op vraagstukken rond vastgoed. Daar heeft de klant recht op!



## Ron van den Berg

Afdeling: Bouwkostenconsulting, vestiging Rotterdam ■ Specialisme: Duurzaamheid, innovatie ■ Accountmanager Architecten

Mijn motivatie put ik uit het werken aan leuke en bijzondere projecten, waarbij de omvang er niet toe doet, en dat samen met interessante, creatieve en bijzondere mensen. Ik wil er nog heel veel jaren mijn steentje aan bijdragen om deze uitdagende projecten, vaak met vernieuwende dimensies, te laten slagen. Een andere motivatie put ik uit het feit dat we jonge mensen de ruimte geven om zich te ontwikkelen bij ons bureau. Daar zit een belangrijk deel van de kracht van Bremen Bouwadviseurs: het lukt ons altijd weer om mensen te vinden die vernieuwend of innovatief bezig willen zijn. Er zijn voortdurend interessante ontwikkelingen gaande

in ons vak, bijvoorbeeld op het gebied van 3-D modelling, BIM, innovatief aanbesteden en life cycle costs (levensduurkosten). Tegelijkertijd zie je dat sommige ontwikkelingen ook al jaren aan de gang zijn, heel anders dan de ontwikkelingen bij andere bedrijfstakken. De uitwisseling van gegevens tussen architect, adviseurs en aannemers is al tientallen jaren punt van discussie, een discussie die steeds stuk loopt op iets banaals als computersystemen die niet met elkaar kunnen communiceren. Ik hoop dat BIM (building-information-modelling) op den duur een echte verandering teweeg kan brengen, al zijn de voortekenen niet gunstig.

Er gaat in onze sector te veel geld verloren doordat informatie niet eenduidig is en doordat beschikbare informatie niet wordt gebruikt. Als voorbeeld noem ik het aanbesteden van projecten. Ga maar eens na hoeveel arbeidsuren er bijvoorbeeld zitten in het bepalen van hoeveelheden; informatie die eenvoudig uit de directiebegroting, eventueel gekoppeld aan het 3-D BIM-model, gegeneerd kan worden. Als Bremen Bouwadviseurs dragen wij actief bij aan de discussie en we komen ook met concrete oplossingen. Omdat wij, behalve ontwerpen, construeren en bouwen, alle disciplines van het ontwikkelingsproces in huis hebben, kunnen wij die positie innemen. Onze kracht zit in onze expertise en onze onafhankelijkheid.

Ik verwacht dat juist die onafhankelijkheid en deskundigheid voor opdrachtgevers steeds belangrijker gaat worden. Daarom durf ik te beweren dat onze kracht kortweg zit in drie sleutelbegrippen: kwaliteit, rendement en duurzaamheid. Dat geldt zowel voor de inhoud van ons werk als voor onze werkwijze en voor de relatie met onze opdrachtgevers!



## Toon Deckers

Afdeling: Vastgoedadvisering, projectcoördinatie, bestekken en v&g-plannen ■ Specialisme: Bestekken schrijven van unieke en complexe utiliteitswerken ■ Accountmanager Woningcorporaties

Bremen Bouwadviseurs is een betrouwbare partner, een standvastige organisatie. Dit bedrijf zien groeien en helpen opbouwen is niet alleen een werkproces, maar voor mij ook een passie.

Toen ik hier 21 jaar geleden begon waren we met 12 medewerkers. Inmiddels zijn er ruim dertig professionals werkzaam in twee vestigingen. Participeren in Bremen Bouwadviseurs

is een uitdaging om de trend voort te zetten. We zijn er voor de opdrachtgever, zowel de bestaande als de nieuwe.

Mijn specialisme is het schrijven van bestekken voor tal van opdrachtgevers, zoals ziekenhuizen, universiteiten, hogescholen, enzovoort. Door de goede samenwerking tussen de opdrachtgever en Bremen Bouwadviseurs proberen we op voorhand discrepanties tussen tekenwerk en geschreven bestek uit te sluiten. Ook kunnen we op deze manier dure detailleringen vermijden, zodat we goed op elkaar afgestemde contractstukken krijgen die binnen het budget van de opdrachtgever passen. Het is logisch dat we dan binnen ons bureau ook de verbinding leggen met de afdeling Bouwkostenconsulting zodat bestek en begroting gekoppeld worden. Het maximale wordt voor onze opdrachtgevers mogelijk gemaakt.

In ons ondernemingsplan hebben we de lijn voor de komende vijf jaar uitgezet. Innovatie vormt daarin een belangrijk item. Maar de basis blijft: een goed stuk werk leveren. Daar zit volgens mij ook onze kracht. Wij zijn in staat om een vertrouwensband op te bouwen met onze klanten, door op tijd kwaliteit te leveren tegen een faire prijs. We zijn onafhankelijk en objectief. Wat mij betreft blijft dat voorop staan. We koesteren onze klanten! De verantwoordelijkheid voor onze klanten en medewerkers is voor mij een uitdaging in het ondernemerschap.

Natuurlijk hebben we rekening te houden met een veranderende markt. Het zal dus een uitdaging blijven om de continuïteit in de opdrachtstroom te houden. Dat is het voordeel van deze nieuwe ontwikkeling bij Bremen Bouwadviseurs: we vormen een team met een groot onderling vertrouwen en veel openheid. We kunnen daardoor de markt verkennen en verleggen. Samen staan we sterk!



**Patrick Eertmans**

Afdeling: Kantoormanagement

Het wordt nu nog leuker; we bouwen verder aan dit huis, we zijn met ons allen steeds meer aan het ondernemen. Voor mij hoort daar onlosmakelijk bij: professionaliseren. Onze mensen zijn hoog gekwalificeerd, ze moeten zich iedere dag weer bewijzen bij opdrachtgevers. Dat vraagt behalve om

expertise ook om klantgerichtheid en efficiënt werken.

Wat ik zo bijzonder vind aan Bremen Bouwadviseurs is de vrijheid, de mogelijkheden die je hebt om jezelf te zijn en je werk te doen op de manier die je het beste ligt. Dat maakt dat onze mensen hun werk graag doen. Ik zie dat onze professionals hun vrijheid volledig nemen in combinatie met de bijbehorende verantwoordelijkheid. Dat heeft ook zo zijn risico's. Solisme is wat mij betreft uit den boze, evenals inefficiency en gebrekkige informatie-uitwisseling. Het is belangrijk om een goed evenwicht te bereiken tussen de orderportefeuille en de bezetting, wat uiteindelijk toch essentieel is voor de continuïteit.

Mijn rol in de organisatie zal een heel specifieke zijn. Ik zal sterk waken dat er geen solisme insluipt. Qua techniek heb ik natuurlijk weinig inbreng, wat betreft de informatiestromen en de inrichting van de processen des te meer. Waar het mij om gaat is dat we commercieel sterker worden en de overheadkosten minimaliseren. Ik wil Bremen Bouwadviseurs nadrukkelijker op de kaart zetten als de professionele organisatie die wij zijn.

De afgelopen jaren hebben we diverse tools ontwikkeld die onze interne informatiestromen transparanter maken. Daar gaan we mee door. Zeker op het gebied van de klantrelatie kan ons dat helpen. Daar zit namelijk onze kracht. Onze mensen hebben over het algemeen een uitstekende relatie met de opdrachtgever. Door een gedegen informatievoorziening kunnen wij de opdrachtgever nog beter gaan bedienen; we weten veel en we kunnen daardoor problemen in een zeer vroegtijdig stadium herkennen, aankaarten en met de juiste specialismen oplossen. Of voorkomen. De vrijheid die zo kenmerkend is voor Bremen Bouwadviseurs is geen vrijblijvendheid. Wij spreken elkaar aan op basis van verantwoordelijkheid en collegialiteit. De opdrachtgever zal daarvan de vruchten plukken!

## Bremen Bouwadviseurs zoekt de klanten op



Tijdens de Bedrijven Kontakt Dagen 2010 in Maastricht kwamen weer veel relaties een praatje maken bij de stand van Bremen Bouwadviseurs. Tijdens de openingsbijeenkomst op 12 oktober zorgde Hans Fiering voor een pittige discussie tussen ondernemers en bestuurders. Hans Fiering: 'Beleidsmakers willen ons doen geloven dat de krimp kansen biedt, namelijk om het woon- en leefklimaat te verbeteren. Ik zie tot nu toe geen enkel resultaat, terwijl de signalen van de bevolkingsdaling er al twintig jaar zijn.' Hij riep op om schoon schip te maken en fors te saneren in het overschot aan woningen, kantoren en winkels. Om de kosten daarvan te kunnen dragen, is het volgens Hans Fiering essentieel om te investeren in behoud en uitbreiding van bedrijvigheid en innovatie om de kosten van de sanering te kunnen dragen. Gelijktijdig werd in de Maassillo het Zakenfestival Rotterdam gehouden. Ook daar was Bremen Bouwadviseurs bij.

Half oktober nam de raad van bestuur van woningcorporatie Far West de beslissing over het plan d'Espinoza in buurt 5 stadsdeel Nieuw-West\*. Midden in een voormalige Vogelaarwijk kunnen creatieve ondernemers zich vestigen op de campus d'Espinoza. Dat is één van de manieren om vernieuwing en revitalisatie van de buurt te stimuleren.

# Opgezet als een ingenieuze motor: creatieve campus d'Espinoza Amsterdam



▲ Impressie van de sfeer rond en binnen campus d'Espinoza



Nu liggen er aan twee kanten van een straat nog woningen op garages en garageboxen. 'Goed gefundeerd en degelijk gebouwd', aldus Ron van de Berg. 'Dat biedt mogelijkheden. De wijk is ruim van opzet, maar het is duidelijk dat hier impulsen nodig zijn. Het is prettig om daar iets aan te kunnen toevoegen in een enthousiast team als dit. Onze bijdrage is het vinden van oplossingen om de kosten zo laag mogelijk te houden en toch een optimaal resultaat te krijgen.' 'In tijden van hoogconjunctuur zou dit straatje gesloopt zijn en zouden er nieuwe woningen gebouwd zijn. Nu moet je naar een ander type oplossingen kijken, waardoor gebouwen een nieuw leven krijgen', vertelt Maarten de Wolff van Beehive. Tom Bergevoet en Christophe Veen hebben in opdracht van Beehive een omgeving ontworpen waar creatieve ondernemers uit binnen- en buitenland zich kunnen vestigen. 'Behalve voor de woningen en de werkplaatsen hebben we ook voorstellen gedaan voor de openbare ruimte', vertelt Tom Bergevoet. Aangevuld met de programmering van Beehive kan er van alles gaan gebeuren

in de wijk uit de vijftiger en zestiger jaren van de vorige eeuw.

## Bloeiplaatsen

Maarten de Wolff: 'Far West wil transformatie van de wijk. Aan ons is gevraagd daar een plan voor te ontwikkelen, iets wat wij al vaker hebben gedaan. Beehive is een creatief ontwikkelaar; we maken plannen met creatieve industrie als invulling zodat de wijk economie én de leefbaarheid een impuls krijgen. Onze benadering luidt in het kort: koppel bedrijven aan elkaar en koppel de bedrijven aan de omgeving. In Nieuw-West doen we dat door creatieve ondernemers een goede, betaalbare plek te bieden om zich te vestigen. Ze krijgen de kans om een basis te leggen en door te groeien. Tegelijk maken we een programmering, zodat de kunstenaars ook iets doen voor de buurt. Contractueel ligt vast dat ze per persoon per week twee uur moeten besteden aan een activiteit voor de wijk. Dat gaat van knutselmiddagen en het bedrukken van T-shirts over de wijk tot



▲ vnr. Bart de Groot (Beehive), de architecten Christophe Veen en Tom Bergevoet en Maarten de Wolff (Beehive)

theatervoorstellingen. Wij ontwikkelen dus de plannen voor deze 'bloeiplaatsen', we zoeken partners om het plan mee uit te voeren en zijn aanjager van een beweging; we bedenken de software en vinden de bedrijfjes uit de creatieve hoek. Het is belangrijk om energie te blijven steken in de bloeiplaatsen, daardoor kan er een weefsel van bedrijvigheid ontstaan rondom een gebied als de campus D'Espinoza.'

## Zwerven

De plannen voor de hardware komen van Tom Bergevoet en Christophe Veen. 'Belangrijk element is dat we de overvloed aan slecht gebruikte openbare ruimte hebben gereduceerd', legt Tom Bergevoet uit. 'Daardoor wordt de sociale veiligheid groter. Nu zijn er drie parkeerhoven waar nauwelijks auto's staan. Met een overkapping ontstaan daar prachtige atria. Die krijgen een semipublieke functie: er is ruimte voor horeca, een theater, exposities, enzovoort. De werkruimtes zelf komen op de begane grond en zijn transparant en flexibel. De open gevels en ruimtes kunnen gemakkelijk met elkaar en met de atria verbonden worden. Rondom de campus willen we eveneens ruimte creëren voor activiteiten, door er een autoluwe omgeving te maken. Met het stadsdeel willen we afspreken om het aantal parkeerplaatsen te reduceren en de overblijvende plaatsen groter te maken. Zo ontstaat er ruimte waar mensen een kunstwerk kunnen 'parkeren' of een mobiel tuintje. Ons beeld is dat de campus een gebied wordt waar je doorheen kunt zwerven om allerlei verrassende activiteiten en mensen te ontdekken. Met uitzondering van de ruimten voor semipublieke functies, zijn de ruimten zo min mogelijk specifiek om samenwerking en

doorgroei voor creatieve ondernemers mogelijk te maken.' In de campus komt ook woonruimte, het is nu nog niet duidelijk of er twee of drie bouwlagen komen. Op de eerste verdieping kan een tweede maaiveld worden gevormd, als collectieve ruimte voor de bewoners. Bremen Bouwadviseurs heeft uitgezocht dat dat bouwkundig haalbaar is.

## Impulsen en injecties

Christophe Veen benadrukt dat het plan nog veel ruimte laat voor nadere invulling: 'We willen dat alles er uiteindelijk komt, de werkplaatsen, de atria en de verdiepingen. Maar we hebben te maken met vrij extreme omstandigheden, qua budget en qua technische beperkingen. We zullen dus uiterst inventief moeten zijn. Dat vraagt van ons een verdere verdiepingsslag in het ontwerp, misschien zelfs een gefaseerde uitwerking. Dit plan is als een ingenieus geconstrueerde motor, waar alle onderdelen goed gecombineerd moeten worden.' Maarten de Wolff reageert: 'Met dit soort injecties willen we iets aan de gang krijgen in een wijk. Door herbestemming van gebouwen, door ruimte te maken voor creatieve middenstand en kunstenaars te koppelen aan vakmanschap in de wijk. We leggen voor d'Espinoza ook contacten met instituten als de Rijksacademie, het Amsterdams Historisch Museum en hebben uitwisselingsprojecten met grote buitenlandse steden. Op die manier willen we traffic genereren en kunstenaars interesseren. Zo geven we midden in de filosofenbuurt vorm aan het gedachtegoed van de vrijdenker Espinoza. Hij stond immers voor vrijheid van geest, vrijheid van mening en vrijheid van kunst en cultuur.'

\* In Nieuw-West zijn de voormalige stadsdelen Geuzenveld-Slotermeer, Osdorp en Slotervaart gefuseerd.

Bouw- en investeringskosten gaven tot voor kort de doorslag bij de meeste beslissingen rond vastgoed. Steeds meer worden ook de exploitatiekosten meegenomen in de besluitvorming. Er zijn echter nóg twee belangrijke aspecten om rekening mee te houden: de bedrijfskosten en het uiteindelijke afstootmodel. Bremen Bouwadviseurs ontwikkelt onder de naam LCC een overzichtelijk, gebruiksvriendelijk en betrouwbaar model om alle aspecten in beeld te krijgen als basis voor strategische beslissingen.

# Een gebouw is meer dan een stapel stenen... en heeft een ander kostenplaatje

1:5:200 Onderzoek heeft uitgewezen dat dit de verhouding is tussen kapitaallasten, exploitatiekosten en bedrijfskosten. In lijn met dit verhoudingsgetal zijn de opvattingen over wat een gebouw is in de afgelopen jaren sterk gewijzigd: productiemiddel, hulpsysteem voor het leven, locatie voor communicatie of gegevensopslag. Wie uit investerings-oogpunt kijkt naar vastgoed, vat dat samen in twee eenvoudige vragen: welk gebouw hebben de gebruikers nodig en hoe financier ik dat? Life cycle costs (LCC) of levensduurkosten geeft daarop een antwoord met diepgang.

## Voorbeelden

Levensduurkosten (LCC) zijn de totale kosten van definitie, ontwerp, realisatie, exploitatie en gebruik tot en met sloop van een bouwwerk. Behalve de investeringskosten worden dus ook de kapitaallasten meegerekend plus alle kosten voor energie, onderhoud, beheer en schoonmaak en zonodig ook de kosten voor renovatie of herbestemming en uiteindelijk de sloop of afstoting. Een voorbeeld: in het centrum van een grote stad wordt een gebouw neergezet dat over twintig jaar afgestoten wordt. De beslissing of er onder het gebouw een parkeergarage komt, zou op basis van de investeringskosten niet genomen zijn. In de exploitatie (lees: opbrengst parkeergeld versus onderhoudskosten) en vooral in de restwaardeberekening blijkt het zeer voordelig te zijn om die garage wél te bouwen. Ander voorbeeld: een ziekenhuis overweegt nieuwbouw waarin diverse functies moeten worden ondergebracht. Gezien de ontwikkelingen in de regio is te verwachten dat er over tien jaar heel nieuwe concepten zijn voor de zorgverlening. Gedacht (en gerekend) wordt aan mobiele operatiekamers en een clustering van administratieve functies in een stenen gebouw dat multifunctioneel is.



▲ Wie op basis van Life cycle costs, levensduurkosten, naar vastgoed kijkt, komt tot andere, betere afwegingen over investeringen.

## Verder kijken

Bremen Bouwadviseurs is thuis op dit terrein. Bert Bremen adviseerde opdrachtgevers al vanaf de start van zijn bedrijf bijna dertig jaar geleden om verder te kijken dan de bouwkosten. De kredietcrisis heeft de geesten definitief rijp gemaakt voor dit lange termijn denken; het is belangrijk om te bouwen voor de vraag en er wordt langer nagedacht over alternatieven. Bremen Bouwadviseurs voerde voor opdrachtgevers altijd al berekeningen uit voor bouwkosten, investeringskosten, rentabiliteits- en vastgoedkosten, exploitatiekosten en meerjarenonderhoudskosten. Het bureau beschikt daardoor of een veelheid aan data van gebouwen, onderhoudsplanningen, installatiekosten, verbruikskosten van installaties, enzovoort. Analyse van die data en integratie van de kennis van de professionals van het bureau vormde de basis voor LCC.

## Keuze

LCC voegt een extra dimensie toe. Het model maakt het mogelijk om waarde toe te kennen aan de m<sup>2</sup> van een gebouw. Daarmee wordt het mogelijk om strategische keuzes te maken: wel of geen duurzame installaties, nieuwbouw of upgraden van een bestaand gebouw, bouwen voor een korte periode of investeren voor een zeer lange termijn, bouwen of huren. De kosteneffectiviteit van een gebouw wordt bepaald door een groot aantal parameters. Alle kosten en baten gedurende de economische levensduur van een gebouw moeten daarom geëvalueerd en vergeleken worden. Niet eenvoudig maar zeker niet ondoenlijk. Voor enkele gerenommeerde opdrachtgevers heeft Bremen Bouwadviseurs de berekening uitgevoerd in het kader van een vastgoedscan.

## Jas

Het wordt belangrijker om te ontwerpen op minimale levensduurkosten. LCC maakt dat mogelijk, omdat alternatieven vergeleken kunnen worden. Bij tal van producten en projecten buiten de wereld van vastgoed wordt al lange tijd gewerkt met LCC. Binnen DBFMO (Design Build Finance Maintain Operate) is het een voor de hand liggende ontwik-



▲ De kosteneffectiviteit van een gebouw wordt bepaald door een groot aantal parameters.

keling mits er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden van degene die LCC uitvoert: onafhankelijkheid, duurzaamheid en de behoefte om het belang van de opdrachtgever voorop te stellen. Die jas past Bremen Bouwadviseurs!

## Eigen programma onderhoudsplanning voortaan ook web based

### Flexibeler, sneller en nog steeds vernieuwend

Planmatig beheer van gebouwen houdt de kosten binnen de perken. Bremen Bouwadviseurs wordt daarvoor veelvuldig ingeschakeld door opdrachtgevers. De bouwkundige en technische staat van gebouwen wordt in kaart gebracht, waarna er een technische en financiële planning gemaakt wordt. De planning kunnen opdrachtgevers vervolgens zelf bijhouden in een door Bremen Bouwadviseurs ontwikkeld onderhoudsprogramma. Dat programma is nu doorontwikkeld zodat het door nog meer opdrachtgevers ingezet kan worden.

De nieuwe applicatie is web based. Dat betekent: een grotere flexibiliteit en snelheid bij het selecteren van informatie. Voor de rest is het programma even overzichtelijk en gebruiksvriendelijk als de eenvoudiger Excel-versie, die overigens de basis vormde voor de nieuwe programmatuur. 'Destijds hebben we het programma opgesteld uit onvrede over de hoge aanschaf- en licentiekosten van de concurre-

rende software en de matige gebruiksvriendelijkheid. Klanten zijn enthousiast. Ze kunnen gemakkelijk selecties maken, extra informatie, regels en kolommen toevoegen. Maar zo'n programma kan altijd verder verfijnd worden. Dat hebben we nu dus gedaan.' Roger Limpens van de afdeling Onderhoudsmanagement vertelt wat er veranderd is: 'De web based versie is niet bureau gebonden, je kunt er een oneindig aantal gebouwen in onderbrengen en het behoudt dan toch de vereiste snelheid en flexibiliteit. Het is heel eenvoudig om bijvoorbeeld een selectie te maken over de panden waarvan je in een bepaald jaar de daken wilt vervangen. Dan hoeft je voortaan niet meer van elk pand het tabblad te openen. Het programma genereert totaalkosten, maakt grafische visualisaties, en selecteert op type onderhoud en op elementenniveau. We hebben het maximaal aangepast op de behoeftes van onze opdrachtgevers.'

Passie en creativiteit zijn bouwstenen voor ons werk als bouwadviseur. Dat leidt tot innovatie. Daarin voelen wij ons verwant met kunstenaars. Via de Parkstad Limburg Prijs komen wij in contact met jonge kunstenaars die met hun kijk op de werkelijkheid onze blik verruimen. Daarom op de achterpagina telkens een portret van één van de kunstenaars, die genomineerd waren voor de Parkstad Limburg Prijs.

# Kunst moet je bij je lurven pakken!



Paul Devens (1965) ontving de Parkstad Limburg Prijs (toen nog Landgraaf Prijs) in 1996 en bleef sindsdien zijdelings betrokken bij de organisatie. Destijds klonk dankzij zijn sculptuur een harde, metalige tik door kasteel Strijthagen, waar de kunstenaars die genomineerd waren exposeerden. In het huidige werk van Paul Devens spelen beeld en geluid nog altijd een doorslaggevende rol. Zijn werk en zijn visie op kunst zijn echter fundamenteel gewijzigd: 'Ik heb moedwillig gebroken met de klassieke opvatting waarin een sculptuur vooral naar zichzelf verwijst. Simpel gezegd: Ik ben een mooie sculptuur, zegt de

sculptuur. In mijn huidige werk probeer ik het maatschappelijke specifiek te maken. Daardoor worden de – architecturale – omgeving en de toeschouwer belangrijk.'

Tot half januari staat in Bureau Europa in NAIM in Maastricht het jongste werk van Paul Devens: *Panels. An inquiry into the spatial, the sonic and the public*. Geluid is essentieel in zijn werk, het is echter geen muziek in de traditionele zin. Parallel aan het gekromde dak van de Wiebengahal bewegen vier panelen met een lengte van vijf meter computergestuurd over een railsysteem. 16 microfoons en luidsprekers zijn in feedback geplaatst. Dat heeft het effect van rondzingen. De polyfonie lijkt toevallig te ontstaan maar wordt gestuurd door de software die Devens heeft ontwikkeld. 'De bovenverdieping van de Wiebengahal is een whispering gallery; zelfs gefluister kun je op bepaalde plekken over grote afstand horen. De panelen drogen de akoestiek echter op. De luisteraar is onderdeel van het werk en bepaalt door het moment waarop hij er is, wat hij hoort. Waar het mij om gaat is mensen ervan bewust te maken dat ze met een bepaalde vooringenomenheid kijken en luisteren. In onze maatschappij zijn we altijd omringd door geluid; wie *the noise* controleert, heeft greep op de massa. De subtitel luidt niet voor niets 'onderzoek naar het ruimtelijke en het publieke.'

Paul Devens is inmiddels een gevestigde naam in de wereld van de klankkunst. Hij geldt als een perfectionist, zowel wat betreft de inhoud van zijn werk, als wat betreft de techniek en de software, die hij vrijwel altijd zelf bouwt:

'Het is een enorme teleurstelling als ik achteraf merk dat er iets niet helemaal klopt. Daar ben ik ook altijd heel bang voor. Ik kan daardoor pas na lange tijd bepalen wat de kwaliteit van een werk binnen mijn oeuvre is.' Over zijn ontwikkeling als kunstenaar zegt hij: 'Ik wil mezelf blijven testen en uitdagen, bij elk werk opnieuw. Ook de dialoog over kunst is voor mij belangrijk. Kunst moet me pakken, me van mijn stuk brengen. Of dat nu gebeurt door herkenning of juist door conflict en negatieve prikkels. En dat moet ook gebeuren zonder dat je voorkennis hebt: je wordt er aan je lurven bij gesleurd. Dat is onvermijdelijke kunst!'

**Colofon** Dit INFORMATIEBULLETIN is een uitgave van Bremen Bouwadviseurs BV, kantoor Heerlen Bekkerweg 29-31, Postbus 528, 6400 AM Heerlen T 045 571 39 39 F 045 571 19 57

kantoor Rotterdam Postbus 13033, 3004 HA Rotterdam T 010 750 35 85 F 084 229 19 99 / [www.bremenba.nl](http://www.bremenba.nl) / [info@bremenba.nl](mailto:info@bremenba.nl) / ISO 9001

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