

Resultaten voor 'wilma'

Bouwberichten

Torenkraanlift moet periodiek gekeurd

[bouwbreed](#)

Kort geleden konden we berichten dat bouwbedrijf Wilma als eerste er toe was overgegaan een torenkraan uit te rusten met een personenlift.

Een dergelijke machinistenlift mag dan een nieuw fenomeen worden genoemd, we spreken al van ongeveer 15 jaar geleden dat Van der Spek Vianen BV een personenlift aan zijn Liebherr torenkranen aanbood.

Dit type lift dient overigens te voldoen aan NEN 3586, 'Veiligheidseisen voor personenliften op hijs- en hefwerktuigen'.

Inzake de keuringstermijn is voor personenbouwliften en personenliften aan torenkranen bepaald dat, na de keuring die plaats vindt voor de eerste ingebruikneming, elke volgende keuring na ten hoogste zes maanden dient te gebeuren.

Genoemde termijnen blijven geldig totdat hierin wijziging komt door toekomstige Europese en in de Nederlandse wetgeving opgenomen regelegeving.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 22 dec 1992

Gebruikers zetten vraagtekens bij Stabu II

[bouwbreed](#)

Enqueteresultaten over tevreden Stabu II-gebruikers ke niet verhelfen dat nog veel onduidelijkheid bestaat over de acceptatie van de nieuwe bestesystematiek. De cijfers lijken niet representatief en de nieuwe systematiek komt onvoldoende tegemoet aan de vraag van de markt. Voor alle duidelijkheid: de verwarring rondom de Stichting Stabu en Stabu II heeft niets te maken met het bestaansrecht van deze organisatie en het standaardbestek. Iedereen is het er over eens dat de bouwbranche, waarin wordt geparticipeerd door zoveel partijen, niet zonder een standaard contractstuk tussen ontwerper en uitvoerder kan.

De problemen spitsen zich evenwel toe op de nieuwe systematiek. 'Stabu II is te ingewikkeld, sluit niet goed aan bij de behoeften van de markt en is bovendien veel te snel na de introductie van Stabu I op de markt gebracht', aldus de veel gehoorde kritiek.

Nog maar zeer weinig bestekken zijn volgens de nieuwste methodiek geschreven. Dit wordt bevestigd door de verzekeraar Centraal Beheer, waar voor het vaststellen van bouwverzekeringen jaarlijks honderden bestekken worden beoordeeld.

De heer J.A. Sleijfer van CB: "Het aantal Stabu II bestekken dat ik tot nog toe op mijn bureau heb gekregen is vrijwel nihil. De bouw heeft de draad nog niet opgepakt. Mijns inziens ook begrijpelijk, daar de nieuwe systematiek nogal ingewikkeld is. Bovendien vergt de overschakeling van Stabu I naar Stabu II een aanzienlijke investering."

Lijvig

Een bouwbedrijf dat dat wel heeft gedaan is Wilma NV. De heer Kitzen: "Wij hebben de nodige investeringen gedaan om een eigen standaardbestek volgens Stabu II te ontwikkelen en ik moet zeggen dat we, nu we wat langer bezig zijn, de systematiek beter in de vingers krijgen. Echter, het blijft moeilijk."

Een van de klachten die volgens Kitzen veel wordt gehoord, betreft de omvang en leesbaarheid van de nieuwe bestekken. Een en ander is te wijten aan het veelvuldig gebruik van de 9-codes waaronder de bestekschrijver 'eigen'

toevoegingen kwijt kan.

Deze code wordt veel gebruikt.

Dit brengt Kitzen tot de conclusie dat de systematiek te star is. De gebruiker kan zijn eigen verhaal er te weinig in kwijt.

Kitzen: “Een ander probleem is de moeilijkheid om met de nieuwe Stabu, technische omschrijvingen te maken. Het bestek biedt de mensen op de bouwplaats te weinig informatie over hoe zij te werk moeten gaan, terwijl de omschrijving van de technische kwaliteiten van het bouwprodukt weer te gedetailleerd is. Dit, en het feit dat Stabu II van bovenaf is opgelegd, helpen natuurlijk niet de drempel te verlagen tot een daadwerkelijke toepassing.”

Drempel

Ook binnen de BNA, de bond van Nederlandse Architecten, is men ervan doordrongen dat Stabu II nog maar weinig fervente aanhangers kent. Zo is gebleken dat nog niet de helft van de BNA-leden in het bezit is van een Stabu-licentie.

De heer ir. A.J. Molendijk, BNA-man en Stabu-bestuurslid: “De BNA onderschrijft vanzelfsprekend de noodzaak van Stabu II. Immers de nieuwe systematiek heeft -in tegenstelling tot Stabu I- alles in zich om een integratie van alle activiteiten voorafgaand aan de bouw mogelijk te maken. Met de systematiek kan de BNA dus goed uit de voeten, echter, het feit blijft dat de omschakeling van Stabu I naar Stabu II niet zonder problemen gepaard gaat. Om die reden is een gebruikersgroep opgericht. Deze zal onder andere door moederbestekken op te stellen, proberen de drempel tot Stabu II te verlagen. Bovendien zal men Stichting Stabu adviseren, opdat de wensen van de markt nog beter doorklinken.”

Fel

Is er bij de BNA sprake van opbouwende kritiek, de heer ir. R.J. de Boer van het adviesbureau De Boer van Megchelen stelt de zaken veel scherper.

“De nieuwe Stabu-systematiek is in mijn ogen een voorbeeld van een ontwikkeling die te veel buiten de markt om is gegaan. Anders gezegd: de Stichting Stabu heeft er te veel haar eigen stempel opgedrukt.

Het ware beter geweest wanneer zij zich had beperkt tot een functionele beschrijving van de nieuwe systematiek die vervolgens in nauwe samenwerking met betrokkenen in de markt, zoals gebruikers, software-ontwikkelaars en toeleverende bedrijven, zou zijn uitgewerkt. Dat had de toegankelijkheid en acceptatie van de systematiek belangrijk bevorderd. Een en ander blijkt ook uit het -tegen de Stabu filosofie in- veelvuldig gebruik van de zogenaamde 9-codes.

Kortom: Stabu II is een produkt dat te ver van de markt afstaat.”

“In het streven”, aldus De Boer “te komen tot een algemeen geaccepteerd en gehanteerd infomatiesysteem binnen de bouw, is dit een ongewenste situatie. Daarnaast vind ik dat vraagtekens ke worden geplaatst bij de wijze waarop Stabu zich naar de markt toe opstelt. Door haar semi-commerciële instelling strijkt zij haar partners, waaronder de systeemhuizen, de adviesbureaus maar ook de toeleveranciers tegen de haren in. Dat wordt nog eens versterkt door de beperkingen die zij daarnaast stelt aan het ‘commerciële gebruik van de systematiek. Van een eendrachtige samenwerking om de Stabu II systematiek breed in de markt te zetten is dan ook bepaald nog geen sprake.”

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 7 jan 1993

In Tilburg zal Wilma Vastgoed Nieuwegein het

...

[bouwbreed](#)

In Tilburg zal Wilma Vastgoed Nieuwegein het winkelcentrum Reeshof uitbreiden met 10000m² winkelruimte en 226 gestapelde woningen.

Daarnaast wordt ruimte gecreëerd voor een weekmarkt en 72 seniorenwoningen.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 18 jan 1993

Vloer bezwaken door slechte onderstempeling

[bouwbreed](#)

Bij het storten van een betonvloer bij de bouw van het stadhuis te Den Haag is een onderstempeling bezwaken. Het ging om een tweede verdiepingvloer, waarvan de bekisting het begaf tijdens de stort.

Volgens een woordvoerder van bouwmaatschappij Wilma BV was er ter plekke geen eerste verdiepingvloer. Er werd gewerkt met op elkaar geplaatste torensteigers.

“We weten nog niet waarom de onderstempeling is bezweken”, aldus S. Hoekstra van Wilma. “De Arbeidsinspectie heeft het werk al wel vrijgegeven en we zijn begonnen met schoonmaken. Twee bouwvakkers hebben een val gemaakt.

Een heeft zijn knie verdraaid en de ander heeft zijn rug bezeerd. Beide hebben anderhalve week rust voorgeschreven gekregen.”

De Arbeidsinspectie wacht een interne rapportage van Wilma af.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 27 jan 1993

Slechte arbo-aannemer wao-kosten toerekenen'

bouwbreed

Een wet ketenaansprakelijkheid in de sociale verzekeringsfeer. Dat bepleit directeur D. v.d. Kraan van Standaarts Vloerenbedrijf BV in Capelle aan de IJssel. Daarmee zouden werkgevers (en dan vooral ook die in de bouw) die stevast weigeren arbovriendelijke oplossingen voor de uitvoering van werkzaamheden toe te passen, direct aansprakelijk moeten worden gesteld voor de kosten van in de wao belandende werknemers.

Na een ellenlange, moeizame en weinig verheffende politieke discussie is het kabinet er dan toch nog in geslaagd een wao-akkoord te bewerkstelligen. “Hoe dat in de praktijk precies gaat uitpakken valt nog niet tot in details aan te geven. Maar zoals het er nu naar uitziet zal de werkgever vermoedelijk opdraaien voor de kosten van bijverzekering om de uitkering van de werknemers die in de toekomst in de wao terecht komen, aan te vullen tot 70 procent van het laatstgenoten salaris”, stelt hij vast.

De financiële consequenties van een en ander zijn volgens hem niet exact aan te geven.

Maar een ruwe berekening die hij zelf in de gauwigheid heeft gemaakt, wijst uit dat dit voor de werkgevers neerkomt op een gemiddelde lastenverzwaring van zon f.10000 per werknemer per jaar: “Maar nogmaals, dan praat ik over een voorlopige inschatting, gebaseerd op wat nu over het wao-akkoord bekend is geworden.”

Eenzijdig Geen leuke tijding voor de werkgevers. Hun belangenorganisaties hebben zich dan ook prompt kritisch uitgelaten over het kabinetsakkoord. Enerzijds kan Van der Kraan zich -voor een deel althans- wel vinden in die kritiek.

“De verantwoordelijkheid voor de wao-kosten wordt nu wel heel eenzijdig bij de werkgevers gelegd. Dat vind ik niet juist. Want er komen ook werknemers in de wao als gevolg van gebeurtenissen buiten hun dagelijkse werkzaamheden om”, meent hij.

Dat licht hij toe met een voorbeeld. “Ik heb in mijn bedrijf een man van veertig jaar werken. Die brengt op een avond zijn moeder naar huis en wordt -buiten zijn schuld- aangereiden door een derde. Mijn bedrijf staat helemaal los van dat ongeval. Het heeft immers buiten werktijd plaats. Maar als die werknemer onverhoopt in de wao zou komen, word ik als zijn werkgever daarvoor aansprakelijk gesteld. Dat vind ik niet terecht. Hetzelfde geldt als mensen door sportbeoefening worden uitgeschakeld”, concludeert hij.

Van der Kraan vraagt zich af of wellicht in dit soort gevallen (en er zijn ongetwijfeld meer voorbeelden te geven) de werkgever via een civiele procedure de ware schuldige van het arbeidsongeschikt raken aansprakelijk zou ke stel len. “Dat zou een oplossing ke zijn”, verklaart hij.

Maar ook zou hij het niet geheel ten onrechte vinden indien de werknemers zelf een gedeelte van de te betalen bijverzekeringspremie voor hun rekening nemen. “Daarover zal in cao-onderhandelingen ongetwijfeld worden gesproken”, verwacht hij.

Hypocriet Anderzijds echter zijn werkgevers volgens Van der Kraan ook zeer wel in staat de waokosten flink te beteugelen door prioriteit te geven aan verbetering van arbeidsomstandigheden. Velen laten het wat dat betreft nog steeds schromelijk afweten.

In dat opzicht is hij bijzonder teleurgesteld in de bouw. Veel werkgevers in deze bedrijfstak maken zich met hun kritiek op de wao-plannen van de overheid naar zijn stellige mening aan “hypocrisie” en “het huilen van krokodilletranen” schuldig.

“De bouw kent heel wat zware beroepen. Vloerenlegger, blokkensteller, ijzervlechter, metselaar etc. De afgelopen jaren zijn er, mede bijvoorbeeld door de inspanningen van de stichting Arbouw, tal van oplossingen aangedragen om hun werk een stuk arbo-vriendelijker te maken. Veel aannemers weigeren echter nog steeds daarin te investeren. Dat getuigt niet van respect voor hun werknemers. En bovendien creëren ze daardoor wao-kosten die ze in feite zouden kunnen voorkomen. Dan moeten ze niet klagen over de door het kabinet aangekondigde maatregelen.

In feite zouden zulke slechte arbo-aannemers rechtstreeks wettelijk aansprakelijk moeten worden gesteld voor die waokosten”, vindt hij.

In dit verband dringt Van der Kraan er bij opdrachtgevers (corporaties, overheden, pensioenfondsen en institutionele beleggers) op aan om niet langer in zee te gaan met aannemers, die zich weinig tot niets gelegen laten liggen aan de arbeidsomstandigheden van bouwvakkers.

Vloevloeren Uit eigen ervaring weet hij daarover mee te praten. Als er iets in de bouw onmenselijk zwaar kan worden genoemd, is dat wel het leggen (lees:smeren) van zandcementvloeren.

“Mensonwaardig”, noemt hij dit werk, dat de afgelopen jaren resulteerde in extreem hoog ziekteverzuim en instroom in de wao.

Ook bij zijn eigen onderneming, die moet worden gerekend tot de top-vijf van de Nederlandse vloerenlegbedrijven.

De introductie van de anhydriet vloevloer (zeer arbovriendelijk aan te brengen) zorgde echter voor een ommekeer. Van der Kraan gelooft daar heilig in. Hij zwoer vorig jaar de zandcementvloer af en schakelde over op gieten. Voor zijn eigen bedrijf met merkbare gevolgen: het ziekteverzuim daalde van ruim 30 naar amper 2 procent, de instroom in de wao werd van bijna twee per jaar tot nul gereduceerd en de omzet verdubbelde. Het enige nadelige effect betrof de werkgelegenheid. Die moest fors worden ingekrompen, omdat voor het gieten nu eenmaal met minder mensen kan worden volstaan.

Een voorbeeld. In Zwolle werd onlangs een meubelboulevard gebouwd. Totaal moest er 4500m² vloeren worden gelegd. In de traditionele zandcement-uitvoering zou dat twee mensen gedurende dertig dagen hebben beziggehouden.

Gekozen werd echter voor de vloevloer. Een klus die drie werknemers in twee dagen tijd klaarden.

Onthutsend Maar wie dacht dat de bouw dit arbo-vriendelijke werk breed zou ondersteunen, komt bedrogen uit. Een zeer grote groep aannemers (waaronder grote, landelijk opererende bedrijven) haalt nog steeds de neus op voor de gietvloer en kiest enkel en alleen voor de zandcementvloer “omdat die een paar cent per vierkante meter goedkoper is” .

Zeer recent nog deed hij wat dat betreft een zovleuse onthutsende ervaring op in een gesprek met een uitvoerder van een hele grote onderneming. Die koos voor een omvangrijk project wederom voor smeren. Van der Kraan wees hem erop dat dit fysiek zwaar werk resulteert in grote uitstroom van vloerenleggers naar de wao hetgeen bij gieten niet het geval is. “Antwoord van de uitvoerder: smeren is goedkoper en dat zou man de wao ingaat is mijn zorg niet...”

Volgens Van der Kraan is dat ook de mentaliteit bij het overgrote deel van de aannemers, de goede uiteraard niet te na gesproken. “Wij offeren steevast de vloevloer, maar krijgen die er niet door. Van alle grote(re) aannemersbedrijven zijn er zegge en schrijve acht die vloeien, te weten IBB Wessels Groep, Wilma Speciale Bouw, Van Eijkelenburg (Rosmalen), Van der Vorm (Papendrecht), Heijbeek (Zwijndrecht), Ommen en De Groot (Rotterdam), Elion en Pajket (Rijswijk) en Van Hoorn (Capelle). Alle overige grote bouwers laten het afweten. Die maken allemaal mooie sier met hun arbo-plannen, maar gaan nog steeds volstrekt voorbij aan de wao-gevolgen die voortvloeien uit het leggen van zandcementvloeren”, vertelt hij.

“Als excuus voeren ze dan aan dat het beplakken van de anhydriet ondervloer met vloer bedekking problematisch is.

Maar de nieuwbouw van VROM en zoveel andere objecten waarin de gietvloer is aangebracht, tonen aan dat dit niet opgaat. Indien men de regels opvolgt die hiervoor staan kan men zonder prijsverhoging (dus budgettair-neutraal) de vloerbedekking probleemloos op de gietvloer plakken”, aldus Van der Kraan.

Dat wordt bevestigd in een vandaag te presenteren rapport, dat de resultaten bevat van grootschalig onderzoek naar dit aspect door Intron, lijmfabrikanten en producenten van vloerbedekking.

Voor hem staat het vast: "Smeren is een achterhaald beroep. Het is onmenselijk en a-sociaal werk. Ik vind dat de aannemers die dit in stand houden ervoor moeten bloeden als zonnepanelen in de wao belandt."

Van der Kraan heeft weinig waardering voor de houding van die aannemers. De vloei vloer kost volgens hem bij een dikte van 5 cm, dezelfde sterkte en kwaliteit ongeveer f.13 per vierkante meter, de zandcementvloer f.15 a` f.17.

"In feite is de gietvloer dus goedkoper. Maar wat gebeurt er vervolgens? De aannemer gaan praten met het vloerenbedrijf dat al jaren voor hem zandcementvloeren legt. Resultaat? Dat bedrijf, meestal bestaande uit vader en zoon, gaat op f.12,75 zitten en duikt dus onder de prijs van de gietvloer. En het is dat kwartje, dat voor de aannemers dan aanleiding is voor de zandcementvloer te kiezen. De mensen die dat werk doen worden daardoor echter gedwongen nog meer uren te draaien, willen ze niet in omzet achteruit kelderen. Gevolg: nog langere werkdagen, nog zwaardere fysieke belasting, nog eerder de wao in. Dat moet die aannemers worden aangewreven. En dan nog durven klagen over de door de overheid aangekondigde wao-maatregelen. Gewoon te gek voor woorden..."

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 27 jan 1993

Wilma bouwt kantoorpand

[bouwbreed](#)

In Maastricht heeft Wilma Bouw BV het nieuwe onderkomen van Coopers & Lybrand Dijker van Dien gebouwd. De zeven verdiepingen tellende nieuwbouw, voorzien van een lift, is een ontwerp van het Planburo Witt en Jongen uit Heerlen. Het ingenieursburo V.d. Werf en Nass verzorgde de constructieberekeningen.

De bouwkosten bedragen f.7,5 miljoen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 29 jan 1993

Internationale groep bekijkt binnenstadsplannen Dordrecht

[bouwbreed](#)

De International Society of City and Regional Planners (Isocarp) buigt zich onder meer over de plannen voor de herontwikkeling van het Statenplein in Dordrecht. Deze internationale organisatie doet dat op verzoek van de gemeentelijke dienst Stadsontwikkeling. De bespreking van het genoemde plan en andere plannen gebeurt tijdens de bestuursvergadering die Isocarp in Dordrecht houdt.

Isocarp houdt zich volgens directeur ir. H. Struben van de Dordtse dienst Stadsontwikkeling vooral bezig met de ontwikkeling van binnensteden.

In het geval van Dordrecht bestudeert de organisatie naast het plan dat architect G. Daan voor het Statenplein maakte de herinrichting van de Spuiboulevard, de ontwikkeling van het Beverwijcksplein en de herontwikkeling van het stationsgebied. Aan de orde komt ook de verbetering van de toeristische infrastructuur. Het ministerie van Economische Zaken zag eerder in deze sector een belangrijke economische ontwikkeling voor Dordrecht. De gemeente dient de benodigde investeringen zelf bijeen te brengen maar kan die aanvullen met een EZ-bijdrage van f.3,5 miljoen. De besteding van dit geld moet voor 1994 gebeuren. Dordrecht denkt voor de besteding onder meer aan de verbetering van de openbare ruimte.

Buitenwijken

De aandacht voor de binnenstad gaat volgens Struben niet ten koste van die voor de buitenwijken. In de afgelopen tijd bracht de gemeente buiten het centrum een fors aantal activiteiten op gang. Eerder viel het besluit de wijk Stadspolders uit te breiden met ruim 2500 woningen. Een groot deel van de nieuwe voorraad zal uit laagbouw bestaan. Onder toezicht van architect Rijnboudt moeten Mabon en Volker binnenkort het plan Groenoevers vorm geven. Te denken valt ook aan Amstelwijk-Oost waar Wilma met Heijmans 350 woningen in de vrije sector bouwt. De bouw van 4000 tot 5000 woningen kan plaatsvinden op de Vinex-locatie Buitenstad.

De structuurvisie van Dordrecht geeft voorts de aanleg van ruim 1100 hectare groengebied aan. Het gaat hierbij om een recreatieve zone die uitloopt in de Biesbosch.

Dordrecht wil jaarlijks zonnepanelen van 10000 vierkante meter vloerruimte toevoegen aan de kantorenmarkt. Deze gematigde uitbreiding voorkomt volgens Struben het ontstaan van leegstand.

De markt toont nog steeds behoefte aan kantoorruimte. Het kantorenbeleid kreeg rond het midden van de jaren tachtig vorm toen de vraag naar dergelijke ruimte op een dieptepunt stond. De bouw van kantoorruimte nabij het station leverde aanvankelijk problemen op. Die hielden verband met het transport van chloorwagons die voor het vervoer naar de ontvanger de hoofd baan kruisen.

Bij de opzet van het plan volgde de gemeente artikel 19 WRO. Pas bij het verlenen van de bouwvergunning tekenden de Inspectie Volksgezondheid en de NS bezwaar aan. Onderzoek naar het zogeheten groepsrisico van de chloortransporten toonde aan dat de eventuele gevaren binnen de normen bleven. Problemen rezen voorts rond het transport van ethyleenoxide dat mogelijkwjs Dordrecht zou ke passeren. Fabrikant Shell Moerdijk liet daarop weten de desbetreffende wagons recht streeks af te voeren. Een dergelijk transport door het stedelijke gebied is volgens de NS na 1995 helemaal niet meer aan de orde omdat de treinen dan een oprit naar de nieuwe spoorbrug moeten passeren.

Deze oprit valt echter te steil uit voor de beladen treinen.

Randstadspoor

Het spoorwegemplacement blijft volgens Struben een obstakel in het stedelijke gebied van Dordrecht. Mede daardoor neemt de belangstelling voor een alternatieve locatie toe. De ontwikkeling daarvan zou ke samenvallen met de aanleg van het zogeheten Randstadspoor. Bij het laatste gaat het om een spoorverbinding tussen Leiden en Dordrecht.

In het verlengde van deze spoorwerken ligt de verdere ontwikkeling van de Handelskade. De voorgenomen spoorverdubbeling krijgt een beperktere vorm dan aanvankelijk gepland. Om de bereikbaarheid te verbeteren komt er nabij de Dubbeldamseweg een ongelijkvloerse kruising voor het langzame verkeer. Als gevolg daarvan noemt Struben de aanleg van een ongelijkvloerse kruising bij de Laan der Verenigde Naties noodzakelijk.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 12 feb 1993

Dordrecht houdt symposium over ecologische bouw

[bouwbreed](#)

De gemeente Dordrecht houdt op 14 april in samenwerking met de Cooperatieve Verkoop- en produktievereniging van Kalkzandsteenproducenten (CVK) te Hilversum een symposium over ecologisch bouwen.

Volgens een toelichting verstaan de organisatoren onder 'ecologisch': het tot een minimum beperken van de belasting van het milieu bij het bouwen, gebruiken en slopen.

Twee van de vier lezingen gaan over geluidsisolatie. Het gaat daarbij niet om het tot een minimum beperken van de geluidhinder, maar om het voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, in het algemeen en met behulp van kalkzand steen. De andere twee lezingen gaan over de consequenties van ecologisch bouwen voor de kwaliteit van de woonomgeving en van het binnenmilieu, het verbruik van water en energie, en de keuze voor bepaalde bouwmaterialen.

Ir. J. van Bree van Wilma Bouw geeft een toelichting op enkele projecten, die als voorbeeld voor ecologisch bouwen ke dienen.

Met het symposium wil de gemeente Dordrecht het milieubewust en milieuvriendelijk bouwen bevorderen.

Inlichtingen: de sector Gebouwen van de Dienst Openbare Voorzieningen van de gemeente Dordrecht, tel. 078-116480.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 26 feb 1993

Amersfoort kan Centraal Stadsgebied ontwikkelen

[bouwbreed](#)

Het gemeentebestuur van Amersfoort kan zijn f.1,7 miljard kostende plannen voor de vernieuwing van de binnenstad verwezenlijken. De Kroon heeft op advies van de Raad van State de bezwaren van

bewonersorganisaties en bedrijfsleven tegen het zogeheten Centraal Stadsgebied (CSG) grotendeels verworpen.

Het plan biedt volgens de beschikking van de Kroon “voldoende garanties voor een veilig en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Het is financieel haalbaar en economisch uitvoerbaar.”

De bezwaren die bij de Raad van State werden ingediend waren vooral gericht tegen de massaliteit van de plannen.

Amersfoort zou volgens veel inwoners een ‘Manhattan aan de Eem’ worden. De Raad van State bestrijdt dat. Ook de zorg van een deel van de bewoners dat geplande kantoren leeg komen te staan deelt de raad niet.

Het college van B en W zegt verheugd te zijn met de uitspraak. De beschikking is namelijk van belang voor de toekenning van de sleutelpoststatus van het plan. Het college verwacht binnenkort een positief besluit hierover van staatssecretaris Heerma. Met de bouw kan nu reeds worden begonnen. Bedoeling is dat in 2005 het gehele po klaar is.

Themacentrum Het Centraal Stadsgebied voorziet in de bouw van 2000 woningen, 20000 m² winkelopervlakte en 175000 m² aan kantoren en sociaal-culturele voorzieningen. Opvallend is het themacentrum ‘Vrije tijd’.

Het gaat hier om 50000 m² aan zogenaamde boven-regionale recreatieve voorzieningen en detailhandel.

Sanering Belangrijk is verder de volledige sanering van bodem en grondwater in een groot deel van het plangebied.

Voorts zal een eind worden gemaakt aan het rangeren met gevaarlijke stoffen op het NSemplacement, worden milieuhinderlijke bedrijven verplaatst en de bestrijding van geluidhinder door treinverkeer ter hand genomen.

Het CSG-plan is ontwikkeld met een aantal private partijen, verenigd in de NV OCA (Ontwikkelingsmaatschappij Centrumplan Amersfoort).

Tot de OCA horen plaatselijke bedrijven, ABN-AMRO Poontwikkeling en Wilma Vastgoed.

De gemeente Amersfoort en OCA sloten in 1991 een overeenkomst voor de ontwikkeling en uitvoering van het plan.

Markant in deze overeenkomst is de clause, waarin de projectontwikkelaars worden verplicht naast risico-arme ook risico-volle projecten in ontwikkeling te nemen. Op deze wijze moet worden voorkomen dat de financieel minder aantrekkelijke poen van het centrumgebied niet worden aangepakt. Bovendien wordt zo de voorgestane integrale aanpak van het centrumgebied mogelijk.

Vooruitstrevend Overigens wil de gemeente een ‘vooruitstrevende publiek private samenwerking’ tot stand brengen.

Zij doet dit onder meer door zich te verplichten om per deelplan de benodigde gronden te kopen, zonodig door middel van onteigening. De aandeelhouders van de OCA dragen de gronden die ze in deze gebieden in eigendom hebben aan de gemeente over. Voorafgaand aan de realisatie van het bouwpo verkoopt de gemeente de grond vervolgens weer aan de OCA.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 2 mrt 1993

Cao-afspraken werklozen bouw vrijwel gehaald

[bouwbreed](#)

De in 1989 in de bouw-cao opgenomen taakstelling om 2000 langdurig werklozen aan een baan in de bouw te helpen is bijna gehaald. Momenteel zijn ruim 700 mensen in dienst van een scholings- en werkervaringsverband (SWEV), hebben ongeveer 800 mensen het zogenaamde SWEV-traject verlaten en zitten er 400 mensen in een speciaal voortraject.

Een en ander werd duidelijk in Haren waar gisteren het officiële startsein werd gegeven voor de bouw van twaalf luxe appartementen die als SWEVwerkpo worden uitgevoerd. “De bouwnijverheid slaat met dit po twee vliegen in een klap”, zo zei directeur C. van Vliet van Bouw Vak-Werk. “Ze geeft langdurige werklozen een kans. Anderzijds is vanuit het arbeidsmarktperspectief het opleiden van vakbekwaam personeel een must.”

De Stichting Bouw-Vak-Werk kreeg in 1989 de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het cao-artikel. Zij heeft echter laten weten in de toekomst niet meer door cao-par tijen met uitvoerende taken belast te willen worden, tenzij daar extra geld voor wordt uitgetrokken. Mede om deze reden is het maar de vraag in de volgende bouwcao opnieuw een kwantitatieve taakstelling voor langdurig werklozen zal worden opgenomen.

Voor coördinator J. Visser van het SWEV b en U-Noord in Hoogezand staat echter als een paal boven water dat het SWEV-po voor langdurig werklozen door moet gaan.

Licht uit "Hier op het SWEV voor de drie noordelijke provincies hebben we in 2,5 jaar 200 mensen aan een baan geholpen. Daarnaast zitten er nog 50 mensen in het voortraject.

Nog geen 10% van de deelnemers is voortijdig uitgevallen.

In het leerlingstelsel bedraagt dit ruim het dubbele." De cijfers geven volgens Visser duidelijk aan dat het SWEV- traject bij beide partijen in hun behoefte voorziet. "Als er geen nieuwe afspraak in de cao wordt opgenomen zal in 1994 de laatste SWEV'er het licht uit doen. Dat betekent dat er een einde komt aan een infrastructuur die een belangrijke bijdrage levert aan de aanwas van nieuwe vaklieden."

Die vaklieden zijn hard nodig.

De bouwproductie in het noorden is de laatste jaren vrij constant. Visser: "Bij de samenwerkingsverbanden zie je echter het aantal leerlingen langzaam dalen. Het SWEV kan dus voorzien in een behoefte van de bedrijfstak. Daarnaast help je mensen aan het werk die anders waarschijnlijk niet of zeer moeilijk weer in het arbeidsproces geraken. Het SWEV kan net dat extra duwtje geven."

Volgens Visser zullen er in een volgend po wel prioriteiten moeten worden verlegd. In het westen zou in het voortraject meer specifieke aandacht aan de opleiding van allochtonen gegeven moeten worden.

In het verleden is daar te weinig aandacht aanbesteed. In het noorden is het aantal allochtonen in het SWEV-traject echter gering. Speciaal beleid is daarom hier niet nodig. Wel rechtvaardigen de resultaten in het noorden dat project moet worden voortgezet, aldus Visser.

Vooroordelen De SWEV-coördinator is dan ook van plan erbij cao-partijen op aan te dringen te streven naar een verlenging van de eerdere SWEV afspraken.

Wanneer dit landelijk niet mogelijk is pleit hij voor een gedifferentieerde regionale invoering. Het bouwpo in Haren is in feite de eerste leerlingbouwplaats voor langdurige werklozen. In totaal zullen zontien SWEV'ers twaalf luxe appartementen neerzetten onder het toezicht van een aantal leermeesters. De SWEV'ers zijn 'in dienst' van Wilma Bouw die zowel aannemer als opdrachtgever van het po is. Volgens adjunct-directeur H. de Vries van Wilma Bouw is het de taak van het bouwbedrijf om ook langdurige werklozen een kans te geven. "Het gaat hier om zeer gemotiveerde, vaak wat oudere mensen die door omstandigheden uit het arbeidsproces zijn geraakt. Voor wat betreft de theorie zullen ze wellicht niet een heel hoog niveau halen, maar het zijn wel mensen die van aanpakken weten. Dat is wat we nodig hebben in de bouw." De vooroordelen die ten aanzien van langdurig werklozen heersen zijn volgens De Vries dan ook volstrekt onterecht.

De Vries pleit verder eveneens voor een voortzetting van het SWEV. "Het zou zonde zijn als je dergelijke lijn afsnijdt. We hebben de mensen de komende tijd hard nodig."

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 mrt 1993

Den Haag in conflict over bouw stadhuis

[bouwbreed](#)

Het Haagse college van B en W heeft zowel bij de Raad van Arbitrage voor Bouwbedrijven als bij het Nederlands Arbitrage Instituut een spoedeisende procedure aangespannen. Aanleiding voor beide procedures is de dreigende vertraging van de oplevering van het nieuwe stadhuis van de gemeente Den Haag.

Zoals bekend bouwt Bouwbedrijf Wilma momenteel in opdracht van het ABP het nieuwe Haagse stadhuis annex bibliotheekcomplex aan het Spui, ontworpen door de Amerikaanse architect Richard Meier. Oplevering van dit gebouw moet in de loop van 1994 plaatshebben.

Echter, er dreigt nu een kink in de kabel te komen. De woninginrichtingszaak Hulshoff Wonen weigert namelijk het oude pand, dat plaats moet maken voor het stadhuis, te verlaten.

Hulshoff huurt een ruimte in de nieuwbouw. In de strakke planning zou Hulshoff die nieuwe ruimte contractueel op 2 maart hebben aanvaard.

De eigenaar van de zaak, H.

Hulshoff, heeft de oplevering geweigerd. De nieuwbouw is weliswaar klaar maar de achterzijde van het gebouw is in verband met de werkzaamheden nog zeker vijf maanden niet bereikbaar. “Een winkel moet goed bereikbaar zijn. In het contract zijn daarover afspraken gemaakt die de gemeente dient na te komen. Wij leveren ons oude pand pas op als de gemeente het contract naleeft”, aldus Hulshoff.

De weigering van Hulshoff brengt de betrokken partijen behoorlijk in de problemen, zeker gezien de strakke tijdsplanning die er voor de nieuwbouw is opgesteld. Omdat het de gemeente Den Haag is die een contract met Hulshoff heeft, hebben B en W besloten een spoedeisende procedure bij het Nederlands Arbitrage Instituut op te starten. Het instituut moet zich op korte termijn buigen over de afspraken die de gemeente met de woninginrichter heeft gemaakt.

ABP Daaraan parallel loopt de procedure die Den Haag bij de Raad van Arbitrage voor Bouwbedrijven heeft aangespannen. Deze procedure is gericht tegen het ABP, de opdrachtgever van het stadhuis/bibliotheekcomplex.

Inzet van deze actie van Den Haag is om te bezien of de kosten, die zijn gemoeid bij het eventueel verliezen van de procedure tegen Hulshoff, op het ABP te worden verhaald.

Om de zaak verder nog te compliceren, overweegt ook het ABP zelf tegen Hulshoff een kort geding aan te spannen.

Dit, omdat iedere dag dat Hulshoff langer in zijn oude zaak blijft zitten geld kost. In april moet het pand leeg zijn zodat het snel kan worden gesloopt.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 11 mrt 1993

Stabu-systematiek ‘bouwbreed informatiesysteem’

[bouwbreed](#)

Bouwprocessen staan of vallen bij de doelmatige en efficiënte overdracht van informatie. Om tot een goede uitwisseling van informatie te komen zijn samenwerkingsverbanden nodig. De Stichting Stabu is z'n samenwerkingsverband. De systematiek van Stabu wordt uitgebreid tot 'bouwbreed informatiesysteem', met koppelingen naar andere systemen.

Op de studiedag, gehouden door Stabu en CIAD in Congrescentrum Engels te Rotterdam, werd aandacht besteed aan deze ontwikkeling.

“Om elkaar te blijven begrijpen en de informatie tussen verschillende soorten van gebruikers uitwisselbaar te houden is het onontbeerlijk dat de verschillende soorten informatie blijven passen in een systeem of in koppelbare systemen. Daarvoor is het nodig om goede afspraken te maken”, aldus ir. J.J. van der Helm, voorzitter van het bestuur van de Stichting Stabu, in zijn welkomstwoord.

“Er dient goed onderscheid gemaakt te worden tussen informatiseren en automatiseren”, vervolgde Van der Helm. “Informatiseren, het logisch nadenken over de zin en onzin van informatie, is een lust. Automatiseren is vaak een last.

Geautomatiseerde systemen bevatten vaak meer informatie dan nodig is. Volgens sommigen zou tot 20% van de omzet van de bouw verloren gaan aan onduidelijke en niet efficiënte overdracht van informatie. Bouwinformatisering is dus beslist geen bedreiging, maar integendeel een grote uitdaging en een boeiende opgave.”

Opleiding Ir. M.L.A.M. van Hezik, directeur van de Stichting Stabu, zei dat er in de komende week gesprekken tussen Stabu en de grote systeemhuizen worden gevoerd. Onderwerp is de koppeling van Stabu aan de verschillende in de bouwnijverheid gebruikte automatiseringssystemen. Ook zei Van Hezik, dat in september een beroepsopleiding ‘Stabu bestekschrijven’

begint. Het gaat om een praktijkgerichte cursus van 4 blokken van 20 uur, af te sluiten met een erkend diploma.

Van Hezik behandelde de situatie van Stabu in de elektrotechnische branche, de werktuigbouw en de bouw. Er worden voortdurende nieuwe teksten aan Stabu voor de bouw toegevoegd. Oude worden op hun merites beoordeeld en zondig geschrapt. Nieuwe werkgroepen houden zich bezig met bijvoorbeeld bestekteksten voor betonreparatie en schuimbeton. Van Hezik zei, dat de Stabu-bestekken ook buiten de groep van directe gebruikers beoordeeld moeten worden: "Laat de aannemer ook maar eens zeggen wat hij van een bestek vindt." De Stichting Stabu wordt een centrum van uitwisseling van gegevens tussen alle bouwpartners.

Kostenpost Voor de uitwisseling van informatie is een medium nodig.

Daarover sprak drs. E.V. Schmitz, directeur van NCAVakdocumentatie, de uitgever van de Nederlandse Bouwdocumentatie (NBD). Zij wees onder meer op het belang van de keuze voor een bepaald medium. "Het is boeiend om te constateren dat tot op heden nergens, ook niet in het buitenland, een on-line informatiesysteem succes heeft. Er zijn wel voorbeelden, maar steeds is er financiële nood bij de beheerder van de databank. Een andere constatering wil ik u ook niet onthouden: toen onze systeembeheerder onderzoek deed naar het Nederlandse Videotex, bleek dat een extra kostenpost op te leveren van f. 2000 in een kwartaal. Als in een bedrijf serieus en frequent via een dergelijk systeem informatie wordt opgevraagd, kan de rekening hoog oplopen.

Voor ons speelt deze onbeheersbare kostenfactor een rol bij de mediumkeuze."

Houtje-touwtje Onlangs is een samenwerkingsverband ontstaan van Ballast Nedam, HBG, Wilma, VGBouw, Vereniging Forum Systeemhuizen Bouw, Kraan Bouwcomputing, Stichting Stabu en Stichting Edibouw.

Het is het Telematica Gidspo 'Bestek en P(E)DI'. Praktijkproeven moeten uitwijzen of met de bestaande software en Stabu-systematiek het uitwisselen van EDI-berichten mogelijk is.

Ir. J.J. Duivenvoorden, hoofd van de afdeling Informatietechnologie van Ballast Nedam Engineering BV, maakte in dit verband een vergelijking tussen de bouw en de Rotterdamse haven. "In de haven is het duidelijk: containers winnen het van stukgoed. Ook de bouw is gebaat bij een vervanging van de kostbare stukgoedbenadering (de houtjetouwtje-oplossing) door een effectieve containerbenadering, gebaseerd op internationale standaards", aldus Duivenvoorden.

Aan het eind van de dag bracht drs. C.M.I. Richter, directeur research van de SBR, de deelnemers aan de studiedag weer terug in het heden. "De huidige modellen beschrijven een gebouw alleen op operationeel niveau. Er kan feitelijke informatie over een gebouw worden vastgelegd, maar de ontwikkeling met betrekking tot produktmodellen staat nog volledig in de kinderschoenen. Op het moment ke normen, richtlijnen, kengetallen, rekenregels en kennis nog in geen enkel referentiemodel worden opgenomen."

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 12 mrt 1993

Recreatiecentrum Oolderhuske in uitvoering

[bouwbreed](#)

Op het schiereiland in de Maas bij Beegden is het verblijfsrecreatiecentrum 'Oolderhuske

in uitvoering. Dit complex voorziet in de bouw van 94 luxe bungalows, een hotel en restaurant met twintig appartementen, congresruimte, een overdekt zwembad en sauna, tennisbanen en tachtig drijvende woningen.

Bij het centrum is tevens een camping met 175 staanplaatsen in aanleg en een luxueuze jachthaven met 160 ligplaatsen. De bouwkundige hoofdaannemer is Wilma BV uit Maastricht. Als constructeur treedt het bureau Palthe BV Valkenburg op. Eind september moet het complex zijn voltooid.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 24 mrt 1993

Pannenbier

[bouwbreed](#)

" Op de hoek van het Spui en de Kalvermarkt in de -op sommige plaatsen verpauperde- Haagse binnenstad heerst een stemming om te snijden. Het riekt er naar oorlogshandelingen in opkomst. Weliswaar zonder rookbommen zoals in de jaren zestig, maar toch... Op de barricaden bevinden zich enige hooggeplaatsten als daar zijn het opperhoofd van het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds te Heerlen, J.A.M. Reijnen, de eerste burger van de Residentie, de gekende Adje Havermans en niet in het minst de Haagse handelaar in eigentijds meubilair, Martin Hulshoff.

Op de achtergrond bevinden zich twee oud-wethouders van 's-Gravenhage, te weten de heren Adri Duivesteijn -thans directeur van het Nederlands Architectuur Instituut- en Gerard van Otterlo -ooit geducht beoefenaar van de zwangerschapsgymnastiek in de tijd dat zijn echtgenote en de gade van de toenmalige minister van VROM en huidige burgemeester van Breda, Ed Nijpels, in blijde verwachting waren. Beide gerenommeerde PvdA-bestuurders sneefden op het miljoenpo nieuwbouw gemeentehuis van Den Haag en moesten elders hun heil zoeken.

Het conflict laat zich het gemakkelijkst omschrijven als een gebed zonder einde, een voortdurend verschil van mening en het zwaaien met al dan niet duidelijk opgeschreven en vastgelegde afspraken. Zo ernstig zelfs dat het bereiken van het hoogste punt van de schepping van de Amerikaanse architect Richard Meier niet zal worden gevierd in aanwezigheid van de eerder genoemde hooggeplaatsten en zelfs te betwijfelen valt of de bouwvallers van Wilma volgende week het traditionele pannebier krijgen aangereikt.

Van den beginne heeft de meubelleverancier zich bereid verklaard het kostbare stukje grond aan het Spui te verlaten om onderdak te krijgen elders in het nieuwe gemeentehuis. Nu het echter zover is -zijn onderkomen is gereed- weigert Martin Hulshoff onverbiddelijk te vertrekken om de Wilmabouwers de gelegenheid te geven de beuk in zijn pand te zetten. Met papier in de hand zegt hij aan te ke tonen dat zijn nieuwbouw zou worden opgeleverd in staat van goede bereikbaarheid voor leverancier en klant en dat nu lukt van geen kant.

Het ABP, de gemeente Den Haag en Wilma hebben haast, want waar nu Hulshoff meubels verkoopt zal ooit een belangrijk onderdeel van het Haagse gemeentehuis staan, de nieuwe bibliotheek.

Door een speels doch ongelukkig toeval zijn enige comparanten in het geheel het niet met elkaar eens. Den Haag heeft een spoedarbitrage aangevraagd tegen het ABP, hetgeen te maken heeft met de financiële consequenties als Martin Hulshoff gelijk krijgt. Het ABP heeft een kort geding tegen Hulshoff aangespannen omdat vertraging van de bouw de ambtenaren-pensioen-beheerders miljoenen kan gaan kosten.

Tussen al dat gekrakeel door probeert ABP-poleider Cor Lodder het hoofd koel te houden en zijn humeur op een hoog peil. Overigens heeft architect Richard Meier nog een appeltje met de meubelhandelaar te schillen. De laatste wil op de gevel van zijn nieuwbouw duidelijk laten blijken datie meubels verkoopt, terwijl de architect dat in het geheel niet wil. Vuige reclamenteksten op zijn geestesprodukt acht hij een affront.

Geheel op de achtergrond bevindt zich de meest verantwoordelijke Haagse wethouder Peter Noordanus.

Hij weigert over de materie te spreken en meldt alleen dat hij niks weet en ook niet wil weten. Zijn voorgangers wisten en zeiden indertijd wel veel en dat kostte een mooie bestuursfunctie.“

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 25 mrt 1993

Eerste bungalows Makkum Resort

[bouwbreed](#)

Wilma Bouw BV uit Groningen heeft de bouw van de eerste drie van de honderd geplande bungalows van het park Makkum Resort aan de IJsselmeerkust bij Makkum nagenoeg afgerond.

Om de bungalows per april voor potentiële kopers open te stellen, werden de woningen gedurende de winter afgedekt met een speciale bouwtent. In eerste instantie denkt opdrachtgever Makkum Resort BV aan een park van tachtig tot honderd huizen. Uiteindelijk zou er een park met vierhonderd bungalows moeten komen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 26 mrt 1993

Vocht zoekt weg door dakvloer van Hulshoff

[bouwbreed](#)

Uit de betonvloer, die het dak vormt van het nieuwe onderkomen van Hulshoff Wonen aan het Spui te Den Haag, druppelt water. Is er sprake van lekkage, condensatie, of bouwvocht?

De betonvloer, die het dak vormt van het nieuwe pand van Hulshoff, is tijdelijk afgedekt met dakbedekking, poly-styreen en underlayment. De kolommen zijn voorzien van isolatiemateriaal om condensatie als gevolg van koudebruggen door de vloer te voorkomen.

Volgens ing. H.W.J. Oosterbaan, een van de opzichters van ingenieursbureau Grabowsky & Poort BV te Den Haag, is het niet waarschijnlijk dat er sprake is van condensatie of lekkage. Omdat de installaties nog

niet in gebruik zijn, kan het daar ook niet aan liggen. Hij houdt het op in de constructie aanwezig vocht, dat zich een weg zoekt door het beton.

Het nieuwe pand van Hulshoff maakt onderdeel uit van het Stadhuiscomplex, dat in opdracht van het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (ABP) wordt gebouwd door Wilma, onder directie van Grabowsky & Poort. Voor de voortgang van het werk is sloop van het huidige pand van Hulshoff noodzakelijk. De nieuwbouw is tijdelijk voorzien van een stalen constructie, want de stabiliteit moet uiteindelijk komen van het bouwdeel, dat nog moet worden gerealiseerd op de plaats van het te slopen pand.

“Hulshoff krijgt het nieuwe pand in eigendom”, aldus Oosterbaan. “De overdracht is een kwestie tussen de gemeente Den Haag en Hulshoff, daar staat het ABP buiten. Het win kelpand is geheel gereed, op een enkel aspect na. De afzuiging bijvoorbeeld werkt nog niet, omdat de ventilator op het dak van het complex, waar het pand onderdeel van uitmaakt, nog niet is geïnstalleerd. De winkel wordt verwarmd met een tijdelijke installatie. En de Sprinkler-installatie is wel beproefd, maar nog niet in gebruik.”

Voorgespannen De bouw van het complex verloopt volgens Oosterbaan volgens planning en binnen het gestelde budget. Boven Hulshoff komt de Openbare Bibliotheek. De betonvloer daartussen is 24 cm dik en in juli gereedgekomen. “Alle vloeren van het Stadhuiscomplex hebben dezelfde dikte. Ze worden in twee richtingen voorgespannen, afhankelijk van het vereiste draagvermogen”, aldus Oosterbaan.

Boven de betonvloer die tijdelijk het dak van het gedeelte van Hulshoff vormt, is de bouw nog niet wind- en waterdicht.

De constructie is echter niet als tijdelijk dak gedetailleerd en uitgevoerd. “De vloer is geforceerd afgedekt”, legt Oosterbaan uit. “Het vocht uit de constructie kan daarom niet naar boven verdampen. Het water zoekt zich hier een weg doorheen. Dat is waarschijnlijk de oorzaak van de lekkage.”

Op enkele plaatsen druppelt water uit het plafond van de bovenste verdieping van de nieuwe winkel. Ondertussen gaat het werk aan de inrichting van het nieuwe Hulshoff voort.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 31 mrt 1993

Wilma bouwt winkelcentrum Prinsenland

[bouwbreed](#)

Eind april kan Wilma Bouw BV in de Rotterdamse wijk Prinsenland beginnen met de bouw van het circa 3000m² groot winkelcentrum met daarop in vijftien woonlagen zeventig huurappartementen.

In een apart blok zal Aannemersbedrijf Gebr. Blokland BV uit Hardinxveld Giessendam twintig koopwoningen realiseren. Opdrachtgevers voor de bouw zijn respectievelijk Blauwhoed Vastgoed Ontwikkeling BV, SFB bpf-bouw en Eurowoningen BV. Het complex is ontworpen door ir. K.W. Christiaanse, waarbij ingenieursbureau ir. J. Zonneveld BV als constructeur optreedt.

De Raad van State verwierp het Kroonberoep dat een van de omwoners had aangespannen tegen de hoogbouw bovenop het centrum.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 6 apr 1993

Corporatie bouwt nieuw na sloop 288 woningen

[bouwbreed](#)

De Algemene Woningbouwvereniging in Den Haag heeft samen met de bewoners en gemeente besloten 288 galerijwoningen in de wijk Bouwlust, waarbij nogal wat bouwfysische en bouwtechnische problemen optreden, niet te renoveren of een groot-onderhoudbeurt te geven, maar te slopen. Daarvoor in de plaats worden 106 huur- en 75 koopwoningen gebouwd.

De 288 galerijwoningen zijn verdeeld over acht blokken. De sloop van de eerste drie blokken neemt direct een aanvang, die van de overige vijf nadat nog 22 huishoudens een andere woning aangeboden hebben gekregen. De nieuwbouw (vijf blokken met in totaal 75 eengezins-koopwoningen met een eenmalige bijdrage, 106 huurwoningen, verdeeld over 36 eengezinswoningen, 28 maisonnettes en 42 appartementen) worden gebouwd door de v.o.f. Nieuw-Bouwlust.

De bouwcombinatie wordt gevormd door Wilma Bouw BV en de NV Habo. Het ontwerp voor de woningen is afkomstig van Architecten en Stedebouwers BV Groep 5/Ton Deurloo Architecten uit Rijswijk.

Hoog bezoek voor KNSM-eiland

[bouwbreed](#)

Bij het komende bezoek van koning Boudewijn en koningin Fabiola van België zullen de hoge gasten van koningin Beatrix en prins Claus op 11 mei het KNSM-eiland bezoeken. In het voormalige oostelijk havengebied ligt het KNSM-eiland in het IJ, via een dam met het vaste land verbonden. De helft van het eiland wordt bebouwd naar het stedenbouwkundige ontwerp van Jo Coenen. Hierin ontwierp de Belgische architect Bruno Albert een blok sociale woningbouw met 321 sterk gedifferentieerde woningen, bedrijfsruimten en een ondergrondse parkeergarage. Wilma bouwde het complex voor de woningbouwvereniging Het Oosten. Bewoners spreken wisselend van 'Amsterdam aan Zee tot 'Italië aan het IJ'.

Aanleiding daartoe vormt het ronde Barcelonaplein in het centrum van het verder gesloten bouwblok. De woningen grenzen verder aan twee van de buitenwereld afgesloten binnenhoven. De pleinbewoners hebben uitzicht via een opening in de zuidwand van het blok, dat met een transparant hekwerk een ruimtelijke afsluiting suggereert, maar ook het silhouet van de stad laat zien. Het ontwerp van Bruno Albert is het eerste bouwblok dat gereed kwam.

Ernaast verkeert een gelijkwaardig bouwblok in het afbouwstadium. Deze woningen voor de verkoop zijn ontworpen door de Berlijnse architect Hans Kollhoff. Beide blokken geven een goed beeld van de hoge woondichtheid die op het eiland is nagestreefd, als contrast tegenover de winderige en weidse ruimte van het IJ met aansluitend havengebied.

Kees Takkenburg/Mans

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 15 apr 1993

Bouwer en ontwikkelaar treffen elkaar bij rechter

[bouwbreed](#)

"Het is een uitzonderlijke situatie. Het feit dat we terug moesten naar onze moederbedrijf Philipp Holzmann geeft dat ook al aan. Het gaat om een gecompliceerde zaak." Meer woorden wil bedrijfsjurist mr. F.D. Wijma van Hillen & Roosen (H&R) niet vuil maken aan het geding dat de Haagse projectontwikkelaar Juno Properties XVII tegen zijn bedrijf heeft aangespannen.

H&R, volle dochter van het Duitse bouwconcern Philipp Holzmann, zou de bouw gaan uitvoeren van het prestigieuze kantorencomplex in het Haagse Beatrixkwartier naar ontwerp van de Amerikaanse architect Pei. Juno, het bedrijf van Pieter Boogaardt, ontwikkelt dit onroerend-goed-po van 117000 m². Hiermee is een investering gemoeid van f.550 miljoen.

De FGH-Bank is bereid de financiering grotendeels op zich te nemen. Voor fase een van het po was FGH bereid f.120 miljoen te financieren, maar er moest nog een aanvullende financiering van f.27 miljoen komen.

De FGH-bank wilde de al aangekochte gronden en opstallen voor fase twee en drie alleen blijven financieren, als derden f.15 miljoen via een bankgarantie zouden bijdragen.

Garanties

Daarop sloot Juno met H&R in januari een overeenkomst.

Die hield in dat de bouwer de financiering van f.27 miljoen op zich zou nemen, in ruil voor de bouwopdracht en 30 procent van de winst. H&R wilde echter niet de bankgarantie van f.15 miljoen op zich nemen. Volgens Junos advocaat mr. N.R. Jansen stelde moedermaatschappij Holzmann in maart plotseling aanvullende voorwaarden aan de terugbetaling van de achtergestelde aanneemsom.

Voor deze terugbetaling wilde H&R een garantie van de FGH-Bank. Volgens Jansen probeert de bouwer haar financiering in het po zo geheel risicoloos te maken.

Juno vindt dat ze pas kan te rugbetalen, als het po wordt verkocht. De Amsterdamse aannemer wist volgens Junos raadsman dat de financiering risicodragend was.

“Dacht Hillen & Roosen soms dat ze zonder risico een bouwopdracht van f.75 miljoen zou krijgen, maar wel 30 procent van de winst tegemoet kon zien? De communicatie tussen Hillen en Holzmann is verkeerd gegaan, of er is een spel gespeeld,” opperde de raadsman.

Als Hillen & Roosen afhaakt, levert dat voor Juno f.59 miljoen gulden schade op. De FGH-Bank heeft inmiddels voor 27 april een veiling van het onroerend goed aangezegd. Juno zal daarna failliet gaan, verwacht de raadsman.

Geen overeenkomst

Advocaat mr. L. Reeser Cuperus, door Hillen en Roosen in de arm genomen, is van mening dat er geen overeenkomst tussen beide partijen bestaat, omdat het moederbedrijf Holzmann geen goedkeuring aan de overeenkomst met Juno heeft verleend. Holzmann heeft volgens de advocaat bij bouwpoen het uitgangspunt dat die grotendeels voorverkocht of -verhuurd moet zijn. En dat is bij het Beatrixpo niet het geval, benadrukte hij.

Voor H&R wordt de financiële situatie steeds onduidelijker, waarschuwt Reeser Cuperus.

“Hillen & Roosen heeft alle aanleiding om nu uit de boot te stappen. Voor de derde keer is nu een veiling in voorbereiding. Er valt bovendien een faillissement van de hele Junogroep te verwachten. Er zijn geen potentiële huurders of beleggers.”

Juno had ook geëist dat als Hillen & Roosen zou ontkennen dat er een overeenkomst bestaat, de aannemer alsnog met Juno zou moeten onderhandelen. Overigens heeft Juno ook Wilma gepaaid voor dit po. Maar daarin ziet het Amsterdamse bedrijf niets.

“Hillen & Roosen kan niet gedwongen worden nog langer aan Junos luchtkasteel mee te werken”, stelde Reeser Cuperus. De raadsman benadrukte dat Hillen & Roosen geen vertrouwen meer heeft om nog verder met Juno te onderhandelen.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 22 apr 1993

Zwolle onderneemt actie tegen grondspectaties

[bouwbreed](#)

De gemeente Zwolle heeft samen met het Bouwfonds Vastgoed BV, Wilma Bouw en Moes, gronden in het uitleggebied Stadshagen aangekocht. Met deze aankoop wil Zwolle de Amersfoortse stichting Latei, die in een eerder stadium al zowat 76 hectare had aangekocht, de voet dwarszetten. Volgens wethouder Meindersma van Zwolle heeft de gemeente nu namelijk zelf grond genoeg om tot 2004 in de eigen woningbehoefte te voorzien.

In totaal heeft Zwolle samen met de private partijen 220 hectare grond in het uitleggebied Stadshagen aangekocht.

Bedoeling is dat in dit gebied tussen de 8500 en 10000 woningen worden gebouwd. De Zwolse wethouder Meindersma verwacht dat voor de eerste fase al in 1996 de eerste paal de grond in zal gaan.

Met deze aankoop wil Zwolle het kopen van gronden door andere marktpartijen en daardoor prijsopdrijving voorkomen. “Het moet duidelijk zijn”

zo lichte wethouder M. Meindersma toe, “dat de woningen onbetaalbaar worden wanneer de grondprijzen omhoog worden gedreven. Dat moet te allen tijde worden voorkomen.”

Actie

Zwolle zag zich dan ook gedwongen actie te ondernemen toen begin dit jaar bleek dat de stichting Latei, zoals bekend gelieerd aan de Amersfoortse woningbouwvereniging SCW, samen met de bouwondernemingen Dura en Van Zwol, 76 hectare in het uitleggebied hadden gekocht. “En dit”, benadrukte Meindersma met klem, “tegen bedragen die nimmer hier in Zwolle zijn betaald.”

De actie van deze drie partijen, met in de ogen van de Zwolse wethouder de stichting Latei als kwade genius, heeft bij haar nogal kwaad bloed gezet.

“Vooral om de gevolgen die deze grondspectatie voor de volkshuisvesting heeft.” Volgens Meindersma hebben de drie marktpartijen zowat f. 20 per m² voor de grond in Stadshagen betaald.

“Ter vergelijking voor de grond in Zwolle zuid betaalden wij f. 11 per m2 .”

Samenwerking

De samenwerking die Zwolle nu met de partijen Bouwfonds Vastgoed BV, Cooperatief Bouwbedrijf Moes en Wilma Bouw aangaat, houdt in dat door de drie de grond tegen een maximumprijs van f. 18,50 per m2 is gekocht. Vervolgens koopt Zwolle deze gronden voor f. 11 per m2. Op het moment dat er met de bouw wordt begonnen krijgen de partijen f. 4 per m2 terug. Het resterende deel wordt door de private partijen voorgefinancierd en in een vereveningsfonds gestort. Dit fonds wordt vervolgens gevoed met een verrekening via de grondprijs op de vrije sector woningbouw in het gehele gebied. Naast deze financiële overeenkomst heeft Zwolle tevens de afspraak gemaakt dat de drie partners gezamenlijk 2200 woningen in het gebied zullen gaan bouwen.

Vervolg op pag. 2

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 26 apr 1993

Nelissen: In staalbranche vallen slachtoffers

bouwbreed

In de bedrijven die zich op een of andere manier met de verwerking van staal bezighouden stagneren op het ogenblik de omzetten. Het is duidelijk dat er te veel bedrijven in deze branche werkzaam zijn. De koek om te verdelen is gewoon niet groot genoeg.

Oprichter van het bedrijf is Martinus Nelissen, die ongeveer een eeuw geleden een smederij begon. Hij droeg het bedrijf in 1933 over aan zoon C.A. Nelissen. In 1968 nam de huidige algemeen directeur de zaak over. Diens broer had inmiddels een bedrijf gesticht dat zich concentreerde op betonmolens. In 1969 werden beide bedrijven samengevoegd en kreeg Nelissen tot 1967 twee directeuren.

Het gebouw van VROM in Den Haag. Nelissen van Gerwen ontving voor het werk karakteristieke stalen bouwdelen een eenvoudige vermelding van de Branchegroep Staalbouw. Wilma was hoofdaannemer van dit door Hoogstad ontworpen po.

Nelissen voerde ook de staalconstructie voor het IJstadion Thialf uit, een opvallend po van bureau Oranjewoud, v.d. Zee en Rema.

Hoofdaannemer was Bouwcombinatie Thialf.

Er zullen dan ook zeker slachtoffers vallen.

Dit is de mening van directeur A.C.M. Nelissen, directeur en eigenaar van Nelissen uit Oss, een bedrijf dat zich al honderd jaar met het op een of andere manier ‘met verwerken van metaal’ bezighoudt.

De ‘algemene staalsituatie is niet best. Je zou geneigd zijn te denken dat door de grote hoeveelheden staal op de markt de prijzen wel zullen dalen, waardoor de bouwers van staalconstructies gemakkelijker ke concurreren. Maar dat is volgens de heer Nelissen niet het geval. “De subsidies op staal zijn weggefallen. De staalproducerende bedrijven zullen toch ook proberen enige winst te maken zodat zij hun prijzen niet of vrijwel niet meer ke laten dalen”, zo verklaart hij. Staal uit de voormalige oostblok landen biedt volgens hem ook geen uitkomst.

“Dat geeft risico's, die wij ons niet ke permitteren,” zegt hij. In dat kader noemt hij de onzekerheid over een constante kwaliteit en de soms onzekere levertijden.

Slag

Die risico's neemt de staalbranche over het algemeen niet.

“Daarom is er een slag gaan om de continuïteit. De prijzen staan onder druk en het aantal poen, bijvoorbeeld voor de grote industrieën, is verminderd.” Aan die slag doet Nelissen met veel inzet mee. Hoewel het ook voor het jubilerende bedrijf niet de beste tijd uit zijn bestaan is, kan de directie toch vertellen dat het gezond de volgende fase kan ingaan. Dat is onder meer te danken aan de brede basis (niet afhankelijk van een produkt) en aan het feit dat het ‘aardige jaren’

heeft gekend waarin veel kon worden geïnvesteerd.

In mensen

En die investeringen gaan door: eind van dit jaar wordt een nieuwe lasstraat geïnvesteerd. “En we hebben niet alleen geïnvesteerd in machines en in automatisering, maar ook in mensen. Dat betekent dat we hoog gekwalificeerde medewerkers hebben, die we niet graag kwijt willen.” Ook daarom zal Nelissen met al zijn krachten zorgen voor continuïteit. “Dat betekent ook reke ning houden met de veranderingen die uit de ‘buitenwereld’

op je afkomen. Wij hebben goede hoop dat deze minder gunstige periode van voorbijgaande aard is, want we zijn ervan overtuigd, dat in principe voor staal nog een grote markt bestaat”. Waaraan zijn technische man E.C. van Rooij nog toevoegt dat er meer in staal kan worden gebouwd dan nu wordt aangenomen. En over de brandwerendheid van staal: “Wij werken er hard aan het produkt zo te behandelen dat ook die geen problemen meer geeft. “

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 6 mei 1993

Vrijetijdsresidentie aan de Maas

[bouwbreed](#)

In juni worden de eerste gasten van de vrijetijdsresidentie Marina Oolderhuske in het Limburgse Beegden bij Roermond verwacht. Beeldbepalend voor het door Architectenbureau Schinkel-Benning BV uit Sittard ontworpen complex zijn tachtig 'drijvende villas die onderling twee aan twee liggen verankerd. Op deze wijze vormen ze visueel twee-onder-een-kap-woningen. Naast 94 bungalows, voor verkoop en verhuur, omvat Marina Oolderhuske tevens centrumvoorzieningen waaronder restaurants, sport- en recreatiefaciliteiten, een jachthaven, een camping en vergader- en conferentiezalen.

De totstandkoming van het veeldzijdige po vergt een particuliere investering van f. 50 miljoen. De bouw werd uitgevoerd door Wilma BV Maastricht. Als constructeur trad het bureau Palthe BV Valkenburg op. In september wordt het complex officieel geopend.

af BV

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 11 mei 1993

Uitbreiding voor Eurocontrol

[bouwbreed](#)

Op het vliegveld Airport Maastricht wordt het complex van de Europese Organisatie voor Veiligheid van het Luchtvaartverkeer (Eurocontrol) met 6300 m2 uitgebreid.

De drie verdiepingen tellende nieuwbouw wordt gerealiseerd door Wilma Bouw BV. Het ontwerp is afkomstig van Tebodin Advies- en Constructiebureau BV dat tevens de directie voert.

De oplevering is eind juni.

Persbureau S&S

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 14 mei 1993

Grillig Wilma klimt langzaam uit diep dal

[bouwbreed](#)

Wilma International heeft het lek weer boven. Na een dramatisch verlies over 1991 sloot de onderneming cq. vastgoedontwikkelaar 1992 positief af.

Heel voorzichtig durft men weer naar de toekomst te kijken, of zoals Maas, directie-voorzitter Wilma International, het zegt: “De lucht is blauw en de zon begint te schijnen.”

De financiële prestaties van het op Curaçao gevestigde Wilma International zijn grillig.

Zij kenmerken zich door hoge pieken en diepe dalen. Door een afboeking van meer dan f. 100 miljoen op het Amerikaanse avontuur werd over 1991 bij een omzet van f. 1230 miljard een verlies geleden van f. 109,18 miljoen.

De les voor expansie is duur betaald, maar men heeft geleerd, zo bleek gisteren bij de presentatie van de cijfers over 1992. Ondanks de lonk vanuit Zuid-Europa beperkt Wilma zich nu tot Nederland, België en Duitsland. Vooral in de laatste twee landen wordt veel geïnvesteerd. Zo is naast de vastgoedpoot in Duitsland een aannemerij (Wilma Bau) gekomen. Daarnaast krijgt de Belgische markt meer aandacht.

Hiervoor is nog geen aparte organisatie opgezet.

‘Dubbele cijfers’

“Belgie bedienen we voorlopig vanuit de bedrijven die zijn gevestigd in de grensstreek”, aldus Maas. “Het gevolg van dit beleid is dat onze investeringen in dubbele cijfers ke worden geschreven. Het bedrijfsresultaat komt hierdoor onder druk te staan, omdat we de investeringen ten laste brengen van de winst- en verliesrekening. We gaan dit jaar door met investeringen in België en Duitsland.” Maas waarschuwt voor overspannen reacties nu het bedrijf weer winst maakt. Want als gevolg van investeringen blijft het resultaat gelijk aan dat van dit jaar.

Het bedrijfsresultaat bedroeg vorig jaar f. 9,4 miljoen (min f. 8,2 miljoen in 1991). Als gevolg van de financiële baten en een buitengewoon resultaat wordt een winst bereikt van uiteindelijk f. 18,8 miljoen.

Maas: “We zijn tevreden, maar het is absoluut niet voldoende.

Het rendement (15%), resultaat en de balansverhouding moeten verbeteren. Om toch risicovolle poen aan te ke, komen we met creatieve financieringsvormen een heel eind. Hiervoor werken we samen met beleggers en vastgoedbankiers, zoals de FGH Bank.”

Nederland

De kracht van Wilma is de beperking die men zich heeft opgelegd. Men is slechts actief in de utiliteits- en woningbouw en vastgoedontwikkeling. Nederland vormt daarin de belangrijkste pijler.

Wilma kampte in Nederland over 1992 met een omzetsdaling in de u-bouw. Mensen en materieel dat vrijkwam van vier grote poen (o.a.

VROM en Plaza in Rotterdam) konden niet gelijk aan de slag.

Maas: “We hadden gedacht onze mensen die vrij kwamen gelijk door te plaatsen naar het nieuw te bouwen stadhuis in Den Haag. Daar zijn we niet in n

laagd. Het is moeilijk om een maximale flexibiliteit te bereiken. Je laat een loodgieter nu eenmaal geen bekisting timmeren. Je krijgt daardoor afstemmingsverliezen omdat je toch je vaste kern van vaklieden wilt vasthouden.”

Maas reageerde gisteren lakoniek op uitlatingen van concurrenten dat op de bouw van het door tegenslagen geplaagde stadhuis in Den Haag geen cent wordt verdiend. “Zowel qua bouw als financien ligt alles op schema. Ik verwacht dit po niet met verlies af te sluiten.”

Waarschuwingen

Wilma is de grootste bouwer van woningen in Nederland.

Ondanks dat de renovatie terugliep kon dat ruimschoots worden opgevangen door nieuwbouw. Nog wel. Want Maas ziet donkere wolken hangen boven het Nederlandse laagland. Ooit was hij een warm pleitbezorger voor Vinex maar hij begint twijfelen over de uitwerking. Het is kwart voor twaalf, meent Maas. “Ik mis nu een goede uitwerking.

De daadkracht ontbreekt. Het gevolg kan zijn dat we geen bouwgebieden meer hebben voor grote poen.”

Net als de directie-voorzitter van de FGH Bank onlangs in Cobouw verklaarde, is ook Maas de mening toegedaan dat het over moet zijn met de gevechten met de gemeentes onderling en tussen provincies en rijk. “Anders komt van de Vinex-doelstelling niets terecht.

We moeten dan uitwijken naar gebieden rond bijvoorbeeld Roosendaal of naar de provincie Gelderland. Uiteindelijk betaalt de consument hiervoor.

De kosten zullen oplopen.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 mei 1993

Wilma ontevreden over AVBB

[bouwbreed](#)

President-directeur L. Maas van Wilma International is ontevreden over het bereikte caoakkoord: "Door de collectieve WAO-reparatie gaan onze personeelslasten met ruim 5% omhoog. Van individualisatie, het uitgangspunt van de waodiscussie, is niets terechtgekomen." Maas heeft zijn werkgeversorganisatie, het AVBB, op subtiële wijze medegedeeld dat zij heeft gefaald. "Aan het grootste probleem, het tekort aan mensen, wordt niet voldoende gedaan." Wilma heeft zelfs overwogen om overal uit te stappen en desnoods een eigen bedrijfs-cao te creëren, aldus Maas gisteren in Antwerpen bij de presentatie van de cijfers over 1992. Na een verlies van f. 109,8 miljoen in 1991 werd vorig jaar een winst gemaakt van f. 18,8 miljoen.

De omzet liep licht op tot f. 1,299 miljard.

[Lees verder pagina 2.?](#)

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 18 mei 1993

Plannen voor bouw van hotel bij stadion Maastricht

[bouwbreed](#)

Wilma Vastgoed BV-Utrecht wil op de terreinen bij het Geusselt-voetbalstadion te Maastricht een driesterrenhotel en een Mc Donalds/Mc Drive bouwen. Burgemeester en wethouders van Maastricht zijn bereid om planologische medewerking te verlenen. De Stichting Beheer MVV doet afstand van het geldende erfpachtrecht voor het terrein waarop het dertig meter hoge hotel met 160 kamers gebouwd moet worden. Het hotel zal door een hal verbonden worden met een sportgebouw dat aan de noordzijde van het voetbalstadion grenst. Het is de bedoeling dat dit gebouw onder andere tennis- en squashbanen, een fitnessruimte, een zwem- en sauna-inrichting en een restaurant zal omvatten. Tevens wordt voorzien in onoverdekte tennisbanen.

Midden 1995 zal volgens de huidige planning met de werkzaamheden worden begonnen.

Begin 1997 wordt het complex geopend.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 19 mei 1993

Alders opent ecologische wijk Delft

[bouwbreed](#)

Minister Alders opent op 5 juni officieel het ecologische bouwpo Ecodus aan de Van der Dussenweg in Delft.

Dit is het eerste bouwpo in deze gemeente waarin in elk stadium van het ontwerp de invloed van de plannen op het milieu aan de orde kwam.

Het po bestaat uit zowat 250 woningen in de huur- en koopsector.

Het milieu speelde een belangrijke rol in het stedenbouwkundige plan, de inrichting van de woonomgeving en in het ontwerp en de detaillering van de woningen.

Ecodus geldt als voorbeeldpo dat nagaat in hoeverre er milieubewust kan worden gebouwd onder de gebruikelijke voorwaarden en met gewone architecten, aannemers en bewoners zonder dat dit tot kostenverhogingen leidt.

De woningen staan op de zon gericht en kennen weinig onderlinge bepreking waardoor de invang van zonlicht optimaal gebeurt. In het plan is de bestaande beschoeiing zoveel mogelijk behouden en biedt de omgeving ruimte voor moestuinen en hagen voor de erfafscheiding.

Een gescheiden systeem brengt relatief schoon water in de wijk terwijl rietbiezen het water zuiveren. Het plan voorziet in een beperking van doorgaande verkeersroutes en sluit aan op het bestaande fietspadennet. Extra isolatie en plaatsing van zonneboilers beperken het energieverbruik van de woningen. Voorts gelden er beperkingen ten aanzien van bouwmaterialen als tropisch hardhout en pvc.

Ecodus is een van de drie proefpouwen van de gemeente Delft voor duurzaam bouwen. De ervaringen met Ecodus hebben inmiddels geleid tot een aangepast programma van eisen voor de gesubsidieerde woningbouw in Delft. Het project kwam tot stand in samenwerking met de gemeente, woningbouwvereniging Hof van Delft, Wilma Bouw, de Bouwinitiatiefgroep en adviesbureau BOOM. Als architect voor de koopwoningen trad ir.

D. Lems uit Eindhoven op terwyl Groosman Partners uit Rotterdam voor de huurwoningen tekende.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 24 mei 1993

Kwestie Latei-Zwolle leidt tot juridisch onderzoek

bouwbreed

Stichting Latei heeft voor f. 18 de m2 gronden aangekocht in het uitleggebied Stadshagen in Zwolle.

Dat is 50% of f. 6 meer dan te doen gebruikelijk. Of hier sprake is van grondspeculatie kan echter nog niet worden beoordeeld. Daarvoor is eerst nader juridisch onderzoek noodzakelijk.

Dit antwoordt staatssecretaris Heerma op vragen van Tweede Kamerlid Versnel-Schmitz (D66).

Aanleiding voor de vragen vormt een conflict dat tussen de gemeente en Latei is ontstaan over de aankoop van 76 hectare grond in het uitleggebied Stadshagen en van Zwolle, waarover Cobouw eind februari berichtte.

Latei is opgericht door de Amersfoortse Stichting Centrale Woningzorg (SCW), een corporatie die voorop loopt in de verzelfstandiging van volkshuisvestend Nederland.

Doel van Latei is op commerciële basis poen buiten Amersfoort te ontwikkelen. De winsten die daarbij worden gemaakt vloeien terug naar de kas van SCW.

Met de aankoop van de Zwolse grond hebben Latei en SCW zich de woede van wethouder Meindertsma op de hals gehaald. Zij verwijt Latei grondspeculatie en prijsopdrijving.

De stichting zou tot 75% meer voor de grond hebben betaald dan in de regio gebruikelijk is.

De directeur van de stichting, B. van den Berg, wees de beschuldigingen in een reactie als “pertinent onjuist” van de hand.

Commotie

Alle commotie leidde tot kamervragen van Versnel, die opheldering wilde over de kwestie. Zij wilde weten of er inderdaad zoveel geld voor de grond is betaald door Latei, en of hier sprake is van grondspeculatie door een stichting die nauw is verbonden met een corporatie.

Dat laatste zou in strijd zijn met de afspraak, die Heerma heeft gemaakt met de Tweede Kamer, dat hij grondspeculatie door een woningcorporatie niet toe zou staan.

Inmiddels heeft de gemeente Zwolle Latei min of meer buiten spel gezet, door met Bouwfonds Vastgoed BV, Cooperatieve Bouwbedrijf Moes en Wilma Bouw een contract aan te gaan voor de aankoop van gronden in Stadshagen. Volgens wethouder Meindertsma is langs deze weg voldoende grond verkregen om zeker tot 2004 in de eigen woningbehoefte te ke voorzien.

Hoge prijs

Uit de antwoorden van Heerma op Versnel’s vragen blijkt dat door Latei inderdaad een voor Zwolse begrippen zeer hoge prijs voor de grond is betaald. De prijs van grond die door de gemeente in het verleden werd aangekocht, lag tot voor kort rond de f. 12 per m2.

Latei heeft voor haar vierkante meters f. 6 meer betaald.

Heerma is nog niet in staat te beoordelen of Latei in Zwolle gespeculeerd heeft en wat voor gevolgen dit heeft voor de woningcorporatie SCW. “Het oordeel of hier sprake is van grondspeculatie of een belegging in de toekomst is een subjectieve en hangt af van de positie die men inneemt en voorts de doelen die men nastreeft”, schrijft de staatssecretaris.

“De vraag of dit oordeel relevant is hangt af van de betekenis die uit hoofde van het rechtspersonenrecht en het fiscaalrecht aan de relatie tussen de SCW en de betreffende andere rechtspersoon (Latei, EH) moet worden toegekend.”

En daar kan Heerma pas weer een oordeel over vellen als advies is gewonnen van externe juridische deskundigen over de consequenties van de relaties tussen toegelaten instellingen (in dit geval is dat SCW) en andere rechtspersonen (hier de stichting Latei), dat vervolgens ter beoordeling is voorgelegd aan de Landsadvocaat.

Maatregelen

Als uiteindelijk blijkt dat zulke relaties een “niet acceptabel risico” opleveren voor het vermogen van toegelaten instellingen, dan zal Heerma “de maatregelen nemen die nodig zijn om dit vermogen voor de sociale taakstelling van toegelaten instellingen voor de toekomst te bewaren”.

Tenslotte antwoordt Heerma op de vraag van Versnel over het voorkeursrecht van gemeenten bij de aankoop van grond in uitleggebieden. Het voorkeursrecht houdt in dat grond als eerste aan de gemeente te koop wordt aangeboden, maar geldt alleen in het stedelijk gebied. Versnel wil dit recht ook van toepassing verklaard zien op de uitleggebieden. Volgens Heerma heeft overleg tussen minister Alders en de Vereniging Nederlandse Gemeenten ertoe geleid dat dit onderwerp deel moet uitmaken van een studie naar een breder grondverwervingsinstrumentarium. “Een hiervoor noodzakelijk onderzoek is inmiddels gestart.”

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 24 mei 1993

Wilma krijgt milieuvlag

[bouwbreed](#)

De Zuidhollandse Milieu Federatie reikt 26 mei aan Wilma Bouw de campagnevlag van het po bouwen sloopafval uit. De overhandiging gebeurt op het po Prinsegracht/ Lombardhof. Daar wordt het voormalige kantongerecht verbouwd tot twintig woningen.

Het po telt tevens achttien nieuwbouwwoningen. De milieuovertredingen van Wilma riepen echter nogal wat kritiek op. Te denken valt aan het feit dat na het gereedkomen van de nieuwbouw en de afbouw van het kantongerecht volgde scheiding van het afval niet meer mogelijk bleek omdat onder meer de ruimte ontbrak meerdere containers te plaatsen. De Zuidhollandse Milieu Federatie zegt deze kritiek te kennen maar zegt tevens de noodzaak van proefpoen in te zien en meent dat bij dergelijke poen fouten worden gemaakt. Met de vlag wil de organisatie aangeven dat men de inspanningen van Wilma waardeert. De verwachting bestaat dat de vlag aanleiding geeft om tijdens de uitvoering en de afwerking nog zorgvuldiger te werk te gaan.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 24 mei 1993

Beschouwingen over bouwmaterieel kenmerken zich ...

[bouwbreed](#)

Beschouwingen over bouwmaterieel kenmerken zich vaak door zaken als technische specificaties, toepassingen op bouwplaatsen en exploitatiemogelijkheden. De gegevens zijn van belang voor beslissingen over aanschaf of huur van bepaald soort materieel.

Minstens even, maar misschien nog interessanter zijn ook de overwegingen op grond waarvan bouwbedrijven besluiten tot het aanhouden van eigen materieelcapaciteit. Waarom hecht deze groep van bouwbedrijven aan de instandhouding van eigen materieeldiensten? Deze vraag legde de redactie materieel van dit dagblad in het kader van de Bouwmachinebeurs voor aan de heer P.C.J.Ch. Feyen.

Als directeur van de materieeldienst van Wilma Bouw BV en voorzitter van de KOMAT, de KONTactgroep MATerieel, waarin vertegenwoordigd de materieelmanagers van bij de VGBouw aangesloten woning- en utiliteitsbouwers, werpt Feyen enig licht op de structuur van de vraagkant van de Nederlandse materieelmarkt.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 25 mei 1993

Reparatie wao 'hot-item' in jaarverslagen bouwers

bouwbreed

De onlangs afgesloten cao voor bouwplaatspersoneel valt niet bij iedereen in goede aarde. De grote bouwers klagen in hun jaarverslagen steen en been over de ongewenste loonkostenstijging. Wilma beet het spits af, de Bam-Groep neemt het stokje in het jaarverslag 1992 over.

“Een negatief element is de loonkostenstijging, die -mede omdat diverse caos van oudere datum zijn of voor een periode van meerdere jaren zijn afgesloten- groter is dan de huidige ontwikkeling rechtvaardigt”, schrijft de directie van de Bam-Groep in het jaarverslag 1992.

Gering effect

“De korte loonpauze had alleen politieke betekenis en heeft weinig reeel effect gehad. Het in januari ontstane wao-compromis frustrereert de nog lopende cao-onderhandelingen op een moment dat ma tiging van loonkostenstijging zo hoognodig is. Voor zover de consequenties van het waocompromis worden afgewenteld op het bedrijfsleven, heeft de jarenlange discussie over de wao veel onrust veroorzaakt, maar feitelijk geen resultaat gehad.”

Inmiddels hebben de grote bouwbedrijven de gevolgen van de wao-reparatie doorgerekend. Naast de 2,5 procent loonsverhoging kost de collectieve reparatie het bedrijfsleven nog eens 2,5 procent.

Wilma-topman Maas verklaarde vorige week dat een stijging van meer dan 5 procent onacceptabel is.

De komende maanden steken de grote bouwers de hoofden bij elkaar om over de effecten van de wao-reparatie te praten. “Want de klant draait uiteindelijk op voor de stijgende kosten”, meent een directeur personeelszaken.

Voorzichtig

Ondanks alle perikelen rond de wao heeft de BAM-Groep over 1992 naar behoren gepresteerd. Bij een netto-omzet van f. 1,312 miljard (f. 1,170 miljard) werd een nettowinst gerealiseerd van f. 26 miljoen (f. 26,03 miljoen). De solvabiliteit bedroeg eind 1992 32 procent, hetgeen ten opzichte van 1991 een verhoging van 4 procent inhoudt.

De grootste sector met f. 706 miljoen (+10 procent) vormt de sector utiliteitsbouw. “Door het zogenaamde pijlpijneffect heeft de bouwproductie in de u-bouw zich in 1992 toch nog positief ontwikkeld. Gezien de algemene verwachtingen en de stand van de orderportefeuille verwachten wij niet het hoge omzetsniveau van de sector utiliteitsbouw in 1993 te ke handhaven.”

De sector woningbouw (f. 279 miljoen) droeg zeer bescheiden bij aan het resultaat van het beursfonds. Voor 1993 voorziet men een daling van het produktieniveau. De BamGroep verwacht dezelfde omzet uit de woningbouw als in 1992.

Bam Vastgoed Ontwikkeling kampte met een terugval van de omzet van f. 125 tot f. 101 miljoen. Als gevolg van de slechte vastgoedmarkt stond het resultaat onder druk.

Over de resultaten van dit jaar laat Bam zich voorzichtig uit.

Op basis van de huidige orderportefeuille (f. 1,275 miljard ultimo 1992) verwacht de aannemer uit Bunnik een kleine daling van de omzet.

De winst komt als gevolg van de economische ontwikkelingen niet boven het niveau van 1992.

Eerste publicatie door Van een onzer verslaggevers op 25 mei 1993

Heerma wijst kritiek op Trendbrief van de hand

bouwbreed

Staatssecretaris Heerma is het niet eens met de vele kritiek die is geleverd op de Trendbrief en het Trendrapport Volkshuisvesting. Volgens de bewindsman wordt door de regering een voldoende adequaat instrumentarium geboden en worden voldoende financiën ter beschikking gesteld om het

woningtekort in Nederland terug te dringen tot 2% in het jaar 2000. "Ik heb het vertrouwen dat de bouwopgave die we ons gesteld hebben gerealiseerd moet worden."

Heerma opende met zijn reactie een bijeenkomst over Trendbrief en Trendrapport van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting in de Nieuwe Kerk in Den Haag.

Op de bijeenkomst, die onder leiding stond van prof.dr.ir. H. Priemus, hoogleraar Volkshuisvesting aan de TU Delft, kregen de critici van Heermas beleid ruimschoots de gelegenheid hun bezwaren kenbaar te maken.

Volgens de Haagse wethouder Noordanus bijvoorbeeld dreigt onder invloed van de Trendbrief het risico van een papieren beleid. "En zoals veteranen in de volkshuisvesting nog wel weten: in notas kun je niet wonen. Met het Trendrapport is dat niet anders."

Vrijblijvend

Ir. C.E.C. de Reus, directeur Wilma Vastgoed, wees er in zijn bijdrage op dat de 'markt'

weliswaar vaak wordt genoemd als een van de pijlers onder het voorgestelde beleid, maar dat zij nauwelijks serieus wordt betrokken bij gesprekken over de toekomstige ontwikkelingen. Gesprekken die tot op heden zijn gevoerd, spelen zich af "in een zeer vrijblijvende sfeer en op een hoog abstractieniveau."

"Het wordt nu tijd", aldus De Reus, "dat de serieuze marktpartijen mee gaan praten en beslissen. Het is een misvatting dat de inbreng van de marktpartijen beperkt kan blijven tot het realiseren van vlekjes in een bestemmingsplan."

Onderzoek

Aan de basis van het beleid uit de Trendbrief, het Trendrapport, werd vooral geknabbeld door drs. J.B.S. Conijn van het Delftse onderzoeksinstituut OTB. Volgens Conijn kent het onderzoek uit het Trendrapport enkele fundamentele tekortkomingen.

Zoals bekend heeft recent ook de Tweede Kamer blijk gegeven van de nodige methodische twijfel, nadat daar van diverse zijden (RAVO en CPB bijvoorbeeld) al op was gewezen.

Verreweg het zwakste onderdeel van het Trendrapport is volgens Conijn de veronderstelling van de onderzoekers dat prijsstijgingen geen invloed hebben op de woonwensen van huishoudens. "In het Trendrapport doen prijsstijgingen er niet toe, een aanname die in strijd is met gangbare economische inzichten en de beschikbare literatuur op dit punt." Sterker nog: bij de onderbouwing van deze aanname is de Nederlandse literatuur "misleitend en foutief" geciteerd.

Gevolg van de "twijfelachtige aanname" is dat er een verkeerd beeld ontstaat van de woningbehoefte. De conclusie dat er vooral behoefte bestaat aan duurdere huur- en koopwoningen is in ieder geval onjuist en gaat Conijn "heel wat stappen te ver".

De vraag doet zich eerder voor naar goedkope huurwoningen.

Die wordt derhalve sterk onderschat in de Trendbrief. De vraag naar dure huurwoningen is volgens Conijn juist zeer beperkt.

Niet gevoelig

Heerma is niet gevoelig voor de argumenten die tegen de Trendbrief en het Trendrapport worden gebruikt. Het spreekt vanzelf dat er bij de berekeningen is uitgegaan van bepaalde parameters en aannames voor demografische en economische ontwikkelingen.

Het is juist dat op basis daarvan het beleid is vastgesteld.

Er zijn echter volgens de bewindsman tot op heden geen argumenten gegeven die voor hem aanleiding zijn het uitgezette beleid om te buigen. De scenarios van het Centraal Planbureau en de ruimtelijke verkenningen van de Rijksplanologische Dienst zijn gewogen en te licht bevonden.

"Voor meerdere serieuze tegenanalyses sta ik open, ze zijn mij tot nu toe echter niet aangeboden."

Volgens Heerma zijn er met instrumenten als het Besluit Woninggebonden Subsidies, de stadsvernieuwingsfondsen, het Besluit Beheer sociale Huursector, de huursombenadering en de aanstaande Huisvestingswet, het Besluit Locatiegebonden Subsidies en de Kaderwet voldoende mogelijkheden voorhanden om op lokaal en regionaal niveau uitvoering te geven aan het beleid uit de Trendbrief.

Ook blijft er financieel voldoende ruimte over voor specifieke situaties. “Maar steeds geldt dat slechts nog rijkssubsidie wordt verstrekt waar dat absoluut noodzakelijk is.”

De staatssecretaris stelde in de Nieuwe Kerk er dan ook alle vertrouwen in te hebben dat de gestelde bouwopgave zal worden gerealiseerd. “Onlangs nog hebben de vier grote steden te kennen gegeven dat zij aanzienlijk meer binnenstedelijke capaciteit hebben dan waarmee in Belstato rekening is gehouden. Dit sterkt mij in mijn overtuiging.”

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 27 mei 1993

Dit jaar staat voor Van Wijnen in teken expansie

bouwbreed

Van Wijnen Nederland tracht in de provincie Utrecht een aannemer over te nemen. Met de aankoop, die voor de zomer moet zijn afgerond, wil de middelgrote bouwer uit Baarn de activiteiten in dit gedeelte van Nederland versterken. Daarnaast wordt op eigen kracht Van Wijnen Zuid uitgebouwd en is men inmiddels begonnen met van Wijnen Bau GmbH in Dusseldorf.

“Na een periode van rust zal 1993 in het teken staan van expansie”, verklaart ing. H.J. Dijkstra, directeur Van Wijnen Nederland, naar aanleiding van het verschijnen van de cijfers over 1992. “We zijn met een bedrijf in de provincie Utrecht al enkele weken in onderhandeling. We zijn daar te zwak. De concurrentie gaat teveel met opdrachten aan de haal die wij ook ke realiseren. De mogelijke aankoop betalen we uit eigen middelen.

Ons eigen vermogen bedroeg over 1992 f. 53,1 miljoen.”

Na een mislukte overnamegesprekken in 1992 wordt Van Wijnen Zuid op eigen kracht uitgebreid. Dijkstra: “Met een aantal bedrijven hebben we gesprekken gevoerd, maar die zijn op niets uitgelopen. We hebben besloten het zelf maar te gaan doen. Over dit jaar verwacht in omzetniveau van f. 14 miljoen, maar nog geen bijdra ge aan de winst. Hetzelfde gaat op voor Van Wijnen Bau.

Eerst moet je investeren om te ke verdienen. Voor Duitsland verwacht ik pas in 1994 resultaat.”

Projectontwikkeling

De winst na belasting van bouwer en poontwikkelaar Van Wijnen Nederland, die deel uitmaakt van Van Wijnen Groep NV, bedroeg vorig jaar f. 6,5 miljoen (f. 5,5 miljoen in 1991). De omzet verminderde van f. 530 miljoen tot f. 473 miljoen. De orderportefeuille groeide van f. 605 miljoen tot f. 699 miljoen. “Door een aantal grote poen kwam de omzet in 1991 op f. 530 miljoen. Het niveau zoals het nu is, hebben we altijd al gehad.

Ik verwacht over 1993 daarom hetzelfde te bereiken als dit jaar”, aldus Dijkstra.

Een andere verklaring voor de terugval van de omzet is de stagnatie in de poontwikkeling. Voor de onderneming zorgt deze activiteit voor bouwvolume. “Maar is geen doel op zich.” Over 1991 was deze activiteit goed voor f. 118 miljoen. Door de slechte kantorenmarkt is deze teruggevallen tot f. 82 miljoen. Volgens Dijkstra heeft men die ontwikkeling ke stoppen. “We hebben een aantal goede woning- en utiliteitsbouwpoen in portefeuille. Ik verwacht over 1993 qua omzet weer op het niveau van 1991 te zitten” .

Verlies voorbij

Voor het eerst sinds twee jaar droeg Van Wijnen Oost weer bij aan het resultaat van de gehele groep. Dit vanuit Arnhem opererende bedrijf heeft voorzieningen moeten treffen voor een verlies “op een groot werk” . Dijkstra weigert over deze zaak te praten. “Van Wijnen Oost is weer in de zwarte cijfers gekomen. Over het rendement zijn we nog niet tevreden. Dat moet van 2 naar 3 procent. Op dit moment hebben we geen poen waar we verlies op lijden” .

Minder succesvol verliep de ontwikkeling van Bouw Informatie en Congrescentrum (BICC) in Woerden. Dit po werd met Lisman Inter Holding gedaan en is inmiddels spaak gelopen. Samen hadden ze het bedrijf Ontwikkelings Combinatie BICC. Door betrokkenen is ruim f. 3 miljoen gestoken in dit po. Dijkstra zwijgt eveneens over dit po. De kosten van ontwikkeling, “enkele tonnen”, zijn direct ten laste gebracht van het resultaat in 1992. “Via onze advocaten zijn we met de gemeente Woerden nog wel in discussie”, is het weinige wat de directeur kwijt wil.

Opvallend is dat ook deze bouwer een kanttekening plaatst bij de jongste cao voor bouwplaatspersoneel. De laatste weken komen steeds meer grote aannemers naar buiten met verhalen over de negatieve effecten van de collectieve waoreparatie binnen deze cao. Van ombuiging van de loonsom is ook volgens Dijkstra geen sprake. “Maar zover als Maas van Wilma wil gaan met een eigen bedrijfs-cao, hoeft voormij ook niet.” Een effect is wel dat hij verwacht dat het resultaat over 1993 als gevolg van deze cao en nog af te sluiten caos zal achterblijven. “Daarnaast zijn de huidige slechte economische situatie en de prijsvorming andere componenten die ons resultaat beïnvloeden”, verklaart ing. Dijkstra. “Naar aanleiding van de jongste cao zullen we binnenkort binnen Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw) hierover gaan praten.

We reageren nu achteraf en zijn te weinig bezig met zelf richting te geven aan dit soort onderwerpen.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 27 mei 1993

Ervaring Ecodus zet toon voor woningbouw

bouwbreed

Het is vanuit de ervaringen met Ecodus, een milieubewust bouwpo van 250 huur- en koopwoningen in Delft, heel goed mogelijk en op sommige punten zelfs noodzakelijk om verder te gaan met het verminderen van de milieubelasting in de bouw. De maatregelen die hier in praktijk kwamen laten zich ook in andere grote bouwpoen realiseren.

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), die dit schrijft in het rapport ‘Milieubewust bouwen in Ecodus’, voegt daaraan toe dat dat wel extra financiering, logistieke aanpassingen en de inbreng van milieukennis bij de verschillende bij de bouw betrokken gemeentelijke instellingen vergt. Ecodus werd door de gemeente uitgevoerd met woningbouwvereniging Hof van Delft, Wilma Bouw, de Bouwinitiatief Groep uit Eindhoven en het adviesbureau BOOM uit Delft. Minister Alders van VROM opende de wijk. De SEV noemt Ecodus een van de eerste Nederlandse milieubewuste bouwpoen van enige omvang. De aandacht ging hierbij uit naar milieumaatregelen in de woningen en in het stedenbouwkundig ontwerp. Delft zal de ervaringen verwerken in toekomstige woningbouwplannen.

Volgens het rapport moet de gemeente voor de aanpak van de woonomgeving de ecologische inrichting en het beheer uitwerken in een structuurplan. Ecologische kwaliteitsbevordering van de woonomgeving leidt tot aanmerkelijk betere resultaten wanneer er op regionaal niveau ecologische structuren ontstaan en behouden blijven. Een nieuwe visie waarin de stedenbouw milieube wust bouwen in een ecologische omgeving mogelijk maakt sluit tevens aan op de inhoud van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra.

Naar de mening van de rapporteurs leverde het werken met meerdere gemeentelijke disciplines in een pogroep een aanzienlijke meerwaarde op.

Deze groep dient dan van begin tot oplevering een gezamenlijke eindverantwoording te dragen. Het samenwerken in een bouwteam leidt voorts tot uitwisseling van kennis, ideeën en verantwoordelijkheid bij de keuze van de gewenste niveaus van de milieukwaliteit. Het schema van BOOM bleek een goed functionerende wegwijzer, die tevens aangaf welke aspecten nader onderzoek of een marktverkenning vereisten. In de laatste fase van de bouw maakten problemen met leverbaarheid, technische moeilijkheden en bezwaren van bewoners soms nieuwe keuzes noodzakelijk.

De hoge stand van het grondwater in Delft maakte het onmogelijk af te zien van ophoging van het bouwterrein.

Maatregelen als een flauw talud langs de watergangen en moestuinen vragen te veel ruimte en bleken binnen de stichtingskosten niet haalbaar.

De maat van het po, de orientatie van de watergangen en de omringende populieren voorkwamen eentonige verkaveling, ondanks het gegeven dat zoveel mogelijk woningen op het zuiden moesten staan. Vergeleken met een gangbare nieuwbouwwijk veroorzaakt Ecodus een geringere milieubelasting.

Willen de voorgestelde maatregelen voor de woningbouw uit het NMP Plus volledig in praktijk komen dan vergt dat extra uitgaven. Een betere detaillering vermindert het gebruik van pur. Daarnaast vragen watergedragen- en natuurverf gewinning en logistieke aanpassingen in de timmerfabriek.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 7 jun 1993

Aannemers automatiseren uitwisseling sociale data

bouwbreed

Ballast Nedam en Wilma nemen een proef met Electronic Data Interchange (EDI) voor de sociale administratie. De data worden daarbij automatisch uitgewisseld met het Sociaal Fonds Bouwnijverheid. Intervam West te Rijswijk heeft zijn EDI-infrastructuur verbeterd, is op zoek naar nieuwe EDI-partners en vindt dat de EDI-organisaties moeten fuseren.

De Stichting Stabu streeft ernaar de Stabu bestekssystematiek uit te bouwen tot een Stabu Bouwinformatiemodel dat aansluit op de internationale EDI-afspraken.

Al deze informatie werd gegeven op een bijeenkomst van de Initiatiefgroep Bouwinformatica (IGBI) in de Jaarbeurs te Utrecht.

Ir. J.J. Duivenvoorden, hoofd afdeling informatietechnologie bij Ballast Nedam Engineering BV, stelde dat EDI een 'must'

is voor de bouw, omdat deze bedrijfstak snelle en betrouwbare communicatie vereist. Hij pleitte voor een voortgaande ontwikkeling van automatisering naar informatisering.

Door automatische communicatie komt de handmatige verwerking van berichten te vervallen. In Nederland zou dit f. 50 miljoen per jaar op ke leveren, schat Duivenvoorden. Volgens de ervaring van drs. M.P. Wabeke, directeur van HCP-infra te Driebergen, maakt EDI een besparing mogelijk van f. 20 per factuur of order. Bovendien worden er minder fouten gemaakt, wat de kwaliteit ten goede komt.

Wereldwijd

Duivenvoorden liet zien hoe de ontwikkeling van EDI voor de bouw past in de internationale ontwikkelingen. In Europa is de Western European Edifact Board (WEEB) actief, in het kader van een initiatief van de Verenigde Naties om wereldwijde EDI-afspraken te maken. Binnen WEEB zijn er Message Development Groups (MD), die standaards voor EDI-berichten opstellen. Ballast Nedam en Wilma hebben ervaring opgedaan met MD5 berichten (voor de bouw). Zij gaan met het Sociaal Fonds Bouwnijverheid een proef nemen met MD10-berichten (voor de sociale administratie).

A.C. Jutte, directeur van de Stichting Edibouw te 's-Hertogenbosch, wees erop dat de EDI-berichten die nu de status van pilot hebben, per 1 januari verheven worden tot Europese CEN-norm. Er zijn berichten met 0-, 1- en 2-status. De eerste zijn nog in ontwikkeling, de tweede hebben de pilot-status en de derde zijn reeds aanvaard.

Onder de berichten met status 1 bevinden zich inschrijvings- en afrekenberichten.

Het verheffen tot CEN-norm heeft gevolgen voor de uitwisseling van gegevens bij Europese aanbestedingen, volgens de toelichting van Jutte.

Het gaat om de MD5-berichten voor uitnodiging, aanbesteding en contractbevestiging.
Belastingdienst

Ir. C.M.M. van Geel, hoofd informatisering en automatisering bij Intervam West te Rijswijk, zei dat de EDI-organisaties moeten fuseren, om te voorkomen dat er teveel gepraat moet worden. De EDI-infrastructuur van Intervam is uitgebreid en het bedrijf is naarstig op zoek naar nieuwe EDI-partners.

De belastingdienst is akkoord gegaan met een papieren verzamelbericht per maand, in plaats een papieren kopie per factuur. Van Geel wees erop, dat de juridische overeenkomsten aan EDI-berichten aangepast moeten worden. Zijn conclusie is, dat de informatisering met EDI beslist door moet gaan. Hij gaf de tip om kleinschalig te beginnen, bijvoorbeeld met een stand alone pc.

Drs. M.P. Wabeke zei dat de HCP-code voor EDI, voortgekomen uit een pilot-po van de Vereniging van Handelaren in Bouwmaterialen in Nederland (HIBIN) te Driebergen, is overgedragen aan een nieuwe organisatie, Infracom BV.

Ir. M.L.A.M. van Hezik, directeur van de Stichting Stabu te Ede, maakte bekend dat de Stabu zijn doelstelling wijzigt. Het doel wordt de Stabu bestekssystematiek uit te bouwen tot een Stabu Bouwinformatiemodel, passend bij de internationale EDI-afspraken.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 15 jun 1993

In stadsdeel Osdorp bouw 3200 woningen

bouwbreed

Eind dit jaar wordt een begin gemaakt met de tweede fase van de woningbouw in de Middelveldsche Akerpolder in Amsterdam. Het gaat daarbij om 3200 woningen.

MAP II is het eerste po in de hoofdstad dat van begin tot eind geheel zelfstandig door een stadsdeel (in dit geval Osdorp) wordt ontwikkeld.

‘We zijn daar best trots op, want met dit po nemen wij een aanzienlijk deel van de Amsterdamse woningbouwproductie voor onze rekening’, zei voorzitter W. Velthuis van de stadsdeelraad Osdorp tijdens een persconferentie ter gelegenheid van de aankondiging van een verkoopmanifestatie van 616 (van de in eerste instantie totaal 872 te bouwen) woningen.

Die worden door Bouwbedrijf De Nijs en Zn. BV en Wilma Bouw BV gerealiseerd op het voormalige sportpark De Aker, in het meest zuidelijk deel van het gebied. Daar zullen, later, ook nog huurwoningen gebouwd worden in opdracht van het Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid (BPF Bouw).

Velthuis verwacht vanaf komende vrijdag een stormloop op het kantoor van de stadsdeelraad. Tot en met zaterdag 26 juni ke mensen die een woning in MAP II willen kopen, zich aanmelden. De eerste woningen worden opgeleverd in augustus 1994.

Van de totaal 3200 woningen is 70 procent goedkope en dure vrije sectorwoningen en 30 procent sociale huur- en koopwoningen. ‘Door het bouwen van duurdere woningen wordt geprobeerd om de overloop van meer draagkrachtige Amsterdammers naar buiten tegen te gaan. Als ze naar MAP II gaan, komen er goedkope woningen vrij voor mensen met een lager inkomen’, aldus Velthuis. Hij wijst er op dat de plannen voor deze nieuwe locatie tot stand zijn gebracht in samenspraak met bewoners en belangenorganisaties. ‘Iets wat stadsdelen meer doen dan de centrale stad’, concludeerde hij.

Milieu

Het milieu speelt volgens Velthuis een belangrijke rol bij de bouw van de woningen.

‘Duurzaam bouwen was voor ons een sleutelbegrip’, stelde hij vast. In alle woningen komen hoog rendementsketels en extra geïsoleerde beglazing.

Gebruik van tropisch hardhout wordt zoveel mogelijk vermeden en bij de aanleg van wegen worden milieuvriendelijke bouwstoffen gebruikt: 50 procent oud gebroken asfalt, vermengd met nieuw asfalt. Verder wordt erop toegezien dat ook bij aanleg van oeverbeschermingen, bruggen en rioleringen milieuvriendelijke materialen worden toegepast.

Toekomstige bewoners ke een extra steentje aan het milieu bijdragen. Afhankelijk van de bouwer en het woningtype kan men vragen om extra voorzieningen zoals aanleg van warmwaterleidingen voor de (vaat)wasmachine, aanbrengen van waterbespaarders op de kranen en waterzuinige douchekoppen, het plaatsen van regentonnen etc. Ook ke afspraken worden gemaakt over keukenblokken.

De te realiseren wijk zal worden ontsloten door tramlijn 1, die daartoe zal moeten worden doorgetrokken.

Bouwbedrijf De Nijs zal in de te bouwen woningen vloeren gieten en treedt daarmee in de voetsporen van BPF Bouw.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 17 jun 1993

‘Andere woonvormen’ in Son en Breugel

bouwbreed

Burgemeester Urlings van Son en Breugel heeft in zijn gemeente een appartementencomplex aan de Piet Heinlaan geopend. Wilma Bouw uit Weert bouwde het complex in opdracht van de Nederlandse Stichting voor andere woonvormen naar een ontwerp van architectenbureau Van Niekerk uit Rosmalen. De 24 appartementen worden verhuurd voor ongeveer f. 990 per maand.

De NSAW, die in Den Bosch is gevestigd, heeft ongeveer 3000 woningen in verscheidene plaatsen laten bouwen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 21 jun 1993

‘Haagse Laakhaven daar leeft het’

bouwbreed

'Een kind hinkelt over de stoep. Even verder disussiforren studentes over de voorpagina van de krant. Twee passerende zakenlui kijken glimlachend om en zouden weer even achttien willen zijn. Op een van de terrasjes aan de kade bestellen Mark en Jeroen nog een Hoegaarden. Een alledaags tafereel in het Laakhaven Hollands spoor van morgen...'

Eintn ding staat vast: er moet nog heel wat gebeuren wil dit toekomstbeeld, beschreven in de prospectus over de Haagse bouwlocatie, werkelijkheid worden. In het voormalig industriegebied dat er nu nog winderig, kaal en griezelig bij ligt moet naast de nieuwbouw van de Haagse Hogeschool in totaal 160000m kantoorruimte, 380 woningen en 2000m winkel-, horeca en recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd. Amstelland Vastgoed en Wilma Vastgoed nemen hiervan 300 woningen en twee kantoren van elk 10000m voor hun rekening. Met de realisering van het totale po is een investering van ruim f. 1,5 miljard genmoeid.

Frank Veldman

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 28 jun 1993

Bouw bungalows Makkum versneld

bouwbreed

De bouw van 84 bungalows bij recreatierrein De Holle Poarte in Makkum moet versneld worden uitgevoerd. De verkoop van de recreatiewoningen loopt zo voorspoedig, dat poontwikkelaar Albert van Bekkum van Makkum Resorts extra grond wil kopen om de nieuwbouw te versnellen zodat de meeste woningen nog voor het volgende zomerseizoen ke worden opgeleverd.

De planning is nu dat in oktober wordt begonnen met de bouw. Oorspronkelijk was het de bedoeling om later te beginnen met de bouw van meer woningen. Nu er echter al bijna zeventig woningen zijn verkocht in plaats van de verwachte 25 moet de procedure worden versneld. Uiteindelijk moeten 400 woningen verrijzen bij Makkum. De woningen worden gebouwd door Wilma Bouw BV uit Groningen. Architect is Plas + Partners uit Loenersloot.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 29 jun 1993

Spektakel centraal op viering hoogste punt Haags stadhuis

bouwbreed

Het bouwlawaai veroorzaakt door onder andere drillboren en cirkelzagen neemt hand over hand toe. Dan is het plotseling stil. Een bouwkraan van Wilma Bouw tilt een enorm doek dat een computervervel voorstelt omhoog met daarop de woorden 'The Beginning'. Dit vormde het einde van een waar theaterspektakel in het kader van het hoogste punt van het Haagse stadhuis en de eerste paal voor het bibliotheekcomplex.

In bijna tropische temperaturen werden de twee mijlpalen in het Haagse gevierd. Zelfs de architect van het stadhuis/bibliotheekcomplex aan het Spui was uit Amerika overgekomen om de vorderingen van zijn geesteskind in ogenschouw te nemen. Gezeten op de eerste rij naast burgemeester Havermans had de architect een prima overzicht op het in aanbouw zijnde stadhuis.

‘Een feestje ondanks alle perikelen’, aldus P. Noordanus, wethouder van stadsvernieuwing en ruimtelijke ordening in Den Haag. Daarmee memoreerde hij de moeizame besluitvormingsprocedure van het complex dat vier jaar geleden uiteindelijk ‘de kop’ kostte van de twee PvdA-wethouders Duyvestein en Van Otterloo (respectievelijk voor- en tegenstander van de bouw).

Centraal

Het was ook dit gegeven dat centraal stond in het theaterstuk van het zogenoemde ‘Hoogwerktheater’. Tijdens een experimenteel muziekstuk werden vlagen uit de inmiddels beruchte gemeenteraadsvergadering

waar de besluitvorming over het stadhuis aan de orde was, voorgelezen. Citaten van voor- en tegenstander wisselde elkaar in een hoog tempo af. Uiteindelijk wonnen, net als in de praktijk de voorstanders.

In het geraamte van het stadhuis werd vuurwerk ontstoken en de bouwkransen van Wilma Bouw die het complex bouwde trokken een enorm doek de lucht in met daarop de woorden 'The Beginning'. 'Er is nog veel stuurmanskunst nodig om het geheel over de eindstreep te brengen maar er is duidelijk een omslagpunt zichtbaar', aldus Noordanus. 'Wat ons voor ogen stond bij de besluitvorming over het stadhuis was een nieuwe impuls te geven aan het centrum van Den Haag. En kijk maar rond, het theatercentrum is een feit. De Lavi-kavel wordt ontwikkeld en voor het sleutelproject Nieuw Centrum met onder andere de tramtunnel is het convenant onlangs getekend.'

Verwachting

De verwachting is dat het stadhuis volgend jaar na de zomer in gebruik kan worden genomen. Hoewel voor de schermen alles koek en ei lijkt gaat het gebakkelei erachter gewoon door alsof er niets veranderd is. Zo heeft de meubelspecialzaak Hulshoff die naar het stadhuiscomplex is verhuisd om ruimte te maken voor de bibliotheek, laten weten inmiddels een schadeclaim van enkele tonnen guldens in petto te hebben. Hulshoff blijft van mening dat zijn nieuwe zaak nog steeds door de bouwactiviteiten niet goed bereikbaar is.

De Raad van Arbitrage voor de Bouw stelde Hulshoff eerder dit jaar in het gelijk waardoor Hulshoff zijn rekeningen kan opstapelen en doorsturen naar de gemeente. Die zal de claims op haar beurt weer doodleuk doorgeven aan de opdrachtgever voor het stadhuis/ bibliotheekcomplex: het ABP. Dit is het gevolg van een geslaagde arbitrageprocedure die Den Haag tegen het ABP had aangespannen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 2 jul 1993

Wilma bouwt in Transvaalbuurt

bouwbreed

In de Amsterdamse Transvaalbuurt is Dura Bouw BV-Amsterdam begonnen met de bouw van 92 huur- en 19 koopwoningen naar een ontwerp van het Rotterdamse Atelier Z. Zavrel Architecten BV.

De woningbouw is een ontwikkeling van Woningbouwvereniging Ons Belang waarbij Adviesbureau Honhoff uit Castricum als constructeur optreedt. Met het po is een totale aanneemsom van circa f. 10 miljoen gemoeid.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 12 jul 1993

Materieeldienst onmisbare schakel voor efficiënt bouwen

bouwbreed

Zoals zo vaak tegenwoordig blijkbaar onontkoombaar is, leed ook het project het Haags stadhuis en bibliotheek aan een moeizame start. Dit heeft tot gevolg dat voor de realisatie een relatief korte voorbereidings- en bouwtijd resteert: drie jaar. Eind 1994 dient deze schepping van de Amerikaanse architect Richard Meyer te zijn verwezenlijkt. Een tijdige oplevering hangt af van een passende integratie van de materieeldienst binnen de totale poorganisatie.

In deze tijd staat Wilma Speciale Poen, welke organisatie is ingericht voor dit type werken, voor de opgave een stadhuis, met een bibliotheek (met daaronder een woninginrichter) annex kantoor uit de grond te stampen.

De totale vloeroppervlakte bedraagt 116000m². De bouwput voor dit complex meet een lengte van 250m, is maximaal 90m breed en zal een hoogte bereiken van 60m (dertien verdiepingen). Een en ander vergt derhalve een snelle en goed uitgevoerde aanpak.

Vanaf het prille begin, dus reeds in de prijsvormingsfase, werd de materieeldienst opgenomen in de poorganisatie. Hierdoor kreeg deze tijdig gelegenheid haar kennis en ervaring in te brengen bij de bepaling van onder andere de zeer beperkte routingsruimte en het verticaal transport.

Kranenplan

De opsplitsing van het gehele bouwwerk in vijf aparte bouwblokken met bijbehorende bouwstromen, noodzaakte bijvoorbeeld tot de opstelling van een bouwkraan, type Potain, per blok. Behalve dat elke

kraanopstelling speciale voorzieningen vereiste dienden voor het gehele kranenpark speciale maatregelen te worden getroffen om botsingen tussen giek te voorkomen.

Dit heeft onder meer tot gevolg dat alle kranen tegelijk moeten klimmen. Door de dichte omringende bebouwing was het bovendien nodig bepaalde kranen in te storten, op rails uit te voeren en zelfs een betonnen beveiliging te maken die een onverhoopte aanrijding door een tram dient te doorstaan.

Aldus werd in de voorbereidingsfase een reeks van maatregelen getroffen, die in de meest optimale bouwplaatsinrichting dienen te voorzien.

Om elke verstoring van de produktie zo goed mogelijk uit te sluiten, alsmede voor het duidelijk stellen van verantwoordelijkheden, is de uitvoering van de desbetreffende materieeltechnische maatregelen uitsluitend aan de materieeldienst toevertrouwd. Zo is ook het gehele materieelpark voor dit werk afkomstig uit Nederweert, de vestigingsplaats van Wilmas materieeldienst.

Bekistingen Waar een vroegtijdige betrokkenheid van een materieeldienst toe kan leiden, toont de wijze waarop de bekistingsproblematiek is aangepakt. Bij Wilma is men van oordeel, dat bekistingen als specialisme in de toekomst nog meer in belang zal toenemen. Omdat de uitvoering vanuit gedecentraliseerde vestigingen gebeurt, is besloten bekistingen in de materieeldienst te centraliseren.

Zodoende wordt de know how op een punt geconcentreerd en ontstaat een beter zicht op de bezettingsmogelijkheden van de met dit materieel gemoeide hoge investeringen. Tevens is uit efficiency-overwegingen de beslissing genomen ook de montage door de materieeldienst te laten verzorgen.

Deze capaciteit komt vooral tot haar recht in geval van complexe bouwwerken met een hoge moeilijkheidsgraad door bijvoorbeeld veel detailleringen.

Het stadhuis en de bibliotheek zijn in dit opzicht exemplarisch voor de problemen die hierdoor in de produktie ke ontstaan.

Overleg

Een goed voorbeeld van de inschakeling van de materieeldienst hierbij leveren onder anderen de vloerverzwaringen en kolomkoppen, die voor de bouw van de twee kelderlagen moesten worden gemaakt.

Door afmetingen aan te passen aan bekistingsonderdelen heeft dit in de uitvoering nauwelijks tot problemen geleid.

Een ander treffend voorbeeld is het vervangen van oorspronkelijk in het werk te storten onderdelen door geprefabriceerde elementen. Ook hier vond vooraf overleg plaats tussen het voorbereidingsteam, waarin materieelkundigen zijn opgenomen, en de constructeur. Hierin kwamen ook problemen aan de orde als knooppunten, opleggingen in bekistingen en uiteraard gewichten in verband met kraan capaciteiten.

Het resultaat van dit overleg leidt tot een voortdurende vergelijking van constructievoorstellen en uitvoeringsmethodieken, waardoor eventueel hieruit voortkomende knelpunten in een vroegtijdig stadium ke worden weggenomen.

Omdat tekenwerk dan nog niet volledig is, brengen eventueel wenselijk geoordeelde wijzigingen nauwelijks extra teken- en berekeningskosten teweeg. Het mag duidelijk zijn dat als gevolg van de hieruit voortkomende optimale uitvoeringsmethodiek bij de uitvoering duidelijke besparingen optreden. Tussen uitvoering en materieeldienst vindt daarom voortdurend overleg plaats over detailleringen en hoe deze ke worden verwerkt.

Ook produktie?

Hoge investeringen in materieel, zoals in systeembekistingen, zijn uitsluitend te motiveren op grond van de daarmee te behalen hogere produktienormen. Bij Wilma leert de ervaring, dat uitbesteding van montage van bij onderaannemers onbekende systemen niet resulteert in het behalen van deze normen. Dit heeft geleid tot het besluit de montage van de eigen systeembekisting in eigen beheer te nemen.

Zelfs wordt overwogen de materieeldienst ook bijkomende werkzaamheden te laten verrichten, zoals betonstorten. Dit om discontinuïteit in de werkzaamheden van het bekistings- c.q. montagepersoneel op vooral kleinere werken te voorkomen.

Niettemin aarzelt men ook deze stap te ondernemen, omdat de inbreng van de materieeldienst naar de huidige inzichten dient te eindigen daar, waar haar werkzaamheden niet direct meer zijn te relateren aan de inzet, het gebruik en het beheer van materieel.

Of in dit standpunt veranderingen zullen optreden, ligt nog verborgen in de dynamiek die de ontwikkeling van de materieelfunctie als onderdeel van de organisatie van het uitvoeringsproces momenteel kenmerkt.

Door de materieeldienst direct in de poorganisatie op te nemen kon ervaring bij de bepaling van de beperkte routingsruimte en het verticaal transport worden ingebracht.

De opsplitsing van het bouwwerk in vijf aparte bouwblokken met bijbehorende bouwstromen noodzaakte tot opstelling van een bouwkraan per blok.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 13 jul 1993

Komat op werkbezoek

[bouwbreed](#)

Het activiteiten programma van de KOntaktgroep MATerieel (Komat), de organisatie van directeuren en hoofden van materieeldiensten van bouwbedrijven, aangesloten bij de VGBOuw, kent jaarlijks onder meer een steeds in september te houden themadag rond een actueel onderwerp op materieel gebied. In Cobouw wordt daarover trouw verslag gedaan. Een ander vast onderdeel vormt ook een werkbezoek aan een, uit een oogpunt van materieelinzet, interessant object in aanbouw. Feyen, een bezoek aan het Haags stadhuis en bibliotheek in aanbouw. Deze bouwplaats fungeerde onlangs als voorbeeldpo voor Komat-leden. Zij wilden hun licht opsteken over aard en omvang van de betrokkenheid van Wilma materieeldienst bij de uitvoering van dit grote, aansprekende po in het centrum van de stad. In een open sfeer werden toelichtingen gegeven en vragen beantwoord door de heren A. Kerklaan, directeur Speciale Poen van Wilma Bouw, J.H. van der Berg, kwaliteit coördinator van dit grote en qua bouwkundige opzet interessante werk, en natuurlijk door Feyen zelf. Zonder enige terughoudendheid werd informatie verstrekt, ook tijdens de rondleiding over het werk. Deze open sfeer ten opzichte van elkaar blijkt kenmerkend te zijn voor de cultuur, die in de Komat heerst. Feyen: 'je bepaalt natuurlijk zelf tot hoe ver je wilt gaan. Maar doe niet nodeloos geheimzinnig. Zon houding is eerder een teken van zwakte. Zeg maar waar je mee bezig bent en waar je met je materieeldienst op aankoerst.' En zo is het. 'Be good and tell it!'

Ditmaal bracht het gezelschap op uitnodiging van de directeur van de materieeldienst van Wilma Bouw, de heer P.C.J.Ch.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 13 jul 1993

Ontwikkelingen materieeldienst

[bouwbreed](#)

In het kader van de in mei gehouden Vakbeurs Bouwmachines '93 in Utrecht bracht de materieelrubriek van Cobouw een speciale bijlage uit. Daarin waren onder meer artikelen opgenomen over ontwikkelingen die gaande zijn in de materieeldiensten van bouwbedrijven.

Zo gaf de heer P.C.J.Ch. Feyen, directeur van de materieeldienst van Wilma Bouw en voorzitter van de Komat, zijn visie op de toekomst van de materieelfunctie.

In een artikel over de adviserende rol van deze diensten ondernam de redactie een poging hieraan een nadere onderbouwing te geven.

De reacties op de inhoud van deze Cobouw-bijlage waren aanleiding tot het zoeken naar meer achtergrondinformatie om een discussie over de toekomst van de materieelfunctie te stimuleren. Bouwbedrijven moeten ke beoordelen of inderdaad sprake is van een verdieping van kennis en inzichten over de toepassing van materieel op bouwplaatsen. Daartoe heeft de redactie een beroep gedaan op de inmiddels jarenlange bestaande relatie met de Komat.

Het resultaat was een uitnodiging tot deelname aan een werkbezoek van de Komat-leden aan het Haags stadhuis in aanbouw. Op deze wijze werd de gelegenheid geboden om de betekenis van materieel in de praktijk te beoordelen. Te vaak blijken immers fraaie, min of meer academische verhalen in de praktijk -en zeker in de bouwpraktijk- niet te werken.

Daarnaast hebben wij alsnog dr J. Burger, secretaris van de VGBOuw en de Komat, bereid gevonden in een tweetal artikelen een vervolg te geven op die in de speciale Cobouw-bijlage bij de Bouwmaschinebeurs. Het eerste artikel is in deze editie opgenomen.

Dit en een nog volgend artikel zijn op persoonlijke titel geschreven. Op deze wijze tracht de redactie een bijdrage te leveren aan het stimuleren van een professioneel gebruik van bouw materieel.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 13 jul 1993

Dura Bouw BV Adam bouwt 111 woningen in Transvaalbuurt

bouwbreed

Aan de Cilliersstraat/Tugelaweg in Amsterdam is Dura Bouw BV Amsterdam begonnen met de bouw van 92 huur- en 19 koopwoningen naar een ontwerp van het Rotterdamse Atelier Z. Zavrel Architecten BV. Eerder meldde Cobouw boven een getekende impressie onterecht dat Wilma dit zou uitvoeren. Voor de negentien koopwoningen treedt Dura Bouw BV Amsterdam op als opdrachtgever. Met het po is een totale aanneemsom van circa f. 10 miljoen gemeoid.

Het po in de Amsterdamse Transvaalbuurt is een ontwikkeling van Woningbouwvereniging Ons Belang. De constructiewerkzaamheden worden uitgevoerd door Adviesbureau Honhoff uit Castricum.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 13 jul 1993

Haagse Laakhavengebied vecht tegen slecht imago

bouwbreed

Het Haagse Laakhavengebied achter het Hollands Spoor ligt er troosteloos bij. De tijden dat hier volop bedrijvigheid heerste dateren al weer uit de zestiger en vroege zeventiger jaren. Sindsdien is het met het industriegebied bergafwaarts gegaan. De Laakhavens zijn vervolgens een plek geworden waar menig Hagenaar liever niet komt. En met de havens heeft bijna het hele stadsdeel Laak een slechte naam gekregen. Een investering van ruim f. 1 miljard moet hier nu verandering in brengen.

Het Laakhavengebied moet weer gaan bruisen ...

‘Je kan er natuurlijk niet omheen dat het bestaande imago op z’n zachtst gezegd niet best is’, zegt K. de Ruiter, algemeen directeur van Amstelland Vastgoed. Dit heeft hem er echter niet van weerhouden om samen met Wilma Vastgoed met de gemeente Den Haag een raamovereenkomst te sluiten dat voorziet in de realisering van 380 woningen, 162000 m2 kantoren, 2000 m2 winkels en horecavoorziening en 85000 m2 Haagse Hoge School (deze laatste zit wel in de overeenkomst maar wordt niet door Amstelland en Wilma uitgevoerd-HO). De eerste fase van het po betreft de bouw van 160 woningen en een kantoortoren van 10000 m2.

‘Er is volop vertrouwen dat het met dit gebied goed komt.’

De Ruiter’s vertrouwen is gebaseerd op wat hij noemt het ‘doortimmerde stedenbouwkundig plan voor de Laakhavens. Met name de komst van de Haagse Hogeschool staat volgens de algemeen directeur garant voor de nodige levendigheid op de lokatie. ‘Als ons gevraagd zou zijn dit gebied met alleen woningen en wat kantoren te bebouwen hadden we, denk ik, wel nee gezegd.’

Facelift

Het Laakhavengebied staat aan de vooravond van een totale facelift. De komende jaren moet dit sterk verouderde en verwaarloosde terrein veranderen in een aantrekkelijk gebied met woningen, winkels en niet te vergeten horecagelegenheden met terrasjes aan het water. De Haagse Hogeschool, straks goed voor een slordige 12000 studenten is de groter trekker. De school is ontworpen door Architectenbureau Atelier Pro die samen met Amstelland Vastgoed en Wilma Vastgoed ook het stedenbouwkundig plan heeft gemaakt.

Volgens De Ruiter moet het al met al een bijzondere locatie worden. Met het nodige enthousiasme benadrukt de algemeen directeur de ontsluiting van het gebied door twee tunnels met het Hollands Spoor.

Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft voor de ene tunnel, waar straks ook diverse tramlijnen doorheen zullen rijden, f. 100 miljoen toegezegd. Daarnaast komt er een fiets- en voetgangerstunnel waarvoor de gemeente Den Haag en Verkeer en Waterstaat f. 15 miljoen op tafel leggen. Met de aanleg van beide tunnels is al een begin gemaakt. ‘Hierdoor ontstaat een uitstekende aansluiting met het openbaar vervoer. Maar ook per auto is de locatie perfect bereikbaar. En de uitvalwegen de stad uit liggen op nog geen steenworp afstand.’

Garantie

Rond de jaarwisseling begint Amstelland Vastgoed met de bouw van de eerste 160 appartementen. Wilma Vastgoed start met de ontwikkeling van het eerste kantoorgebouw.

‘Hoewel we samen voor het totale po staan trekt Wilma de kantoorgebouwen en wij de woningen.’
Overigens wordt het risico op fifty-fifty basis gedeeld.

De beide ondernemingen hebben voor een gefaseerde ontwikkeling gekozen. Dit moet volgens De Ruiter niet worden gezien als voorzichtigheid maar, zo benadrukt hij, omdat dat de beste garantie biedt voor het welslagen van het po. ‘Voor wat betreft de kantoren zijn we met verschillende bedrijven in onderhandeling. We ke ze iets goeds bieden voor een relatief lage huurprijs. Een perfect alternatief voor een vestiging buiten Den Haag.’

Woningen

Hetzelfde geldt voor de 380 woningen die Amstelland voor haar rekening neemt. Het gaat in alle gevallen om appartementen. De prijzen zullen voor de drie- en vierkamerwoningen liggen tussen de f. 157000 en f. 184000. De vijfkamerwoningen moeten tussen de f. 190000 en f. 225000 opbrengen. Daarnaast worden er nog wat penthouses vanaf f. 300000 gerealiseerd.

Met deze woningen wordt gemikt op de tweeverdieners en de wat ouderen die in een bin nenstedelijk gebied willen wonen. ‘Per slot van rekening is alles dichtbij. Ook het Haagse centrum met de nodige winkelvoorzieningen. Een goede plek ook voor mensen die toch weer in de stad willen wonen.’

Opvallend is dat er geen eengezinswoningen in de plannen zijn opgenomen, zeker gezien het feit dat daar in het Haagse grote behoefte aan is. De Ruiter leunt op z’n gemaakt achterover en kijkt naar het stedeboekkundig plan dat voor hem op zijn bureau ligt. ‘Ik vind’, zegt hij na een kort moment van stilte, ‘eengezinswoningen in dat gebied wat trutterig. Het past er niet. We mikken ook niet op jonge gezinnen. Je moet de mogelijkheden en onmogelijkheden van dat gebied kennen.’

En als vanzelf komt dan toch weer het imago van het gebied om de hoek kijken.

‘Je kunt nog zulke mooie videos en nog zulke fraaie brochures maken, potentiële kopers prikken daar snel door heen. Je raakt de woningen als je mikt op die gezinnen dan gewoon niet kwijt.’

Slachthuissterrein

Op steenworp afstand van het Laakhavengebied ligt het voormalige Slachthuissterrein.

Ook hier wordt hard aan de vernieuwing van het Laakkwartier gewerkt. Samen met de Algemene Woningbouwvereniging is Amstelland Vastgoed hier bezig met de realisering van maisonettes en appartementen in het po De Kam die rond de f. 200000 kosten.

‘Een mixture van koop en sociale huurwoningen was voor ons een experiment. Maar ik moet zeggen dat het een geslaagd experiment is. De belangstelling ervoor is groot.’

Maar het merendeel van de kopers zijn afkomstig uit het stadsdeel. Zij hebben geen vooroordelen tegen het gebied omdat zij de kwaliteiten van het stadsdeel kennen.”

Ook Slokker is op het voormalige Slachthuissterrein actief.

Dit bouwbedrijf realiseert hier naast onder andere een nieuw stadsdeelkantoor en een basisschool 120 appartementen, 6 atelier- en praktijkwoningen en 58 luxe herenhuizen. Deze laatste woningen zijn vanaf f. 297500 v.o.n. te koop.

‘Ik ga niet ontkennen dat het met de verkoop hiervan niet best loopt’, zegt J. Andel van Slokker. ‘De belangstelling valt erg tegen. We denken dat dat toch voor een belangrijk deel te wijten is aan het imago wat het stadsdeel en met name dit gebied heeft.’

Videofilm

In samenwerking met de gemeente Den Haag is er nu een videofilm over het gebied en vooral de toekomst van het stadsdeel Laak gemaakt. Deze film moet potentiële kopers over de streep trekken als ze overwegen een woning in Laak te kopen. De video laat zien hoe Laakbewoners tegen hun stadsdeel aankijken. Daarnaast komt een politieagent aan het woord die benadrukt dat het met de criminaliteit ‘erg meevalt’. Kortom er wordt een beeld geschetst van een fijn stadsdeel waar het goed toeven is. Andel: ‘En dat is het natuurlijk ook.’

De gemeente doet er momenteel alles aan om de beeldvorming te veranderen. Niet alleen op papier en film maar ook met het aanpakken van de openbare ruimte en het enthousiasmeren van particuliere eigenaren om hun woning op te knappen. Maar het is nu eenmaal zo dat een imago niet van de ene op de andere dag kan worden gewijzigd. Zoiets heeft tijd nodig.”

Hoewel de algemeen directeur van Amstelland Vastgoed weinig wil zeggen over de activiteiten van collegas wil hij wel kwijt dat hij nimmer zulke dure woningen in het gebied zou ontwikkelen. 'Iemand die meer dan f. 300000 voor een woning wil uitgeven, kan in principe overal terecht. Ik denk dat Laak dan ook niet kan concurreren met eengezinswoningen in Zoetermeer. Daarbij speelt toch de leefomgeving een te belangrijke rol voor gezinnen. En inderdaad ook hoe kijkt de rest van het Haagse tegen het gebied aan.'

Voor het Laakhavengebied zegt De Ruiter zich hier eigenlijk niet zo heel druk om te maken. Sterker nog voor wat betreft de Laakhavens streeft het stedenbouwkundig plan een integratie met de rest van het stadsdeel niet na. 'Als je naar dit plan kijkt dan zie je dat het door wanden van appartementen met de Haagse Hogeschool als middelpunt wordt ontsloten. Daarbinnen is er water en veel groen. Eigenlijk is het een besloten gebied. Noem het een wijk binnen de wijk.'

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 19 jul 1993

Technologische voorsprong voorwaarde voor continuïteit

bouwbreed

Een bouwwerk in uitvoering imponeert dikwijls niet door het daarvoor ingezette materieel. Er is een keet opgebouwd voor het bouw personeel, het werk staat in de steigers en bouwliften of een enkele torenkraan completeren vaak het beeld. Voor de oppervlakkige waarnemer bestaat materieel dan ook hoofdzakelijk uit transportmiddelen, die waarschijnlijk weinig problemen zullen opleveren bij de aanschaf, inhuur en het gebruik ervan.

Zo'n lekenoordeel is begrijpelijk. Wie staat stil bij de soms zeer complexe productieprocessen, die opgezet en gaande dienen te worden gehouden om te ke voorzien in de vraag van de consument c.q. de opdrachtgever naar een woning, kantoor of fabriekscomplex?

Ook wij zijn toch dikwijls uitsluitend geïnteresseerd in het gebruik!

Een dergelijke reactie op de betekenis van materieel mag dan voor de hand liggen, maar wordt gevaarlijk - zelfs letterlijk als het gaat om de veiligheid van bouwplaatspersoneel en omstanders- indien bouwbedrijven de inzet van materieel voor de realisatie van bouwwerken van ondergeschikt belang achten of soms zelf bagatelliseren. De materieelpost neemt toch dikwijls niet meer dan een paar procent van de begroting in beslag?

En, 'het is maar gereedschap'.

Een van de consequenties van zon opstelling is de neiging tot het verwaarlozen van de materieelfunctie als onderdeel van de organisatie van het bouwproces. Dit, in het bijzonder wat betreft de invloed ervan op de produktiviteit en de kwaliteit van het werk, en niet in de laatste plaats op het creëren van goede arbeidsomstandigheden voor het bouwplaatspersoneel.

Bouwbedrijven, en wij hebben het hier met name over de grotere ondernemingen, die van mening zijn dat het onderhouden van een materieeldienst overbodig is (geworden) omdat de markt voor bouw materieel ruimschoots voorziet in mogelijkheden tot inhuur c.q. uitbesteding, geven daarmee blijk onwetend te zijn van de ontwikkeling, die het materieel momenteel ondergaat om van 'eenvoudig gereedschap' uit te groeien tot een 'tool of management'. Daarmee dreigen zij een wissel te trekken op hun eigen continuïteit.

Materieelbeleid

Het artikel vorige week in deze rubriek, over de betekenis van de materieeldienst van Wilma Bouw voor de uitvoering van het stadhuis en de bibliotheek in Den Haag is in dit verband illustratief voor hetgeen met een modern materieelbeleid kan worden bereikt. In de grond van de zaak zien wij hier een poging tot het professionaliseren van de materieelfunctie in de organisatie van het bouwproces. Men zou zelfs ke beweren, dat met behulp van een andere kijk op en de wijze van inzet van materieel, getracht wordt de technologie voor onderdelen van het uitvoeringsproces te verbeteren.

Bedenk hierbij, dat technologische vernieuwing in eerste instantie dikwijls niet betrekking heeft op nieuwe techniek. Het gaat er veeleer om, het aanbod van de reeds aanwezige technieken op een zodanige wijze organisatorisch te combineren, dat een hogere efficiëntie kan worden behaald en daarmee een concurrentievoorsprong.

Als gevolg van de harde en in toenemende mate internationale concurrentie, waarmee Nederlandse bouwbedrijven nu en in de toekomst te maken krijgen, wordt het behalen en instandhouden van een technologische voorsprong een voorwaarde voor behoud van continuïteit. Bouwbedrijven zullen daarom alle registers in hun organisatie moeten opentrekken om continu te streven naar een -veelal geringe- technologische voorsprong.

Op welke gebieden kan een materieeldienst in dit kader een bijdrage leveren? In de eerste plaats door verbetering van de produktiviteit op de bouwplaats door middel van het opvoeren van de mechanisatiegraad. Voortdurend zal naar methoden moeten worden gezocht om de efficiëntie van arbeid op de bouwplaats te verhogen. Niet alleen van het eigen personeel, maar ook van werkzaamheden die langzamerhand volledig tot het domein van de onderaanneming worden gerekend. Hierdoor kan een bouwbedrijf produktiviteitsvoordelen behalen, die in twee richtingen uitwerken.

Enerzijds kostenreducties als gevolg van door het eigen personeel behaalde produktiviteitsstijging, anderzijds de arbeidsintensieve werkzaamheden weer in eigen beheer worden uitgevoerd in plaats van deze uit te besteden.

En dat levert weer toegevoegde waarde op.

Tegelijkertijd dient zich een ander, zij het een meer indirect voordeel aan. Het beeld wordt bestreden, dat door de continue uitbesteding van onderdelen van de uitvoering aan toeleveranciers en onderaannemers het bouwbedrijf aan het verworden is tot een 'empty concept of a corporation'. De ze aanduiding gebruiken wij met opzet om aan te geven dat wij hier te maken hebben met een internationaal verschijnsel. Het valt buiten het bestek van dit artikel om hierop nader in te gaan, maar het bouwbedrijf dat over mogelijkheden beschikt om voor bepaalde uitvoeringswerkzaamheden eigen alternatieven aan te bieden, blijft ook een speler op die gespecialiseerde onderaannemingsmarkten.

Verschuiving

Een van de oorzaken waarom de afgelopen decennia een structurele verschuiving van activiteiten van de bouwplaats naar de voorfase heeft plaatsgevonden, ligt in de stabiele produktie-omstandigheden die eigen zijn aan fabrieken. Prefabricage biedt mogelijkheden voor schaalvergroting door mechanisatie en automatisering, die resulteren in lagere kostprijzen. Gelet op de structurele beweging naar de voorfase, zullen waarschijnlijk hogere winstmarges worden behaald en behouden. Er ontstaat bovendien financiële ruimte voor produktontwikkeling en men komt tevens in de gelegenheid een herkenbare marktpositie op te bouwen.

Meer dan tot op heden zouden bouwbedrijven moeten onderzoeken in hoeverre deze organisatieprincipes op bouwplaatsen te worden toegepast.

Dat begint met de inrichting van de bouwplaats. Een moderne materieeldienst wordt bij de voorbereiding - zelfs bij de prijsvorming- van een werk betrokken om te adviseren over bijvoorbeeld de meest optimale logistieke stromen.

Denk hierbij aan de benodigde horizontale en verticale transportcapaciteit, de situering van personeelsaccommodaties naast en in het werk, de mogelijkheden van mechanisatie van werkmethoden, enzovoort.

Vanuit werktuigbouwkundige en bouw-organisatorische invalshoeken wordt aldus gezocht naar mogelijkheden tot verhoging van de produktiviteit en het creëren van goede arbeidsomstandigheden voor het bouwplaatspersoneel.

Deze vroegtijdige inschakeling van de materieeldienst zal ten slotte leiden tot de invoering van een bouwplaatsinrichting, die zo goed mogelijk voorziet in het scheppen van een stabiele werkomgeving voor de uitvoering.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 20 jul 1993

Haagse stadhuis door Abp fout aanbesteed

bouwbreed

Het Algemeen burgerlijk pensioenfonds (Abp) heeft het Haagse stadhuis toch fout aanbesteed. Door het po niet Europees aan te besteden is in strijd met de EG-richtlijnen gehandeld. Dit concludeert de Europese Commissie in een vertrouwelijk concept-besluit. Het Abp en de Nederlandse overheid bestrijden deze opvatting. Mochten partijen er niet uitkomen dan wordt de zaak aan het Europese Hof voorgelegd. Een veroordeling van Nederland valt dan te verwachten.

Een medewerker van Binnenlandse Zaken benadrukt dat een veroordeling van het Europese Hof wel de deur opent voor bouwondernemers die menen door de foute handelwijze van het Abp een opdracht te hebben gemist. 'Zij ke namenlijk met de uitspraak in de hand naar de burgerlijke rechter stappen en een schadeclaim eisen. Wordt deze toegekend dan zal die door het Abp moeten worden betaald.'

De Europese Commissie heeft een besluit genomen over de handelwijze van het Abp als opdrachtgever voor de bouw van het stadhuis annex bibliotheekcomplex aan het Spui in Den Haag. Dit po, ontworpen door de Amerikaanse architect Richard Meier, wordt momenteel door de utiliteitsafdeling van Wilma Bouw gerealiseerd. Oderaannemers zijn Gartner (gevels), Croon en Co (elektra) en ULC (werktuigkundige installaties).

Wilma kreeg de opdracht nadat het Abp met de opgerichte Ontwikkelingscombinatie Stadhuis (OCS), bestaande uit Bredero Bouw, Hollandsche Beton Maatschappij, IBC Bouwgroep Nederland en Nelissen Van Egteren Bouwgroep, had gebroken. Beide partijen konden het niet eens worden over de prijs.

Het Abp heeft toen, door Bouwbedrijf Wilma in de arm te nemen, verzuimd het project Europees aan te besteden. Het Abp nodigde wel Ballast Nedam, Fougerolle en Takenaka uit voor het maken van een offerte. Begin vorig jaar werd de zaak door een anonieme bron bij de Europese Commissie aangekaart. Het vermoeden bestaat dat een van de aannemers uit OCS de affaire heeft aangezengeld.

Vertrouwelijk De Commissie heeft in een vertrouwelijke notitie aan Econo mische Zaken, Buitenlandse Zaken, Binnenlandse Zaken en het Abp haar voorlopige besluit kenbaar gemaakt. Hierin wijkt de Commissie geen moment af van het standpunt dat in eerste instantie is ingenomen. Namenlijk dat het Abp een publiekrechtelijke instelling is, en conform de richtlijnen van werken Europees moet aanbesteden. Deze regel stelt dat bouwopdrachten van de (Rijks)overheid boven de 5 miljoen Ecu moeten worden gemeld in het Europese Publikatieblad.

Volgens een woordvoerder van de Europese Commissie krijgen de vier betrokken partijen de gelegenheid om met argumenten het concept-besluit te bestrijden. 'Maar', zo benadrukte de woordvoerder, 'dan moet Nederland wel met gefundeerde bezwaar komen, wil de Comissie nog op haar besluit terugkomen.'

Geldboete

Mochten de partijen er niet uitkomen dan kan de kwestie door de Europese Commissie aan het Europese Hof worden voorgelegd. Volgens de woordvoerder is een veroordeling van Nederland als lidstaat dan niet uit te sluiten. Dit betekent in de praktijk dat, aldus een beleidsmedewerker van Binnenlandse Zaken, Nederland 'een standje krijgt. Ook wordt een uitspraak met een geldboete gesanctioneerd. Een dergelijke boete moet door Nederland worden betaald op het moment dat er wederom niet aan de Europese richtlijnen is voldaan.

Misverstand

Het Abp zegt bij monde van woordvoerder F. Jadoul zich daar nog niet druk over te maken. 'Wij gaan er voorsnog van uit dat de Europese Commissie ons ten onrechte als een publiekrechtelijke instelling kenmerkt. Er is sprake van een misverstand, wij zijn gewoon een pensioenfonds dat belegt, los van de overheid.'

Volgens Jadoul worden nu door het Abp aan de betrokken departementen 'bouwstenen'

aangedragen waarop de argumentatie moet worden gefundeerd. 'Het is de taak van de ministeries, die overigens onze zienswijze delen, om het overleg met de Europese Commissie te voeren', aldus Jadoul.

De medewerker van Binnenlandse Zaken bevestigt desgevraagd dat de ministeries van mening zijn dat het Abp los van de overheid opereert en dus niet als aanbestedende dienst mag worden gekenmerkt. 'Maar de regelgeving is op dat punt wat ondoorzichtig en voer voor juristen.'

Niet bekend

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 6 aug 1993

Wilma koopt van Philips complex in Den Haag

bouwbreed

Wilma Vastgoed heeft voor een onbekend bedrag het Philips-complex in Den Haag gekocht. De verkoop door Philips Vastgoed past in het streven de omvang van zijn onroerend goed te verminderen. Het huidig aantal vierkante meters moet binnen tien jaar met 25 procent zijn teruggebracht.

‘De gebouwen op het complex aan de Maanweg in Den Haag worden gefaseerd gesloopt.

Ons plan is om binnen zeven tot acht jaar kantoren en beperkte bedrijfshuisvesting te realiseren. Het gaat om hoogwaardige gebouwen met een totaal oppervlakte van 80000 tot 90000m²,’ verklaart ir.

R.J.A. Renshoff, adjunct-directeur ontwikkeling bij Wilma Vastgoed. ‘We zullen ondanks de moeilijke markt voor eigen risico gaan ontwikkelen. We hebben met Philips en de gemeente meer dan een half jaar onderhandeld over de aan koop.’ Op dit moment huren nog twee oud-Philips-dochters kantooruimte in de complexen. Volgens Renshoff ke deze blijven zitten. ‘We gaan zelf op zoek naar huurders voor korte termijn.’ Op het 5,5 hectare grootte terrein, dat de ‘poort tot Den Haag’

vormt, staan kantoren en bedrijfsgebouwen met een oppervlakte 50000m².

Philips Vastgoed

Philips liet eind vorig jaar bij monde van Groepsraadlid, ir.

W. de Kleuver, weten dat men via de afstoting van vastgoed geld wil vrijmaken voor het bedrijf. Op deze manier wil de onderneming van de hoge schulden last afkomen. Philips heeft voor ongeveer f. 4,597 miljard aan grond en gebouwen op de balans staan. Dat was de boekwaarde per 31 december 1992.

Daarnaast is de vastgoed-visie van Philips veranderd. De Kleuver: ‘Vroeger was het volslagen normaal dat je gebouwen in eigendom had. Huren geeft meer flexibiliteit en leidt ertoe dat je minder geld hoeft vast te zetten in zaken die niet tot de kernactiviteit behoren, zoals beton en cement.’

Eindhoven

Philips Vastgoed is belast met de miljoentransacties. De afgelopen jaren werden honderden miljoen gulden verdiend met de verkoop van kantoren in Parijs en Stockholm. Voor Wilma is het de eerste maal dat van Philips vastgoed werd overgenomen. ‘We zijn op dit moment niet in onderhandeling voor de aankoop van andere terreinen in Nederland’, aldus Renshoff.

Belangrijke andere verkopen zijn te verwachten in de regio Eindhoven. De ontwikkeling van het sleutelpo Westcorridor in Eindhoven valt of staat bij verkoop door Philips van het complex Strijp.

Daarnaast is de Stichting De Witte Dame belast met de herontwikkeling van het Philipscomplex aan de Emmasingel.

De gebouwen met een oppervlakte van 45000m² staan al geruime tijd leeg en wachten op een potentiële koper.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 6 aug 1993

EZ: ‘Stadhuis Den Haag is wel goed aanbesteed’

bouwbreed

Het Algemeen burgerlijk pensioenfonds (Abp) is geen overheidsinstelling en hoeft daarom ook niet de richtlijn werken van de EG te volgen. Dit meldt het ministerie van Economische Zaken (EZ) in een brief van 28 juli j.l. aan de Europese Commissie. Volgens EZ is de aanbesteding van het Haagse stadhuis dus goed verlopen.

Het departement reageert hiermee op een brief van de Europese Commissie van eind juni over de aanbesteding van Haagse stadhuis door Abp aan Wilma. In de ogen van Brussel is het Abp een publiekrechtelijke instelling en moet derhalve conform de richtlijnen van werken Europees aanbesteden.

Deze regel stelt dat bouwopdrachten van de (Rijks)overheid boven de 5 miljoen Ecu moeten worden gemeld in het Europese Publikatieblad.

Cobouw meldde vrijdag dat Brussel in een vertrouwelijk concept-besluit reeds stelling heeft genomen, als zou het Abp een overheidsinstelling zijn. Een Brusselse woordvoerder verklaarde dat Nederland nog met gefundeerde bezwaren mag komen. 'Maar die moeten wel goed zijn, wil de Commissie nog op haar besluit terugkomen.'

Snel

De EZ-woordvoerder is verbaasd over de 'snelle conclusie van de ambtenaren in Brussel.

'We bestrijden in de brief van 28 juli de opvatting dat het pensioenfonds een overheidsinstelling zou zijn. Het argument van de Commissie dat het Abp bij wet is opgericht en derhalve een overheidsinstelling is, accepteren wij niet. We gaan er vanuit dat we nog steeds in een schriftelijke dialoog zijn met Brussel.'

De Abp-zegsman, Jadoul, heeft het idee dat de ambtenaren in Brussel niet het idee hebben hoe het Abp precies functioneert. Hiermee staat hij achter EZ die in de brief van 28 juli constateert dat Brussel op een aantal gedachten hinkt.

'In andere landen zijn pensioenfondsen voor ambtenaren wel verbonden aan de overheid. Uitkeringen vinden daar plaats uit de schatkist. In Nederland is dat niet het geval.'

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 10 aug 1993

Woningbouw aan Maasboulevard

[bouwbreed](#)

In de Voorstad St. Jacob te Roermond realiseert Bouwfonds Woningbouw BV-Regio Zuid in opdracht van het GAK, Stichting Bedrijfspensioenfondsen voor het Beroepsvervoer over de weg, een appartementencomplex in de vorm van een halve cirkel. De in totaal 73 huurappartementen aan de Maasboulevard grenzen direct aan het centrum van Roermond. De door de Heerlense Architectengroep Mertens BV ontworpen nieuwbouw maakt deel uit van een totaalplan dat circa 270 woningen en een parkeergarage omvat.

Wilma Bouw BV te Weert die voor de uitvoering zorgdraagt heeft inmiddels het hoogste punt bereikt en hoopt het complex eind 1993 op te leveren.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 aug 1993

Nieuwe stadswijk Groningen wordt milieuvriendelijk

[bouwbreed](#)

In de gemeente Groningen wordt volgende maand een begin gemaakt met het bouwrijp maken van de grond voor de nieuwe woonwijk Drielanden. In totaal moeten hier, verdeeld over drie verschillende buurten, 356 woningen verrijzen.

Het gaat om de buurten met klinkende namen als Waterland, Zonland en Mooiland. In Waterland komen 118 sociale koopwoningen die het predikaat van ecologisch moeten gaan dragen. In Zonland worden 150 woningen in de prijsklasse van f. 145000 en f. 190000 gerealiseerd. Deze woningen worden door Wilma Vastgoed en Heijmans gebouwd. In Mooiland moeten 40 halfvrijstaande woningen en 48 zogenoemde vrije kavels verrijzen. Groningen wil met deze nieuwe wijk de vooroordelen tegen milieuvriendelijk bouwen wegnemen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 aug 1993

Conservatief boekhouden komt bouw goed van pas

[bouwbreed](#)

De bouwnijverheid heeft weinig schrammen opgelopen door de huidige haperende economie. De prestaties van de tien grootste aannemers van Nederland van het afgelopen jaar zien er niet slecht uit. In tijden van problemen komt het conservatief boekhouden de grote bouwondernemers goed van

pas. Met de toeleveranciers en de bouwgerelateerde ingenieursbureaus is eveneens weinig aan de hand.

Hoewel alles onder druk staat, hebben de omzetten zich in 1992 redelijk ontwikkeld. Uit het onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek naar de inkomsten van aannemers in 1992 blijkt dat deze ten opzichte van 1991 zijn gegroeid. Burgelijke en utiliteiteistbouwers deden het 7 procent beter, terwijl de gww-sector het zelfs 12 procent beter deed dan het jaar daarvoor.

Uit de Top 10 Nederlandse Bouwbedrijven -zie tabel 1- blijkt dat geen van de grote bouwbedrijven in 1992 verlies heeft geleden. De kracht van de bouw is de flexibele kostenstructuur. Er is geen sector die zo gewend is geraakt aan de golfbewegingen van de nationale en internationale economieën van de laatste decennia.

Grotere bedrijven bieden het cyclisch karakter van de bouw beter het hoofd.

De winsten tonen wel een krimp. In een onderzoek van begin dit jaar constateert de ING Bank dat vooral de hoge arbeidsintensiteit van de produktie de bedrijfstak parten speelt. Het effect hiervan is terug te vinden in de winstontwikkeling van vooral het midden en kleinbedrijf. In tegenstelling tot de grote vallen daar juist de klappen. Veel grote aannemers wentelen hun problemen af op (onder)aannemers. De explosieve groei van het aantal faillissementen in de bouwnijverheid komt merendeel voor rekening van het MKB. Het Centraal Bureau voor de Statistiek becijferde dat de Nederlandse beurs-NV's f. 3 miljard minder winst boekten in 1992 dan in het jaar daarvoor.

Over dat jaar boekten de beursgenoteerde vennootschappen f. 15 miljard winst.

Bedrijven

Wilma International kwam door een ware inhaalslag weer in de zwarte cijfers. Door een Amerikaanse avontuur, via Wilma US Holding, dook de onderneming in 1991 voor f. 109,184 miljoen in het verlies. De grootste winstval in 1992 maakte Koninklijke IBC. De onderneming uit Best, die onlangs de Muwi Bouwgroep overnam, moest duur leergeld betalen in België. De onderneming kende problemen met het ontwikkelingen van kantoren in en om Brussel.

Ballast Nedam, nog steeds een volle dochter van British Aerospace, volgde in winstval IBC op de voet. Verlies op deelnemingen deed het resultaat met bijna 30 procent terugvallen.

De rendementen op het eigen vermogen (Rev) tonen grote schommelingen. Het blijkt dat de specialisten, zoals Boskalis met het baggeren, de hoogste cijfers afgeven. Daar moet wel bij worden opgemerkt dat Boskalis Westminster geen belasting betaalt als gevolg van compensabele verliezen. Daarnaast zal door het verdwijnen van de overcapaciteit de rentabiliteit nog verder gaan oplopen. Opvallend is dat de landactiviteiten van de Hollandsche Beton Groep het Rev behoorlijk naar beneden halen. De baggertak van dit grootste Nederlandse bouwconcern is na de overname van Volker Stevin Bagger in 1992 zeer succesvol geweest. Een Rev-percentage van 11,1 en de winstmarge na belasting die hardnekkig op 1,5 procent blijft, vindt men in Rijswijk ook te weinig. Een schrale troost is dat de kas met meer dan f. 400 miljoen goed is gevuld. Hiermee ke eventuele overnames zonder bijvoorbeeld een emmissie worden gefinancierd. Het resultaat kreeg overigens een knauw door een aanzienlijk verlies op een boorplatform voor de Nam. Hierover vinden nog (juridische) gesprekken plaats tussen de twee partijen.

Tevens droegen de wegenbouwactiviteiten niet bij aan de winst.

De middelgrote bouwers moeten net als de grotere broers hard werken. Alleen kwamen toch hier de economische klappen harder aan. Zoals de ING Bank meldde komen in dit segment ook de meeste faillissementen voor. Het merendeel werkt als onderaannemer en ondervindt de consequenties van een nog scherper calculerende hoofdaannemer.

De Voorbij Groep uit Wilnis heeft bijvoorbeeld alle zeilen bij moeten zetten om nog wat extra wind te vangen. Het in beton gespecialiseerde bedrijf had last van de stagnerende bouwmarkt en zag als gevolg daarvan de omzet en nettowinst dalen. Uiteindelijk werd bij een omzet van f. 107,3 miljoen (-3 procent) een nettoresultaat gehaald van f. 1,4 miljoen (-54 procent).

Cementval

Een Top 5 Toeleveranciers valt moeilijk te maken. Het merendeel van de bedrijven is in buitenlandse handen en publiceert geen afzonderlijke cijfers. Besloten is om van vijf produktgroepen -zie tabel II- de grootste onderneming te nemen.

Alleen de cementindustrie kampte in 1992 met een terugloop. De oorzaak van omzet- en winstval bij Eerste Nederlandse Cement Industrie (Enci), voor 69 procent in handen van het Belgische CBR, is volgens de

directie de teruglopende bouwproductie en het feit dat afnemers steeds vaker uitwijken naar andere bouwproducten. De verwachting is dat deze tendens dit jaar voortduurt. De Enci-directie voert efficiency-programmas door.

Los van deze zaak verklaren zowel de isolatie- als de kalkzandsteenproducenten onafhankelijk van elkaar niets te merken van een inzakkende bouwmarkt. 'Ik heb het gevoel dat onderzoeksinstellingen veel gebruik maken van makro-economische gegevens', aldus mr. G. Smit, directeur Cooperatieve Verkoop- en produktvereniging van Kalkzand steenproducenten. 'Jammer is dat de resultaten een sterk psychologische uitwerking hebben. Je krijgt de indruk dat het wel slechter moet gaan.

Maar onze afzet is in 1992 weer verder toegenomen en de verwachtingen voor 1993 zijn rooskleurig. Ik vind dat er veel wordt gedoemdacht."

Hetzelfde beeld schetsen de isoleerders. 'De somberheid die we uit bepaalde bouw-belangen-organisaties horen onderschrijven we niet', verklaart ir. C.P.H. Wijshoff, voorzitter van de Nederlandse Isolatie Federatie, desgevraagd. 'Ik zie goede mogelijkheden voor de industrie om te expanderen dit jaar.'

Ondanks de sterke valutaire schommelingen kon de houtindustrie de schade beperkt houden. Veel hout wordt geïmporteerd uit de Noordelijke Europese landen en Noord-Amerika.

Houtgroep Nederland Beheer wist ondanks de lagere prijzen de omzet met f. 1,9 miljoen op te trekken tot f. 68,4 miljoen.

Door een aanzienlijk herstructureringsprogramma kon deze houtleverancier weer een normaal resultaat tonen.

Betuwelijjn

De ingenieursbureaus, de voelsprietten voor de aannemers -zie tabel III-, leken in 1992 niet gebukt te gaan onder de kwakkelende economie. Alle drie -nummer vier staat erbij vanwege het feit dat het met een marginaal verschil achter DHV komt- de bedrijven ontwikkelden zich door autonome groei en internationalisatie. Bij dat laatste zijn wel grote verschillen. Grontmij faalde hopeloos in Engeland. Vanwege de slechte markt moest men daar de dochteronderneming Cooper Macdonald Ltd. liquideren.

De concurrenten deden het zeer goed in Duitsland.

Een goede boterham levert de omstreden Betuwelijjn op. Alle ingenieursbureaus waren het afgelopen jaar direct danwel indirect betrokken bij deze spoorverbinding tussen de haven van Rotterdam en Duitsland. In opdracht van de NS werken rond de dertig mensen van de Grontmij aan dit po. De goederenspoorlijn zorgt de komende jaren voor een constante stroom opdrachten.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 aug 1993

Finales achtste Bouw Top Tennis Toernooi

[bouwbreed](#)

Het Bouw Top Tennis Toernooi'93 is vorige week weer in diverse plaatsen in Nederland begonnen. De finales van dit achtste toernooi worden zaterdag in het Tenniscentrum Ke--thel--haghe in Schiedam gespeeld. Om 9.00 uur de kwartfinales E-teams, om 11.00 uur halve finales C-D-teams, om 13.30 uur halve finales E-teams, om 15.00 uur finale C-Dteams en om 15.30 uur finale E-teams. De indeling van de teams is als volgt: C-poule De Boer/Hartog/Hoof Donkervoort Bouwmat.

Wilma bouw BV Syscom BV Elfrings Haag D-poule Combin BV Provast BV Bouwbureau De Schakel BV Koot BV Breda Bouw en Betontechniek Ned.

Woud-Wormer BV Verheul Haarlem BV Huib Bakker BV Kraan Bouwcomputing Atelier Pro Arch.

Weba Bouwbedrijf EG-beraad v/d Bouw E-poule Reclofs Den Ham BV Kegro Deuren BV Unigro NV Witzand Hout BV Eekels Pompen BV Verwo Systeemvloeren N. Andriessen Arch.

Fa. H. van Asch Grootel's Bouwmij.

P. van Zijtveld BV (1) P. van Zijtveld BV (2) P. van Zijtveld BV (3) Proav NV Boele en Van Eesteren Proav NV Dijkxhoorn BV GWR District zuid Bongaertz BV

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 14 sep 1993

Heijmans en Wilma bouwen po 'Amstelwijck'

[bouwbreed](#)

De gemeente Dordrecht gaat met Heijmans Pootontwikkeling BV en Wilma Vastgoed BV in zee ter realisering van Amstelwijck, een geïntegreerd po voor werken, wonen en recreëren. Vandaag wordt daartoe een samenwerkingsovereenkomst getekend.

Amstelwijck wordt in het westen begrensd door de A16 en in het oosten en zuiden door de nieuwe rondweg, gevormd door de A3 en in het noorden door de Reeweg Zuid.

Binnen deze ruimte blijven het aanwezige bestaande sportcomplex en het ziekenhuis Refaja bestaan. Nieuw in de plannen zijn de bouw van ongeveer 300 vrije sector-woningen (geschakeld en vrijstaand), ongeveer 70000 m² aan kantoren en nog eens 130000 m² bedrijfspaviljoens.

Ook wordt een nieuw spoorwegstation 'Dordrecht-Amstelwijck' gerealiseerd.

Met de bouw van de eerste woningen kan in het najaar van 1994 worden begonnen, zo wordt verwacht.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 8 okt 1993

Bouw villapark in Makkum begint

[bouwbreed](#)

Burgemeester drs. M. Abma van de gemeente Wunseradiel geeft op 12 oktober het officiële startsein voor de bouw van de eerste fase Villapark Makkumerstrand in Makkum.

De in totaal 88 woningen worden gebouwd door Wilma Bouw BV Groningen naar een ontwerp van de architectencombinatie Plas en Partners uit Loenersloot.

Als constructeur treedt Krabbendam Boerkoel BV uit Soest op. Eind maart 1994 worden de eerste woningen opgeleverd.

Het Villapark Makkumerstrand zal uiteindelijk 427 woningen omvatten. Ook een sportcomplex maakt onderdeel uit van de plannen.

De kosten die met de uitvoering van dit po zijn gemoeid belopen f. 100 miljoen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 8 okt 1993

Woningbouw Ceramiqueterrein

[bouwbreed](#)

Op het Ceramiqueterrein in Maastricht is Wilma Bouw BV bezig met de bouw van 182 luxe appartementen in zes bouwlagen en een parkeergarage voor 153 autos. Het complex is ontworpen door de architecten Boosten (Maastricht), Theeken (Heerlen) en Kats en Waalwijk (Gorinchem) waarbij het Maastrichtse Inge niëursbureau Van de Werf en Nass BV als constructeur optreedt.

Het plan is een ontwikkeling van Wilma Vastgoed in Utrecht en wordt gerealiseerd in opdracht van Ruiters Vastgoed. Bouwkundig adviseur is Cauberg Huygen te Heerlen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 25 okt 1993

Poort van Zuid R'dam mag worden voltooid

[bouwbreed](#)

De Poort van Zuid bij het Rotterdamse Zuidplein kan worden afgebouwd. De Raad van State heeft een verzoek tot schorsing van de bouwvergunning voor een deel van dit po afgewezen.

De Poort van Zuid moet worden gevormd door twee flatgebouwen, die langs de Motorstraat zijn voorzien. Een van de flatgebouwen is reeds gerealiseerd. De bouw van de tweede kan nu beginnen.

Het bedrijf Rustburcht BV dat in een verzamelgebouw naast de Poort een restaurant en partycentrum exploiteert, wilde de bouw van de tweede flat tegenhouden. De flat zou te dicht op het partycentrum worden gebouwd en daardoor het bedrijf te veel aan het zicht onttrekken, waardoor er sprake zou zijn van een onevenredige benadeling. De Raad van State is hier echter niet van overtuigd geraakt.

De gemeente Rotterdam bracht in haar pleitnota naar voren dat het bouwpo, dat wordt uitgevoerd door Wilma Bouw, met het oog op de woningnood in Rotterdam belangrijk is. De 128 woningen in de nieuwe flat zijn allemaal al verkocht voor prijzen tussen de f. 170000 en f. 180000. De gemeente verwacht dat de kopers in het Rijnmondgebied woningen zullen achterlaten.

Die ke dan betrokken worden door enkelen van de ruim 40000 woningzoekenden in de Maasstad.

Rotterdam heeft, zo werd naar voren gebracht, bovendien van het rijk de taakstelling gekregen 1738 asielgerechtigden onder te brengen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 26 okt 1993

Makkumerstrand in aanbouw

[bouwbreed](#)

Aannemersbedrijf Wilma Bouw BV uit Groningen is met de eerste bouwfase begonnen van het villapark Makkumerstrand, gelegen aan het IJsselmeer bij Makkum. In totaal zullen er de komende jaren 400 bungalows in verschillende typen verrijzen.

De eerste fase omvat 88 villas, waarvan de bouwkosten rond de f. 10 miljoen schommelen. Architect van het park is Plas en Partners uit Loenersloot. Projektmanager is Bouwconsult Management Rienks Beyer uit Amersfoort.

Daarnaast zijn ook Boiten Raadgevende Ingenieurs BV uit Amersfoort en Heidemij Advies BV uit Assen nauw bij de bouw betrokken. Het po wordt uitgevoerd in opdracht van Makkum Resort Ontwikkeling BV te Heerenveen.

Eerder werden in het gebied al een jachthaven (Marina Makkum), een hotel-restaurant en diverse winkels gerealiseerd. Na de bouw van het villapark wordt nog een natuurgebied gecreeerd.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 26 nov 1993

Uitvoering Utrechts Cityplan weer stapje dichterbij

[bouwbreed](#)

De gemeente Utrecht blijft optimistisch over de haalbaarheid van het Utrecht City Po. Volgens het college van B en W is uitvoering van het plan, dat voorziet in een ingrijpende herinrichting van het gebied rond het Centraal Station en Hoog Catharijne, weer een stap dichterbij gekomen, nu overeenstemming is bereikt met de MBO en een combinatie van Mabon en Wilma over de oprichting van een projectontwikkelingsmaatschappij.

] Eric Harms Deze poontwikkelingsmaatschappij UCP zal de komende vijftien maanden besteden aan de vertaling van de doelstellingen en uitgangspunten van het Masterplan in een concreet ontwikkelingsplan, zo bleek op een persconferentie in het stadhuis van de Domstad.

Als uit dit plan blijkt dat het po op zijn minst budgettair neutraal kan worden uitgevoerd, zal verder worden gegaan met de ontwikkeling ervan.

De resultaten van de gehouden inspraak- en adviesronden zullen bij de opstelling van het ontwikkelingsplan worden betrokken. Dat betekent dat met name de plannen voor de westzijde van het stationsgebied (het Jaarbeursplein en omgeving) moeten worden aangepast.

De uitwerking van de oostzijde (het Vredenburgplein en omgeving) heeft amper kritiek gekregen. Alleen voor het Smakkelaarsveld zal nader worden bekeken hoe bebouwing met winkels, woningen en een casino beter met groenvoorzieningen is te combineren.

Pps-constructie

Eerst zal echter de gemeenteraad zijn fiat moeten geven aan het voorstel van het college van B en W om te komen tot de oprichting van een publiekprivate samenwerkingsovereenkomst met de partners MBO en Mabon/Wilma.

Daartoe moet met de private partners een raamovereenkomst worden getekend, waarin onder andere zal worden vastgelegd dat de gemeente voor 51 % en de marktpartijen voor 49 % in de onderneming gaan participeren. Bovendien wordt de private partners het bouwrecht toebedeeld.

Er is ruimte in de overeenkomst gereserveerd voor deelname van de Nederlandse Spoorwegen aan de pps-constructie. De NS zijn een van de initiatiefnemers van het Mas terplan en bezitten veel grond in het plangebied. Uit verkennende gesprekken tussen gemeente en NS is gebleken dat de Spoorwegen nog steeds achter het UCP staan, maar dat ze nog niet ke deelnemen aan de onderneming omdat er nog teveel onduidelijk is over de wijze waarop de verzelfstandiging van de NS zijn beslag gaat krijgen. In het voorjaar van 1994 zal hier meer duidelijkheid over zijn.

ABP

De Utrechtse burgemeester Opstelten bestreed op de bijeenkomst met de pers dat het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds, eigenaar van Hoog Catharijne, zich uit het UCP zou hebben teruggetrokken, omdat het plan de concurrentiepositie van het overdekte winkelcentrum te veel zou aantasten. Zonder medewerking van het ABP is uitvoering van het plan vrijwel onmogelijk.

‘ABP heeft niet afgehaakt’, aldus Opstelten. ‘We hebben gesprekken gevoerd met marktgerichte poontwikkelaars. Het ABP is een belegger en houdt zich hier niet mee bezig. Het is nooit de bedoeling geweest dat het ABP zou participeren in de ontwikkelingsmaatschappij. De ontwikkelingsmaatschappij moet straks zaken gaan doen met de partijen die bij het UCP zijn betrokken. Het ABP hoort daarbij.’ Ook wethouder Mik benadrukte dat het ABP nog steeds gesprekspartner is. Dat was in de beginfase zo, en dat zal in de ontwikkelingsfase niet anders zijn, aldus Mik.

‘De economische gevolgen van het UCP voor Hoog Catharijne zullen uit het ontwikkelingsplan moeten blijken. Daarover zal vervolgens gestructureerd overleg met het ABP worden gevoerd.’

Optimistisch

Beide bestuurders toonden zich optimistisch over de verwezenlijking van het UCP, waarmee een totale investering is gemoeid van f. 1,8 miljard. Gewezen werd op de financiële kracht van de private partners (de MBO maakt onderdeel uit van de Internationale Nederlanden Groep, en de Mabon is van de Hollandse Betongroep, EH) en op de subsidies die voor het UCP van het rijk zijn te verwachten. Opstelten: ‘De markt wil investeren en is bereid risico’s te lopen.

Dat is een belangrijk signaal.”

Op de bijeenkomst werd daarom al gefilosofeerd over de dag dat met de bouw kan worden begonnen. Wethouder Mik schatte in dat dit in de zomer van 1995 het geval zal zijn.

Uitvoering van het UCP zal vervolgens tien tot vijftien jaar in beslag gaan nemen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 6 dec 1993

Dertig Lasers voor Wilma Bouw

[bouwbreed](#)

Sokkia mocht een dezer dagen bij de Materieeldienst van Wilma Bouw niet minder dan 30 diodelasers van het type LP3A afleveren. Aan deze opdracht ging een testperiode vooraf van vier maanden. Gedurende die periode zijn de mogelijkheden van de laser LP3A op meerdere werken van Wilma Bouw uitvoerig bestudeerd en aan de praktijk getoetst.

Wilma Bouw heeft onlangs het kwaliteitscertificaat NEN ISO-9002 behaald. In het kader daarvan diende Sokkia bij de levering een overeenkomen de kwaliteitsgarantie te verstrekken. Op de foto overhandigen de heren Dijksman en Messing van Sokkia de 30 kalibratierapporten van de lasers aan de heer **Van den Heurik van Wilma Bouw, Materieeldienst.**

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 14 dec 1993

Stadhuizen

[bouwbreed](#)

'In en rond de Residentie is het kommer en kwel met stadhuizen, gemeente- en stadskantoren of hoe de onderkomens van de plaatselijke overheid worden betiteld.

In het begin van de jaren zestig -toen burgemeesters nog ware burgervaders waren zonder zelfs maar een zweem van gedachte aan corruptie- bestierde ene Archibald Boogaard, kersvers terugkerend uit het voormalige Nederlands-Indie, met voortvarende hand de Zuidhollandse gemeente Rijswijk. Als hij niet met zijn gouden muntenverzameling speelde, liet hij zeer veel flats bouwen en een winkelcentrum dat -hoewel nu wat verouderd- nog steeds zijn naam draagt en van tijd tot tijd in de hens vliegt.

In die tijd reisde Archibald naar zijn met een marmermijn begiftigde Italiaanse schoonvader om te bepraten welke marmerplaten het nieuwe Rijswijkse gemeentehuis ontbeerde.

Thans tobt dat zelfde Rijswijk met een grootscheepse renovatie, waarvan de kosten de f25 miljoen al lang zijn gepasseerd. De met marmer beklede toren moet ook worden opgeknapt, maar het marmer van toen is het marmer van nu niet. Bovendien zijn schoonvader en schoonzoon het aardse ontstegen...

In Leidschendam moet het stadskantoor worden uitgebreid, hetgeen volgens burgemeester Wim de Vreeze op zo omstreeks f21 miljoen komt. Echte deskundigen beweren dat die klus voor f40 miljoen nog niet is te behappen. En waarom zo veertig vierkante meter per arbeidsplaats is uitgetrokken voor een gemeente met niet minder dan 26 directeuren, een fitnessruimte in het eisenpakket is opgenomen, en een parkeergarage met niet minder dan 250 plaatsen de arbeidsvreugde moet verhogen, is de plaatselijke politici niet duidelijk.

En dat zijn nog maar futiliteiten in vergelijking met de problemen rond de nieuwbouw van het Haagse stadhuis, waar de verbitterde financiële strijd tussen het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (ABP) en wethouder Peter Noordanus ge staag voortgang vindt. De voorgeschiedenis is bekend.

Het ABP als eigenaar een verhuurder van de vinding van de Amerikaanse architect Richard Meier ging op het laatste moment in zee met Wilma Bouw BV. Meubelhandelaar Hulshoff weigerde aanvankelijk zijn lekkend onderkomen te betrekken, kreeg (financieel) gelijk en glorieert thans volop.

Door allerlei gekissebis over een kelder die zwaarder moest worden uitgevoerd dan was afgesproken, een kantine die geheel anders moest dan op papier was aangegeven en een repro-ruimte die ook nu nog figuurlijk door het gebouw zwerft, zijn de opleveringsdata verschoven. Niet half 1994 het stadhuis en einde 1994 de bibliotheek, maar alles resp. een jaartje later.

En die vertraging moet de gemeente Den Haag tien miljoen gulden schadevergoeding opleveren, een bedrag dat ABP-poleider Cor Lodder niet veel meer dan een meewaardig lachje ontlokt. 'We leveren op volgens de contractvoorwaarden en hoe die zijn weet wethouder Noordanus precies.

Als de gemeente langer dan was voorgenomen in een aantal huurpanden moet blijven zitten is dat hun sores", is zijn simpele benadering van het probleem.

Inmiddels maken de Haagse ambtenaren zich zorg over de grootte van de werkplek die zij ooit hopen te bezetten. Wordt het acht vierkante meter zoals bij VROM? Wordt het veertig vierkante meter zoals in Leidschendam? Mag de hoofdcommies A (al dan niet titulair) zijn eigen houten bureau plus zetel mee laten verhuizen?

Allemaal prangende onzekerheden die het ambtelijk leven vergallen. Wethouder Peter Noordanus, die alleen in de beslotenheid van een commissievergadering achter gesloten deuren verkondigt dat het allemaal wel snor zit met de centen, koerst nu aan op de Europese aanbesteding voor nieuw meubilair a elf miljoen gulden. Waar dat geld vandaan moet komen is zelfs achter die gesloten deuren nog niet verteld. Laat staan of op tijd kan worden geleverd.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 16 dec 1993

Venlo reserveert geld voor sociale woningbouw

[bouwbreed](#)

B en W van Venlo willen nu de benodigde subsidies en budgetten reserveren voor de realisering van de sociale woningbouw in Venlo-Zuid na 1994.

Het college is bezorgd dat door de kortingen van het rijk op de woningbouwsubsidies, met ingang van 1995, het plan voor sociale woningbouw onder druk komt te staan.

Venlo wil in Venlo-Zuid ruim 2000 woningen, waaronder een groot aantal sociale woningen, bouwen. Om na 1994 met het bouwprogramma te ke financieren moeten, volgens B en W bij de behandeling van het woningbouwprogramma voor 1994, nu hiervoor reeds gelden gereserveerd worden. Dat gebeurt onder andere door in 1994 bouwpoen op te voeren en voor subsidie voor te dragen die pas in 1995 of 1996 gebouwd worden. Een jaar eerder kan door Wilma Bouw BV begonnen worden met de bouw van 46 woningen premiekoop.

Voor meerdere bouwlocaties in Venlo-Zuid worden nog niet genoemde aantallen woningen opgevoerd op de lijst voor 1994 die later uitgevoerd worden. In het plan Hagerbroek voert Venlo voor de periode 1994-1997 178 woningen op in de licht-gesubsidieerde sector.

Gemeentelijke steun wil Venlo nu ook reeds vastleggen voor de bouw van 50 gestapelde woningen aan de Gulikstraat. In de vrije sector heeft Venlo bouwplannen voor 344 woningen.

De partners die Venlo-Zuid gaan realiseren zijn (behalve de gemeente) de woningverenigingen Voorzorg, Blariacum, Stichting Onze Woning en de private partners Marcel Muyres Venlo Bouw BV, Plancoördinatie Janssen de Jong Eindhoven en Wilma Bouw BV Weert. Zij starten in 1994 met 46 woningen in de sociale sector (woningvereniging Blariacum), en 68 eengezinswoningen (premie huur door Marcel Muyres Bouw Venlo BV en Plancoördinator Janssen de Jong).

Het woningbouwprogramma 1994 en de reservering van gelden voor de financieringen op termijn moeten nog door de raad worden goedgekeurd.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 20 dec 1993

Neave Brown trekt zich terug bij Haags ontwerp

[bouwbreed](#)

De Londense architect Neave Brown voelt zich niet langer verantwoordelijk voor de wijze waarop zijn oorspronkelijke ontwerp voor een complex woningen aan de Zwolsestraat wordt uitgevoerd. In overleg met Wilma Bouw en de Architectenassociatie heeft Brown zich geheel gedistancieerd van het po zoals dat nu wordt gerealiseerd.

Halverwege de jaren tachtig liet Wilma een ontwerp maken voor woningbouw op een aantrekkelijke locatie aan de Zwolsestraat, waar deze invalsroute van Scheveningen direct aan de duinen grenst, op een steenworp afstand van het Kurhausgebied. Het ontwerp van een Haags architect werd getoetst op architectonische kwaliteit voor de specifieke bouwlocatie.

Duivesteyn

Het was in de tijd dat Adri Duivesteyn de scepter zwaaide als wethouder. Van hem was bekend dat een vooraanstaand buitenlands architect beter werd geacht dan een modale Hollandse collega. Alleen werden de budgetten daar onvol doende op aangepast, zeker als gemeentelijke diensten als opdrachtgever fungeerden.

Plannen Brown

De Britse architect Neave Brown, bijgestaan door zijn partner David Porter, kreeg internationaal bekendheid door het Londense woningbouwpo Alexandra Road, terzijde van een intensief bereden spoortrace op een langgerekt bouwterrein. In Scheveningen ligt het langgerekte bouwterrein op een voormalig treintrace langs de drukke Zwolsestraat.

Brown kreeg in 1986 'op recommandatie van de gemeente' opdracht van Wilma voor een gevarieerd bouwplan met verschillende woningtypen op een immense parkeerkelder.

Het werd een interessant bouwplan, dat in een later stadium nog een keer is aangepast aan de specifiek Nederlandse wensen.

Architectenassociatie

Hetgeen er sinds enkele jaren wordt gebouwd, riep bij insiders al geruime tijd de vraag op, of da't nu was wat de fraaie presentatieboekjes hadden laten zien. Inmiddels werd ook bekend dat de architect niet geheel tevreden was met de uitvoering van zijn ontwerp en dat er geschillen daarover waren met de opdrachtgever/uitvoerende partij. In 1989 schakelde Wilma een Haags architectenbureau in om de planning efficiënter te doen plaatsvinden. De Architectenassociatie kreeg opdracht de plannen voor de bouw naar Nederlandse bouwmethoden uit te werken.

Neave Brown en David Porter constateerden met teleurstelling dat deze vertaling veel van hun ideeën verloren deed gaan.

Na goed overleg met Wilma en Architectenassociatie besloten Brown en Porter zich definitief terug te trekken. Dit houdt onder meer in, dat hun naam als ontwerper van het gebouwde aan de Zwolsestraat niet langer van toepassing is. Het Haagse bureau neemt nu verdere verantwoordelijkheid op zich, aldus een bericht uit Londen. Het is daarmee opnieuw een voorbeeld van 'wethoudersarchitectuur' geworden.

Zonder specifieke kennis van zaken is een buitenlandse architect te makkelijk ingeschakeld voor een Nederlands po, zonder dat er voldoende financiële ruimte was een 'meesterwerk' te realiseren.

Dat is heel vervelend voor de Londense ontwerpers, maar ook voor de opdrachtgever die -als vakbekwaam opdrachtgever/uitvoerder- de intentie had op recommandatie van de gemeente hoge architectonische kwaliteit te realiseren.

De naam van de gemeente Den Haag zal daar internationaal binnen de architectenwereld niet beter op worden. Eerder leed het ontwerp voor een sportcomplex in de Schilderswijk aan Arata Isozaki schipbreuk op te hoge kosten voor zo'n Japans meesterwerk. De Lamel van Aldo Rossi met het stedenbouwkundige plan er omheen leed aan ernstig verval toen ook daar de budgetten niet voldoende waren en het aantal ideeën van Rossi niet voor uitvoering vatbaar bleken.

Politici mogen Nederlandse architecten bekritisieren om het niveau van hun bijdrage aan de laag gebudgetteerde stadsvernieuwing. In Den Haag vergat men dat bij dezelfde politici hun bestuurlijke kwaliteit slechts waarmaken door de daaraan hangende prijskaartjes te accepteren. Daar wees het VROM-onderzoek van meerkosten naar sociale woningbouw deze maand ook al op, al bleven die extra kosten doorgaans betrekkelijk laag, behalve bij een heel mooi voorbeeld in Den Haag, dat zelfs door bewoners zeer hoog wordt aangeslagen.

Architectonische kwaliteit blijkt in sterke mate afhankelijk van budget en de kwaliteit als opdrachtgever. Daar is Scheveningen een nieuw bewijs van.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 24 dec 1993

Vakbondswerk in bedrijf krijgt FNV-prioriteit

bouwbreed

"Het opbouwen van vakbondswerk in bedrijven en het creëren van een draagvlak in de vereniging op basis waarvan in betreffende branches centraal overleg over arbeidsvoorwaarden gevoerd kan gaan worden, waarbij de cao voor het bouwbedrijf het vertrekpunt vormt.

Deze voor de bouwbond-FNV landelijk geldende prioriteit, wordt vanuit het nieuwe districtskantoor in Weert voor geheel Oost-Brabant en Limburg vooral gericht op steigerbouwbedrijven, ijservlechtbedrijven en dakdekkersbedrijven.

In deze branches zullen algemene arbeidsvoorwaarden moeten gaan gelden als in de bouwcao met daarnaast specifieke voor de betreffende branche.

In vakbondskringen wordt dat de gelaagde cao-structuur genoemd.

Ondernemingsraden

In het werkgebied van dit districtskantoor komen ongeveer 100 ondernemingsraden voor, waarvan de vakbondsleden begeleiding krijgen. Men zal procedures beginnen om bij de samenwerkingsverbanden in Heerlen, Helmond, Weert en Eindhoven tot oprichten van een o.r. te komen.

Bij IBC, Wilma, Nelissen van Egteren en bouwbedrijf Jongen kent men bedrijfskadergroepen van deze vakbond, die in de eigen onderneming zaken als arbeidsomstandigheden, werkgelegenheid en personeelsbeleid zullen bespreken. Het districtsteam onder leiding van Nanning Schotanus is er op gericht het aantal bedrijfskadergroepen dit jaar uit te breiden.

Grensarbeiders

Vanuit het districtskantoor in Roosendaal, van waaruit men West-Brabant, Zeeland en Goeree Overflakkee bestrijkt, zal het beleid van de vakorganisatie niet wezenlijk afwijken van deze centrale doelstelling.

Het vorig jaar ontwikkelde overleg over sociaal economische ontwikkelingen zal in het Brabantse en Zeeuwse Bouwberaad worden voortgezet.

Verder zal speciale aandacht worden geschonken aan de grensarbeidersproblematiek. Zolang de politieke wil ontbreekt om in EU-verband sociale afspraken te maken en er onvoldoende oog is voor migrerende arbeid in relatie tot sociale zekerheid en arbeidsvoorwaarden zullen die problemen alleen maar toenemen, aldus het districtsteam Roosendaal in zijn werkplan 1994.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 11 jan 1994

Rijswijk wil nog dit jaar begin bouw 'de Strijp'

bouwbreed

De gemeente Rijswijk wil nog dit jaar beginnen met bebouwing van de locatie 'de Strijp'. In totaal moeten hier 1200 woningen verrijzen. De gemeente wil de locatie in vier fases ontwikkelen.

Hiervoor is de gemeenteraad onlangs akkoord gegaan met het sluiten van een overeenkomst met de commanditaire vennootschap 'De Strijp', een samenwerkingsverband van de drie maatschappijen Wilma Bouw BV, Bouwfonds Woningbouw BV en Dura Bouw BV.

Het woningbouwprogramma in 'de Strijp' zal voor 70 procent uit vrije sectorbouw en voor 30 procent uit sociale woningbouw bestaan.

Supervisor

Het stedenbouwkundig plan, dat door Ashok Bhalotra is opgesteld, wordt volgende week door het samenwerkingsverband gepresenteerd.

Bhalotra verwierf internationale bekendheid met zijn plan voor de Amersfoortse wijk Kattenbroek. De bedoeling is dat de stedenbouwkundige bij de ontwikkeling van de locatie de Strijp als supervisor zal optreden. Zijn belangrijkste taak is dan ook het bewaken van de kwaliteit van de architectuur.

Overigens zijn voor de eerste twee fases de architectenbureau's Bouwontwerpgroep Kokon BV, architectenbureau H. Klunder en architectenbureau Pieter Weeda. De eerste fase, waarvan de gemeente Rijswijk verwacht dat daarmee nog dit jaar zal worden begonnen, behelst de bouw van 450 woningen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 26 jan 1994

Maastricht bouwt woningen en kantoren op voorraad

bouwbreed

De komende vier jaar zal op het voormalige Ceramique-terrein in Maastricht voor f. 250 miljoen geïnvesteerd worden in de bouw van honderden woningen, winkels en kantoren.

Bovendien zijn er plannen voor bouw van een activiteitencentrum (stadsbibliotheek, Europees informatiecentrum, stadsarchief etc.) waarmee nog eens f. 42 miljoen is gemoeid. Opmerkelijk is nog dat uitgegaan wordt van bouwen op voorraad.

De gemeente Maastricht, het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (ABP) en drie poontwikkelaars (Wilma Vastgoed, Bouwfonds en MBO/Ruijters) zijn dit overeengekomen in een protocol. Dit is volgens wethouder J. Wevers een aanvulling op de bestaande hoofdovereenkomsten tussen betrokken partijen. Hij zei dat op een persconferentie.

Actieplan

Het protocol is in feite een actieplan, dat een definitieve planning bevat van hetgeen in de periode tussen nu en 1998 gebouwd gaat worden. Het regelt wie waarvoor verantwoordelijkheid draagt voor de bouw van blokken huurwoningen, blokken koopwoningen en blokken met een mix van huur- en koopwoningen.

Leegstand

Op basis van de nu gemaakte afspraken wordt in het zuidelijk deel van het po zonder voorbehoud een grootschalig kantoorgebouw gerealiseerd, terwijl voorts het hele noordelijk deel eveneens onvoorwaardelijk wordt bebouwd.

Het gaat totaal om 329 huur- en koopwoningen, 22500 m2 kantoren en 4000 m2 winkels. Aan de verplichting tot bouwen kan pas worden ontkomen bij een nader in het protocol aangegeven leegstand.

Marktomstandigheden bepalen feitelijk of en wanneer de opschortende voorwaarde van kracht wordt. Die gaat in wanneer zeventig van de opgeleverde huurwoningen en 3000 m2 gerealiseerde vloeroppervlakte leegstaan en zeventig koopwoningen in aanbouw en niet verkocht zijn.

Op voorraad

“Er wordt dus op voorraad gebouwd en dat is best wel uniek, zeker als je de huidige slechte economische omstandigheden in ogenschouw neemt”, concludeerde wethouder Wevers.

Onderzoek heeft volgens hem uitgewezen dat in Maastricht overigens een actuele vraag naar ruim 11000 m2 kantoorruimte is. Dat staat los van belangstelling bij de Rijksgebouwendienst om in Maastricht een verzamelgebouw voor rijksdiensten neer te zetten.

Publieksfunctie

Het meest complex is naar zijn mening de invulling van de zogenaamde noordkop van het terrein. Hier moeten in een bouwstroom 133 woningen, 4000 m2 winkels en 10500 m2 kantoren gebouwd worden. Daarbij komt realisering van een activiteitencentrum met een publieke functie. Daarmee is nog eens een investering gemoeid van f. 42 miljoen.

Dit planonderdeel van het Ceramique-po gaat plaats bieden aan een nieuwe (en grotere) stadsbibliotheek, stadsarchief, Europees informatiecentrum, een markthal, handhaving en restauratie van de al op het terrein aanwezige Bordenhal en directeursvilla en infrastructuur (oostelijk bruggenhoofd van de voetgangers/fietsbrug over de Maas naar de binnenstad, hellingbaan en voetgangersverbinding met het stadsdeel Wyck).

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 27 jan 1994

ZNAV wil gegevens over aanbestedingen

[bouwbreed](#)

De Zuidnederlandse Aannemersvereniging (ZNAV) gaat bij Justitie in Maastricht het justitieel dossier over het faillissement van de Sittardse aannemer Schreurs opvragen.

Bovendien moeten circa twintig in opspraak gekomen Limburgse bouwbedrijven, die bij de vereniging zijn aangesloten, alle gegevens inzake een aantal aanbestedingen aan de ZNAV overleggen.

Volgens directeur mr. J. van Elk van de oudste prijsregelende organisatie in de bouw in ons land worden die stappen genomen in het kader van onderzoek naar mogelijke fraude door een twintigtal bedrijven. Die worden ervan verdacht bij de aanbesteding van bouwpoen in 1983, 1985 en 1986 door geheime prijsafspraken opdrachtgevers financieel te hebben benadeeld. Het reglement van de ZNAV verbodt (en verbiedt) dat.

Van Elk bestrijdt overigens dat het daarbij om miljoenen zou gaan. “Op grond van de poen waarom het gaat, betreft het een paar ton. Maar dat doet verder niets af aan de ernst van de zaak”, constateert hij.

Nader onderzoek

Of er inderdaad sprake is van onoirbaar handelen staat voor hem nog niet vast. Nader onderzoek door de ZNAV moet daarover uitsluitsel geven. De 22 betrokken bedrijven ke op korte termijn een verzoek van de vereniging tegemoet zien om alle benodigde gegevens beschikbaar te stellen.

Het gaat om Hobru (Hoensbroek), Habets (Nuth), Bogman (Beek), Lemmens (Beek), Derksen (Kerkrade), Wilma (Weert), Schols (Geulle), Keulen (Geleen), Van Kan-Jongen en Heijmans (Rosmalen), Smeets (Meerssen), Marcel Muyres (Sittard), Timmermans (Maasbracht), Beckers (Munstergeleen), Mertens (Weert), Jongen (Landgraaf), Vic Laudy (Sittard), Bruns en Bonke (Roermond) en Foeckert Bouw (Heerlen).

Wanneer deze bedrijven weigeren de gegevens te overleggen dan zal civielrechtelijk tegen hen worden opgetreden: “De leden van de ZNAV zijn verplicht om -voor een goede uitvoering van de prijsregeling- alle gegevens aan ons te overleggen. Doen ze dat niet dan plegen ze een wanprestatie tegenover de vereniging. En zullen we ze moeten dwingen tot nakoming van hun verplichting.”

Wanneer de ZNAV het onderzoek denkt af te ronden weet Van Elk niet. “Het gaat om zaken die ver in het verleden liggen. Er moet dus diep gegraven worden. Maar duidelijk is dat we snel willen werken. Dat is in het belang van de bouw”, meent hij.

Afwachten

Directeur M. Schreurs van grootbedrijf Wilma wil niet ingaan op de zaak. Hij wacht eerst de resultaten van het ZNAV-onderzoek af. Wel verklaart hij dat Wilma zelf niet besloten heeft tot instellen van een intern

onderzoek. Hij is niet bevreesd voor negatieve marktgevolgen, in de zin dat opdrachtgevers Wilma links laten liggen vanwege toepassing van opzetgelden die de bouwkosten verhogen: “Maar mocht de markt zo reageren, dan zullen we daartegen stelling nemen.”

Secretaris James Ch. M. Gerwert van het NVOB-gewest Limburg is “verrast en verbijsterd” over de beschuldiging aan het adres van de twintig bouwbedrijven, die voor een groot deel lid zijn van de betrokken werkgeversorganisatie in de bouw.

“Dit is slecht voor het imago van de bedrijfstak. Als hetgeen nu naar buiten gekomen is ook inderdaad waar blijkt te zijn”, zegt hij. Vraagtekens plaatst hij in dit verband bij de rol van Justitie: “Er zitten kennelijk gegevens in het justitieel dossier inzake Schreurs, waarmee destijds niets is gedaan. Dat kan twee redenen hebben: Justitie vond het niet de moeite waard tot strafvervolgning over te gaan, of er was niets aan de hand.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 20 jan 1994

Wandelen op parkeerdek

[bouwbreed](#)

Wilma Bouw BV Weert bouwt in Roermond twee wooncomplexen met 44 en 45 woningen in vijf bouwlagen en een parkeerdek in een bouwlaag voor negentig auto's. Het dak van het parkeerdek wordt een wandelpromenade.

Architectenbureau Boosten Rats BNA uit Maastricht maakte het ontwerp, in opdracht van het Bouwfonds Woningbouw Nederlandse gemeenten in Eindhoven.

Ingenieursbureau voor Bouwtechniek Goudstikker de Vries BV uit 's-Hertogenbosch berekende de constructies.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 feb 1994

Stadhuis Den Haag vordert gestaag

[bouwbreed](#)

Het Haagse stadhuis naar ontwerp van de Amerikaanse architect Richard Meier begint zijn uiteindelijke vorm te krijgen. Op de voorgrond is de meubelwinkel Hulshoff al in de nieuwbouw gevestigd met een interieurontwerp van Pi de Bruijn van De Architecten Cie. Het oude gebouw van Kropholler op de hoek kon daarna gesloopt worden ten behoeve van de openbare bibliotheek, waarvan de betonconstructie met een kelder nu najlt.

Hoofdaannemer Wilma zet alle zeilen bij om het eigenlijke raadhuisgedeelte eind van dit jaar te ke opleveren. Voor de monumentale hal wordt het glasdak beglaasd en wordt gelijktijdig aan de grote glaspu aan het pleintje achter Hulshoff gewerkt. De gevel van het kantorenblok rechts is vrijwel gereed. Ook in het linkerblok vordert de gevelmontage van de door Gartner geleverde aluminiumgevel.

Als de gevels binnenkort geheel uit de steigers komen, kan men zich een eerste indruk vormen van het nieuwe gebouw in het stadsbeeld. De nieuwbouw blijft aanzienlijk minder hoog dan de ministeriele torens van architectenbureau Lucas en Niemeijer rechts boven op de foto. Richard Meier hield zijn ontwerp dan ook zo laag mogelijk als poging tot schaal aanpassing in de stedelijke context van het aansluitende beschermde stadsgezicht van het centrum.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 15 feb 1994

Stadsvernieuwing in Roermond

[bouwbreed](#)

In het Roermondse stadsvernieuwingsplan Voorstad St. Jacob heeft Wilma Bouw BV Weert een wooncomplex opgeleverd bestaande uit 73 huurappartementen met commerciële ruimten op de begane grond.

Opdrachtgever van het po is het Bouwfonds Woningbouw Nederlandse Gemeenten te Eindhoven. Architectenbureau ir. P.A.M. Mertens uit Hoensbroek tekende het ontwerp. Voor de constructies droeg het Ingenieursbureau voor Bouwtechniek Goudstikker de Vries BV uit 's-Hertogenbosch zorg.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 feb 1994

Wooncomplexen in Roermond

bouwbreed

In het Roermondse stadsdeel Voorstad St. Jacob bouwt Wilma Bouw BV Weert, naar een ontwerp van het Maastrichtse Architectenbureau Boosten Rats, 89 woningen in zes bouwlagen. De bedoeling is dat hier in totaal 167 woningen worden gerealiseerd.

Het werk wordt uitgevoerd in opdracht van het Bouwfonds Woningbouw Nederlandse gemeenten in Eindhoven. Ingenieursbureau voor Bouwtechniek Goudstikker de Vries BV uit 's-Hertogenbosch berekende de constructies.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 21 feb 1994

Torenflatgebouwen Delft ingrijpend gerenoveerd

bouwbreed

Drie hoogbouwflats van tien verdiepingen, bekend als Torenflats Delft, worden ingrijpend gerenoveerd. Ze omvatten 174 galerijflatwoningen. In een van de gebouwen zijn tevens zes winkels ondergebracht.

De drie torenflats staan in de Kuyperwijk, in Delft West. De bewoners blijven tijdens de renovatie in hun woningen. De ingrijpende renovatie van de Torenflats wordt in opdracht van Woningbouwvereniging Centraal Woningbeheer uitgevoerd. De aannemer voor deze renovatie is Wilma Bouw te Den Haag. De flats zijn in de periode medio 1955 en maart 1959 gebouwd door aannemer Van der Berg en van der Klis. Ze bevinden zich technisch gesproken in zo'n uitstekende staat, dat ze niet behoeven te worden afgebroken. Er is tot ingrijpende renovatie besloten. Deze is nodig, omdat de entrees, gebouwoegangen en de woningen zelf esthetisch en qua comfort niet meer beantwoorden aan de eisen van deze tijd. De woningen worden van binnen en van buiten geheel gerenoveerd en in een flatgebouw aan de Foreestweg, worden slaapkamers omgebouwd tot keukens en keukens tot badkamers.

Wisseling

Dat betekent dat daar een plattegrondswisseling plaatsvindt. Er worden nieuwe pvc standleidingen aangebracht. De oude gietijzeren buizen worden verwijderd. Het is min of meer toeval, dat de zoon van de oude aannemer LK Klis, namelijk W.Klis, dit omvangrijke renovatiewerk uitvoert in de functie van opzichter van Bouwhulp Groep BV te Eindhoven.

Er moet worden gewerkt binnen een strakke begroting. De basisinvestering per woning bedraagt f. 60000. De investeringen in de luxere uitvoeringen waar tegenover meer wooncomfort bestaat lopen op tot f. 75000. De jaarlijkse huurstijging is voor de eerste tien jaar vastgesteld op 5,5%. Daarna wordt de trend gevolgd.

“De renovatie was vooral nodig, omdat de flatgebouwen en hun omgeving dreigden te verpauperen. De langzame verpaupering had ook het gevolg, dat er andere bewoners kwamen. Er kwamen steeds meer jongeren te wonen. Dat had weer een versnelling van de verpaupering tot gevolg en een toenemend vandalisme. Desalniettemin bleven ouderen het belangrijkste aandeel vormen. Van de bewoners bestaat 65% uit een a twee persoons huishoudens, die ouder zijn dan vijftig jaar. De zaak moest dus worden opgepept om het wonen weer aantrekkelijk te maken. Ook is vernieuwing voor de woningbouwvereniging van belang, omdat de woningen aantrekkelijk worden en dus beter zijn te verhuren”, zo zei Van der Klis.

“De hele renovatie gebeurt terwijl de bewoners in hun flatwoningen blijven wonen. Er is gelegenheid geboden om elders te slapen, maar er is maar een enkeling die daarvan gebruik maakt,” zo zei M.A.A.M. Liebregts van Bouwhulp Groep BV uit Eindhoven, die de verbouwing -want zo kan men het rustig noemen- als architect begeleidt.

Proefwoningen

“We hebben in twee proefwoningen alle mogelijkheden uitgeprobeerd om tot definitief goede oplossingen te geraken. Dat was en is geen eenvoudige klus, omdat vooral voor het vervangen van de bestaande shuntkanalen door een roestvaststalen rookgasafvoer en mechanische ventilatie-afvoerkanaal, bijna geen ruimte voor montage is. De centrale olie gestookte blokverwarming moet namelijk plaatsmaken voor moderne individuele centrale gasverwarming. Er moet echt worden gewoekerd met ruimte. Er mag ook niets verkeerd gaan, omdat het budget krap is. In de proefwoningen is geëxperimenteerd, om tot een zo esthetisch en economisch verantwoord mogelijke oplossing te komen. In maquettes hebben we met de

centrale verwarmingsketel en aansluitleidingen gestoeid om zulke gunstig mogelijke plaatsen voor ketel en leidingen te vinden. Het een en ander wordt daarbij nog bemoeilijkt, doordat het keukenblok in de woning moet worden gehandhaafd, omdat die nog in prima conditie verkeert”, aldus Liebrechts.

“De renovaties geschieden in drie hoofdfasen in drie woningen tegelijk”, zo zei Klis. De eerste fase bestaat uit het slopen van het binnenwerk van de woningen. Dat betreft voornamelijk het shuntkanaal. Dat neemt twee dagen in beslag en geeft de bewoners veel overlast. Wij waarschuwen de bewoners daarom vroegtijdig en overleggen met hen om de ellende zo beperkt mogelijk te houden. Daarom handhaven we ook een strak schema. Daarna moet het binnenwerk worden aangepast aan de moderne wooneisen, verwarming, ventilatie en dergelijke. Dat neemt drie weken in beslag. De tweede fase bestaat uit het vernieuwen van de westgevels. Serres worden gemaakt en ramen vervangen. De derde fase bestaat uit de renovatie van de west- of galerijkant. Daar worden kozijnen gerenoveerd en van dubbelglas, ventilatieroosters en aluminium waterslagen voorzien. In een latere fase wordt deze hele gevel voorzien van een buitengevelisolatiesysteem. “Het dak en de toegangen op de begane grond alsmede de entrees worden door anderen tussen de bedrijven door aangepakt. Daar hebben de bewoners minder last van. Het moge duidelijk zijn dat een prima logistieke benadering van zowel de begeleiders als de werkers nodig is om zo weinig mogelijk overlast voor de bewoners veroorzaken”, aldus Van der Klis.

Shuntkanaal

De ingrijpendste binnenrenovatie betreft het slopen van het shuntkanaal in de keuken en keukenkast en het vervangen ervan door nieuwe kanalen voor de centrale verwarming en de mechanische ventilatie. Omdat de keukenruimte toch al beperkt is, moet worden gewoekerd met ruimte. Dit te meer omdat zoals vermeld het keukenblok moet blijven staan. Na het slopen van het shuntkanaal worden de nieuwe kanalen ingebracht. Dat wil zeggen een rechthoekig verzinktstalen kanaal voor de mechanische ventilatie en een ronde roestvaststalen voor de rookgasafvoer van de centrale verwarming. Deze werkzaamheden vergen veel inventiviteit van de aannemer en werkers.

Verwarming

De individuele verwarming bestaat uit een Agpo VR (Verbeterde Rendements)-ketel. Deze wordt ondergebracht in een daarvoor ontworpen keukenkast. Het een en ander is prima geïsoleerd. Als de ketel brandt hoort men hem niet of nauwelijks. De luchtaanvoer geschiedt via de gevel en een toevoerpijp, die keurig gelijklopend met de keukenkastjes is weggewerkt. De verwarming is doorgetrokken naar de slaapkamers, douche- en toiletruimte. De mechanische ventilatieunit – van Itho BV in Schiedam- inclusief toebehoren en het expansievat van de ketel wordt ondergebracht boven een verlaagd plafondsysteem in het toilet, zodat er niets van is te zien. “De slaapkamers waren oorspronkelijk niet verwarmd en van ventilatie was nauwelijks sprake”, aldus P.N.M. Barendse Hoofd Technische Dienst van de woningbouwvereniging. Daarin is nu verandering gekomen. Een bejaarde bewoonster sprak haar vreugde uit over de gelijkmatige verwarming in haar woning. Over de invloed van het mechanisch ventilatiesysteem kon ze nog niet veel zeggen vanwege het korte tijdsbestek waarin ze ervaring heeft opgedaan. Ze verheugde zich al op het effect van de serre.

Aan de westzijde zijn de aluminium kozijnen vervangen door betere met dubbelglas. Voorts is de bestaande loggia omgetoverd tot een fraaie serre. De loggia is daartoe met een aluminium constructie op beton met ongeveer 500 mm uitgebreid. De serres zijn voorzien van gehard glas. In een zijraampje van de uitbouw is een piepklein ventilatierooster aangebracht. De puien boven de gehardglazen borstwering zijn in vier delen weg te klappen, waardoor de bewoner beschermd voor de wind van de zon kan genieten.

Gevelisolatie

Aan de oostkant zijn de ramen vernieuwd. Het waren voorheen ramen met een soort voorzetramen. De vurehouten kozijnen zijn gehandhaafd. Ze zijn uitgefreesd, waarna dubbelglas is aangebracht. Alleen de bovenlichten zijn van enkelglas, zodat daar condenswater kan neerslaan. Deze hele gevel wordt voorzien van gevelisolatie met een minerale afwerking. Dit buitengevelisolatiesysteem wordt zowel van horizontale als van verticale dilatatievoegen voorzien, om krimp en uitzettingsspanningen op te vangen. “De horizontale dilatatievoegen vormen nog steeds een punt van discussie. Het nut, laat staan de noodzaak, daarvan is nog niet bewezen”, aldus Liebrechts. Mede door de kleurige buitengevelisolatie krijgen de flatgebouwen een allernieuwst aanzien.

Toegangen

Dit moderne aanzien wordt nog vergroot door de opnieuw vorm te geven entree. Deze wordt aanzienlijk vergroot. Daarvoor is het nodig een hoek van het flatgebouw op te vangen alvorens uit te breken. De keldertoegangen worden verbeterd. Dat wil zeggen, ze worden door middel van trappen vanuit de flat en via taluds van buiten te bereiken. Aan een kopse zijde van de flatgebouwen komt verder een derde lift, die per verdieping is te stoppen. De huidige twee liften stoppen op respectievelijk de even en oneven

verdiepingen. Tenslotte wordt aan de aan de zuidwest zijde van de kopse gevel een zuil van ruime serres van een glasconstructie met aluminium profielen gevormd. Ook hierbij wordt gebruik gemaakt van voormalige hoekloggia's.

Drukvat en mechanische ventilatie ondergebracht in verlaagd plafondsysteem in het toilet.

Shuntkanaal verwijderd, waardoor toilet tussen douche en keuken komt te 'hangen'.

Voormalig shuntkanaal voorzien van moderne rookgasafvoer en mechanisch ventilatiekanaal keurig afgewerkt.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 24 feb 1994

'Levensloopbestendige' woningen in Rotterdam

[bouwbreed](#)

Op 11 maart begint Wilma Bouw BV uit Rotterdam met de bouw van een complex aan de Rotterdamse Bergweg waarin de eerste 'levensloopbestendige woningen' van Nederland verrijzen. In dit door de Stichting Humanitas ontwikkelde po worden wonen, verzorgen en verplegen verenigd.

Het complex van 195 ouderenwoningen, ontworpen door EGM Architecten BV uit Dordrecht, wordt gebouwd in de deelgemeente Noord. Er wonen 51.000 mensen, van wie 27 procent ouder dan 65 jaar.

Het complex wordt gebouwd voor vier doelgroepen; voor ouderen die verpleeghuiszorg nodig hebben, ouderen met de indicatie verzorgingshuis, voor ouderen die om diverse redenen in aanmerking komen voor een beschermde woonomgeving en tenslotte een aantal woningen voor allochtone (Hindoestaanse) ouderen die in groepsverband willen wonen.

De bewoners krijgen een zorgcontract aangeboden dat kan worden gewijzigd als de behoefte aan zorg verandert.

Op de begane grond en in de overdekte binnenplaats zijn de centrale voorzieningen. Het atrium is met roltrappen en liften te bereiken. Er zijn waterpartijen en veel groen, plus een lounge, een restaurant en winkels. Verder heeft het complex een medische afdeling met twintig dagbehandelingsplaatsen, een tandarts, fysiotherapie, logopedie en een kapper. Voorzieningen die er niet alleen voor de bewoners zijn, maar voor de hele wijk.

Volgens Humanitas wordt hiermee "de participatie van ouderen op een natuurlijke wijze gestimuleerd". De constructieberekeningen worden verricht door ACN Constructeurs BV uit Dordrecht. Met het po is een bedrag van f. 50 miljoen gemoeid. De financiering komt deels uit AWBZ-gelden en deels uit de WBO (Wet op de bejaardenoorden). Verder is gebruikt gemaakt van allerlei fondsen, waaronder subsidie van de stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) die al in een vroeg stadium het po als experiment heeft bestempeld.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 28 feb 1994

Een middagje palen slaan in Den Haag: Vernieuwing Laakhavens feestelijk in gang gezet

[bouwbreed](#)

"Nog een stapje naar achteren", grapt een bewoonster van het Haagse Laakhaven gebied tegen wethouder Noordanus die ook precies een stap verwijderd is van een drie meter diepe bouwput. Noordanus, getooid met een bouwhelm, glimlacht breed en zegt: "Dat zou u wel willen he?" Een middagje eerste palen slaan of trekken in Den Haag.

Of het, zoals een plaatselijke krant eerder deze week opmerkte, daadwerkelijk met de verkiezingen te maken heeft wordt niet duidelijk. Feit is wel dat de Haagse wethouders het afgelopen week druk hadden met het slaan van eerste palen. Nog net even voor de verkiezingen de aanzet geven van een po waar diezelfde wethouder de afgelopen vier jaar zo'n warm pleitbezorger van is geweest.

Afgelopen donderdag trad naast Noordanus (PvdA), verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening en stadsvernieuwing, tevens zijn partijcompaan Constant Martini van economische zaken in het Laakhavengebied aan. Op drie verschillende locaties werd het startsein voor even zoveel projecten gegeven. Daarvan nam overigens Martini twee van de drie eerste palen voor zijn rekening.

Slachthuisterrein

Noordanus was te vinden op het voormalig Slachthuisterrein. Hier ontwikkelt Slokker Vastgoed Groep een basisschool, 120 appartementen, zes atelier- en praktijkwoningen en 58 luxe herenhuizen. Noordanus viel de eer te beurt een restant van het voormalig slachthuis uit te grond te trekken om daarmee ruimte te maken voor het te bouwen stadsdeelkantoor Laak.

Dit kantoor is onderdeel van het bouwplan Garcia naar een ontwerp van de Italiaanse architecten Aldo Rossi en Umberto Barbieri. Het plan bestaat naast het stadsdeelkantoor uit kantoren voor de dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid voor Laak-Noord- en Laak-Zuid, een kantoor voor de GGD, een wijk- en dienstencentrum en een postkantoor. Op het ernaast gelegen plein, door de Italianen consequent Piazza genoemd, worden 95 appartementen, ontworpen door architectenbureau Treffers en Polgar gerealiseerd.

Genoegen

Een po waarmee ruim f. 50 miljoen is gemoeid. Een po ook dat als trekker voor de verbetering van het stadsdeel Laak moet gaan gelden.

“Een wijk waar het een genoeg wordt om in te wonen”, zo hield Noordanus zijn gehoor voor om er geheel in de sfeer van de naderende verkiezingen aan toe te voegen: “Het is duidelijk dat een PvdA-wethouder zijn belofte aan de Laak-bewoners waarmaakt dat we hier iets goeds gaan maken. Die afspraak kom ik graag na.”

B. Slokker, directeur van Slokker Vastgoed Groep BV, kijkt stilletjes naar de wethouder en denkt er duidelijk het zijne van. Natuurlijk, zo geeft hij later desgevraagd toe; wat Slokker op het eens onherbergzame terrein ontwikkelt is een perfect plan. Niet voor niets heeft zijn onderneming het po in competitie gekregen.

Imago

Maar hij zal ook de eerste zijn om toe te geven dat Slokker het slechte imago van het stadsdeel heeft onderschat. Dat was al vrij snel te merken toen de verkoop van de koopwoningen met een prijs vanaf f. 297000 en vanaf f. 350000 vrij op naam stagneerde. “Je moest, en moet nog steeds voor iedere woning de mensen over een drempel heentrekken. Benadrukken dat ze niet naar het verleden maar naar het heden van de wijk moeten kijken. Dat lukt uiteindelijk wel, maar dat gaat moeizaam. Moeizamer dan we dachten.”

Slokker verlaagde de prijzen van de woningen van f. 300000 naar f. 279000. De nieuwe prijs van de duurdere woningen staat nog niet vast maar Slokker verwacht dat die naar de f. 300000 zullen gaan.

“Kijk”, zegt hij, terwijl zijn blik over de fraaie maquette van het project gaan, “toen we hier aan begonnen wisten we niet of we voor honderd procent zouden slagen. Nu, halverwege, kan ik alleen zeggen dat we op de goede weg zijn.” Van de koopwoningen is de helft verkocht. Volgens Slokker is het overigens typerend dat de meeste kopers ofwel woonachtig zijn in het stadsdeel of terugkerende ‘bekenden’ van Laak zijn. “Dat geeft misschien te denken”, zegt hij.

Steenworp

Op een steenworp afstand van het Slachthuisterrein had Laakhaven Hollands Spoor CV, het samenwerkingsverband van Amstelland en Wilma Vastgoed, een feestje georganiseerd. Dit ter ere van de eerste paal voor het woningen- en kantorenpo Laakhaven-Hollands Spoor. Naast de Haagse Hogeschool die momenteel in aanbouw is realiseert het samenwerkingsverband in fases 328 woningen, 162000 m² kantoren, 2000 m² winkels en horecavoorzieningen. Met het po is ruim f. 1 miljard gemoeid. De ontwikkeling van dit gebied zal tot ver na de eeuwwisseling duren. Martini, de wethouder van economische zaken mocht de eerste fase van start doen laten gaan. Deze eerste halte naar een vernieuwd Laakhavengebied voorziet in de bouw van 71 appartementen, 51 portiek/etagewoningen en 20 galerijwoningen. Onder het appartement is een parkeergarage gesitueerd. De woningen gaan tussen de f. 165000 en f. 190000 kosten.

Zorg

Voor wat betreft de kantorenruimte is het complex met de fraaie naam ‘Poseidon’ in aanbouw genomen. Dit gebouw krijgt een vloeroppervlak van 11000 m² verdeeld over 15 lagen. Op de begane grond komen

commerciële voorzieningen, waaronder horeca. Bedoeling is dat later ook grotere winkelketens zich in de Laakhavens zal ontwikkelen.

Een voornemen overigens dat door een kopstuk van het Haagse Detailhandelcollectief met de nodige zorg tegemoet wordt gezien. Met een glas rode wijn in de hand kijkt hij naar de foto's aan de wanden. "Het is mooi, natuurlijk. Maar liever had ik hier alleen maar kantoren of woningen gezien en geen grote winkelbedrijven. Dat is de doodsteek voor de Haagse detaillisten. Maar ja", zo weet hij zeker, "Den Haag heeft geld nodig en dit levert natuurlijk meer op." Om daarmee onbedoeld de reden aan te geven waarom Martini voor de officiële handeling naar het voormalig industriegebied was afgereisd.

Laakcenter

Martini had het wat dat betreft druk want eerder op de middag moest hij de eerste paal van het zogenoemde Laakcenter slaan. Dit po behelst de bouw van een multifunctioneel bedrijven- en kantorencomplex met een oppervlak 60000 m². Het is ontworpen door Van den Oever Architecten BV uit Amstelveen en wordt door Devco Nederland ontwikkeld.

Ook bij deze officiële handeling het bekende tafereel: drank, plateaus met kaas en worst en de overtuiging dat het Laakhavengebied, waar eens het geroezemoes van industrie te horen was, het mooiste, het fraaiste maar vooral ook de levendigste plek van de residentie wordt.

Slikken

Menigeen moet bij het aanschouwen van de kale onherbergzame vlaktes toch slikken. "Er is nog een lange weg te gaan eer het voor zover", hoor je ze bijna denken. De Haagse wethouders niet. Zij zijn dan allang weg. Op naar de volgende klus. Het is immers bijna 2 maart.

Trots laat Noordanus zijn duim zien bij het trekken van de laatste paal van het voormalig Slachthuisgebouw. "Een PvdA-wethouder komt zijn afspraken na", merkt hij later op.

Peter van Mulken

De maquette van een omvangrijke po dat Amstelland Vastgoed in samenwerking met Wilma Vastgoed in de voormalige Laakhavens ontwikkeld. Op de voorgrond de woningen die nu in aanbouw zijn genomen.

Peter de Ruig

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 28 feb 1994

Zwolle houdt onteigening bouwgrond achter de hand

[bouwbreed](#)

De gemeente Zwolle heeft voor het uitleggebied Stadshagen een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de bouw van 8500 woningen. Het plan beslaat tevens de 76 hectare die in eigendom zijn van de Amersfoortse stichting Latei. Zwolle benadrukt dat het hier gaat om een globaal plan maar sluit onteigening van Latei niet uit.

Het nu gepresenteerde stedenbouwkundig plan maakt onderdeel uit van het voorontwerp bestemmingsplan Stadshagen dat samen met de concept Milieu Effect Rapportage voor inspraak is vrijgegeven.

Het plan voorziet in de bouw van in totaal 8500 woningen in het gebied tussen het zogenoemde Zwarte Water en de spoorlijn Zwolle-Kampen. Stadshagen moet voor een belangrijk deel bijdrage in de extra groei van Zwolle voorzien. In het jaar 2010 moet deze stad 120000 inwoners tellen.

Het plangebied beslaat 350 hectare, waarvan 200 voor de bouw van woningen zijn bestemd. Het opgestelde plan beslaat tevens de kavels die vorig jaar door de Amersfoortse stichting Latei zijn opgekocht.

Commotie

Deze grondaankoop zorgde destijds in het Zwolse voor de nodige commotie. Met name bij mevrouw Meindersma, wethouder van Volkshuisvesting en Stadsvernieuwing, schoot de aankoop door de stichting die, zoals bekend, aan de Amersfoortse woningcorporatie Stichting Centrale Woningzorg is gelieerd, in het verkeerde keelgat.

Vooral door het feit dat Latei meer geld voor de grond zou hebben betaald dan voor Zwolse begrippen normaal was, betichtte Meindertsma Latei van grondspeculatie.

Zij ondernam direct actie door samen met het Bouwfonds Vastgoed BV, en de bouwbedrijven Wilma Bouw en Bouwbedrijf Moes de resterende gronden in het uitleggebied aan te kopen.

Op een naar aanleiding daarvan gehouden persconferentie benadrukte Meindertsma vervolgens over genoeg grond te beschikken om de eerste jaren de kavels van Latei links te ke laten liggen.

Mr. H. van den Broek, directeur van zowel Latei als SCW, gisteren voor commentaar onbereikbaar, zei destijds in een reactie zich over de move van Meindertsma geen zich zorgen te maken. Ik ben heel benieuwd naar het plan voor Stadshagen. Ik denk dat wanneer onze grond er niet bij betrokken wordt, het een heel vreemd bouwplan zal zijn.

Van den Broek lijkt met deze reactie nu gelijk te krijgen. Het gepresenteerde plan voorziet in een aaneengesloten bebouwing aansluitend aan de bestaande stad. De door Meindertsma in het vooruitzicht gestelde gaten zijn in de overzichtstekening dan ook niet terug te vinden.

Volgens S. Idema, poleider van Stadshagen, is het stedenbouwkundig plan opgesteld zonder dat er naar de eigendomsverhoudingen is gekeken. Wij zijn, zo verduidelijkt de poleider, uitgegaan van een zo samenhangend mogelijk plan waarop vervolgens het bestemmingsplan is vastgesteld.

Volgens Idema zal, nadat het bestemmingsplan is goedgekeurd, een uitwerkingsplan worden opgesteld. Pas dan gaan we naar de eigendomsverhoudingen kijken.

Onteigening

Voor wat betreft de Amersfoortse gronden zegt hij zich vooralsnog weinig zorgen te maken. Op de gronden die wij nu in eigendom hebben ke we minstens 2000 woningen kwijt. Dat betekent dat we de eerste tijd vooruit ke.

Volgens Idema betekent dat ook dat er voldoende tijd zal zijn om de kavels die dan nog in handen van derden, inclusief de gronden van Latei, te onteigenen.

Zwolle wil dat volgend jaar april met het bouwrijp maken van de grond wordt begonnen. Een jaar later zal vervolgens de eerste paal in het uitleggebied ke worden geslagen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 2 mrt 1994

Grootschalig sportcomplex in Haagse Zuiderpark

[bouwbreed](#)

In het Haagse Zuiderpark ruimte voor de realisering van een multifunctioneel sportcentrum. Hiertoe moet onder andere het bestaande voetbalstadion en verloederde zwembad worden aangepast. Inclusief de bouw van 180 woningen vergt het plan een investering van meer dan f. 100 miljoen.

De Haagse politiek moet zich binnenkort uitspreken over de toekomst van het sportgebeuren in het grootste stadspark van Nederland: het Zuiderpark. Dit op basis van het stedenbouwkundig plan dat in opdracht van het college van B en W door Atelier Pro is opgesteld. Wanneer de gemeenteraad met dit plan akkoord gaat, is een bedrijvengroep bestaande uit Wilma Vastgoed bv, Dennendaal, BV, Mabon BV en Wing Development bereid een definitief plan te ontwikkelen.

Pro heeft met het stedenbouwkundig plan hiervoor de basis gelegd. Volgens verantwoordelijk wethouder N. Dijkhuizen een doortimmerde visie dat bij elkaar een investering van ruim f. 100 miljoen vergt.

Het plan gaat uit van uitbreiding en renovatie van het bestaande voetbalstadion met maximaal 17500 zitplaatsen, de realisering van een honkbal- en softbalaccommodatie, een drie velds-sporthall met een tribune voor 2500 plaatsen, een atletiekbaan, en een squashbaan. Verder wordt overwogen om het huidige openluchtzwembad, dat deels al is gesloopt, in de oude luister, zij het dan wel overdekt, te herstellen.

Deze aanpassingen inclusief de noodzakelijke infrastructuur gaan tussen de f. 70 en f. 80 miljoen kosten.

Woningen

Aan de rand van het Zuiderpark moeten in de stedenbouwkundige visie 180 appartementen verdeeld over negen zogenoemde stadsvilla's verrijzen. "De kopers van deze woningen moeten wel van sport houden want ze kijken recht op de accommodaties", aldus Dijkhuizen om er vervolgens serieus aan toe te voegen dat deze woningen binnen de gemeenteraad ongetwijfeld tot de nodige discussie zullen leiden. "Voor de planexploitatie zijn ze echter van doorslaggevend belang omdat ze een positief resultaat opleveren. De woningen maken het bijvoorbeeld noodzakelijk dat de infrastructuur goed wordt geregeld. Zo wordt het geld ook door het plan rondgepompt." Dijkhuizen sprak dan ook van een totaalplan dat als een geheel moet worden gezien.

Met de woningen erbij gaat het complete plan ruim f. 100 miljoen kosten. De begroting laat een gat zien dat ergens tussen de f. 10 en f. 15 miljoen ligt. De wethouder verwacht van het rijk dat deze met een bijdrage bijspringt. Niet meer dan logisch in zijn visie omdat de totale opzet ook bijdraagt aan het creëren van werkgelegenheid. "Direct door de bouwopgave en indirect door de diverse banen die een dergelijk sportcentrum oplevert."

Dijkhuizen zei er verder van overtuigd te zijn dat met name het nieuwe stadion ook tot het behoud van een betaalde voetbalorganisatie kan bijdragen. In ieder geval is er volgens hem in het zuidwestelijke deel van Den Haag waar het park ligt, ook al door de aanpak van de na-oorlogse wijken en de ontwikkeling van de Vinex-bouwlocatie in Wateringen, voldoende draagvlak voor een dergelijke sportvoorziening.

Procedure

Eind deze maand discussieert de raadscommissie over de stedenbouwkundige visie. De verwachting is dat de gemeenteraad uiterlijk in november over het definitieve plan kan besluiten. Dijkhuizen gaat er vervolgens van uit dat in de zomer van '95 met de aanleg van de atletiekbaan kan worden begonnen. Op de locatie van de huidige baan in Den Haag Zuidwest moeten eengezinswoningen worden gerealiseerd.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 10 mrt 1994

Eis van drie jaar in bouwfraude-zaak

bouwbreed

De bouwfraude-zaak in Rotterdam beleefde gisteren zijn tweede dag. Wat een apotheose had moet worden, liep uit op een kleine teleurstelling. Hoofdverdachte H.W.P. mocht van zijn arts niet verschijnen "omdat zijn toestand niet erg stabiel bleek". De andere hoofdverdachte, A.H.B., hoorde een gevangenisstraf van 3 jaar tegen zich eisen.

De zaak, waarmee maandag al door de meervoudige strafkamer in Rotterdam een begin werd gemaakt, omvat de illegale activiteiten van het bedrijf Boroti. Volgens de Officier van Justitie, mr. J.A.M. Stuyt, waren zowel H.W.P als A.H.B. de belangrijkste initiatiefnemers achter deze onderneming.

Uit de dagvaardingen bleek dat de twee betrokkenen op grote schaal met valse facturen hadden gewerkt en men G-rekeningen had verkocht en gekocht. De Nederlandse Staat zou door deze activiteiten, die ruim drie jaar duurden, voor rond f. 3 miljoen zijn gedupeerd.

Boroti werkte met werknemers die zwart werden betaald. Als gevolg hiervan ontstond een overschot op de G-rekening en was er een kasoverschot omdat de premies niet werden afgedragen. Om alles weer in evenwicht te brengen werd met valse facturen het kasoverschot weggewerkt en verkocht men het teveel op de G-rekening voor 30 tot 40 procent van de nominale waarden. "Van dit geld werd een keer de vakantierechten betaald", verklaarde P. tegenover de president, mr. In 't Velt-Meijer.

Geweld

De valse facturen werden door een keur van malafide onderaannemers verstrekt. "Rekeningen werden weleens opgehoogd", wist H.W.P zich met moeite te herinneren. "Soms is er wel werk geleverd want ik huurde van andere aannemers mensen in."

De president trachtte in een minutieus verhoor aan het licht te brengen hoe men aan het geld kwam dat in 'zakjes' werd uitbetaald aan de werknemers.

Echt duidelijk werd het niet. De niet verschenen andere hoofdverdachte P. zou uit eigen zak geld hebben bijgelegd om de salarissen te ke voldoen. Op de zitting van 21 juni tegen P. zal men trachten meer duidelijk te krijgen in de herkomst van de middelen.

Opvallend in deze zaak is dat alle zeven verdachten, de eerste vijf werden maandag gehoord, weinig meer wisten en elkaar bedreigden. Intimidatie en geweld werden en worden niet geschuwd. Uit voorzorg was er gisteren parketpolitie aanwezig.

Verdachte B. schrok van de eis van 3 jaar. Hij zei nu een nieuw bouwbedrijf te hebben in Rotterdam met 23 mensen in dienst. Het beheer door een derde, zoals de Officier van Justitie voorstelde, zou het bedrijf dat zich richt op renovatie en onderhoud niet overleven.

Kielzog

Boroti heeft in Rotterdam en omstreken diensten aangeboden aan hoofdaannemers. Tijdens de zitting vielen namen van onder andere Verstoep, IJsselbouw, Wilma en Z Bungalows. De Fiscale Inlichtingen en Opsporingsdienst (FIOD) bezocht in Nederland veel aannemers die actief zijn in de regio Rotterdam.

Boroti, met in zijn kielzog een keur van onderaannemers, was voor deze hoofdaannemers betrokken bij afbouwwerkzaamheden van woningen (“we plaatsten kappen”) en bij tunnelwerkzaamheden.

De FIOD in Rotterdam denkt dat deze grote aannemers te goeder trouw hebben gehandeld. Maar men vindt het wel slordig dat vooraf niet beter is gekeken naar de activiteiten van deze onderaannemer.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 16 mrt 1994

Bouw laat economie-debat links liggen

bouwbreed

De bijdrage van de bouwnijverheid aan het Platform Globalisering, beter bekend als het Nationale Economiedebat van minister Koos Andriessen, is pover. Bij de gisteren gehouden persconferentie over het debat, dat op 24 maart in Hilversum wordt gehouden, bleek dat de bouw weinig interesse heeft getoond.

Alleen professor Kohnstamm van Wilma heeft in een bijdrage geleverd. Kohnstamm is een van de negen ‘profs’ die een oplossing aanreiken om de Nederlandse economie weer gezond te maken. Naast het gebruikelijke betoog over snel investeren in infrastructuur vindt de Wilma-topman dat gestopt moet worden met discussieren over private financiering, “daar deze uitsluitend tot tijdverlies leiden”.

Daarnaast komen in zijn betoog verruiming van openingstijden, verlenging van de bedrijfstijd, een beter taxi-systeem en de rol van regionale ontwikkelingsmaatschappijen aanbod.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 16 mrt 1994

Relatie tussen Amersfoort en poontwikkelaars bekoeld

bouwbreed

'Ontwikkelingsmaatschappij Centrumplan Amersfoort' (OCA), dreigt de gemeente Amersfoort met een financiële schadeclaim. Volgens de OCA sleutelt de gemeente zonder overleg aan de omvangrijke plannen in het stadsgebied en komt zij gedane toezeggingen niet na.

Verantwoordelijk wethouder R.Boer zegt zich van geen kwaad bewust te zijn maar geeft een verkoeling in zijn relatie met de OCA zonder meer toe.

De Ontwikkelingsmaatschappij Centrumplan Amersfoort verwijt de gemeente eigenmachtig optreden. In een gepeperde brief aan het gemeentebestuur stelt de maatschappij Amersfoort verantwoordelijk voor mogelijke te lijden verliezen die door de handelwijze van de gemeente ontstaan.

Zoals bekend wordt in Amersfoort momenteel gewerkt aan de realisering van het al jaren op stapel staande centraal stadsgebied. Dit po, dat vorig jaar de officiële sleutelpo-status van het rijk kreeg, houdt onder meer de bouw van in totaal 180000 m2 kantoren, 42000 m2 winkelruimte en commerciële dienstverlening, 2000 woningen en de nodige parkeervoorzieningen Bij elkaar gaat het om een investering van f. 2 miljard.

Voor de daadwerkelijke realisering van dit po is door twaalf ondernemingen waarvan zes risicodragend de Ontwikkelingsmaatschappij Centrumplan Amersfoort opgericht. De zes risicodragende ondernemingen binnen dit samenwerkingsverband zijn ABN Amro Poontwikkeling, Wilma Vastgoed, Heilijgers, Van Hoogevest, Van Zwol en het ingenieursbureau DHV.

Afspraken

Het totale po is in een noordelijk en zuidelijk deel opgedeeld. In het zuidelijk deel tussen het station en het centrum zijn de werkzaamheden reeds in volle gang.

Volgens de OCA komt de gemeente eerder gemaakte afspraken niet na. “Blijkens het door de gemeente opgestelde schema is een groot aantal wijzigingen in het bouwprogramma opgenomen, zowel naar omvang van poen, lokalisering van poen als het tijdstip van uitvoering”, zo schrijft de maatschappij in een persverklaring.

Deze verklaring volgde direct op een gepeperde brief die de OCA aan het Amersfoortse gemeentebestuur heeft gestuurd. De ontwikkelingsmaatschappij zegt verder het vreemd te vinden dat de gemeente nog steeds niet met grondverwerving van belangrijke delen in het Eemkwartier is begonnen. “De realisering van poen aldaar worden verschoven naar een onbepaalde ‘eind-periode’ in de verre toekomst; in ieder geval na het jaar 2003”.

Toonzetting

In een reactie zegt verantwoordelijk wethouder R. Boer vooral de toonzetting van de brief van de OCA te betreuren. “Dat is toch niet nodig.”

Volgens Boer geeft de ontwikkelingsmaatschappij onvoldoende aan waar nu precies de schoen wringt. “Als het gaat om het tijdschema kan ik ook projecten aanwijzen die nu al in het zuidelijk deel klaar hadden moeten zijn maar nog volop in aanbouw zijn.”

Boer beaamt dat er een vertraging in de grondverwerving is opgetreden. “Wij hebben aangegeven dat de stijgende grondprijzen hieraan debet zijn. Als er vandaag een schip met geld de Eem op komt varen dan ke we direct aan de slag.”

Volgens de wethouder is met de grondverwerving en sanering meer dan f. 150 miljoen gemoeid. Een bedrag dat Amersfoort niet zonder meer op tafel kan leggen. “Reden dus waarom de gemeenteraad tot een fasering in de verwerving heeft besloten. De ontwikkelingsmaatschappij is daarover ingelicht. En dan komt een dergelijk schrijven wel rauw op het dak vallen.”

C. de Reus, voorzitter van de raad van bestuur van de ontwikkelingsmaatschappij weigert de brief verder toe te lichten. Ook wenst hij geen antwoord te geven op de vraag aan welke bedragen moet worden gedacht als de OCA spreekt over een schadeclaim. Ook op de vraag waarom de OCA tot een dergelijke brief heeft besloten wenst hij niet in te gaan.

De Amersfoortse wethouder Boer verzekert desgevraagd geen reden te zien om met de OCA te breken. Nog afgezien van het feit dat Amersfoort een dergelijke breuk niet zou ke bekostigen benadrukt Boer hier het nut ook niet van in te zien.

Druk

Dit doet de vraag rijzen of de brief van de OCA voor Amersfoort wellicht niet eens zo slecht is. Immers, als sleutelpo heeft het centraal stadsgebied geld van de overheid te goed. De brief van de OCA kan als drukmiddel worden gebruikt om de overheid tot spoed te manen geld over te maken. Boer reageert vrij onbewogen op deze stelling.

“Ik zal niet onder stoelen of banken steken dat de brief wat dat betreft niet slecht uitkomt. Direct na de ontvangst heb ik de rijkscoördinator ingelicht. Maar de toon had gewoon vriendelijker gekund.”

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 18 mrt 1994

Professor P. Kohnstamm: ‘Investering in infrastructuur bevordert concurrentiekracht’

[bouwbreed](#)

Om de gigantische impuls in de infrastructuur te realiseren moet het verboden worden voor bouwvakarbeiders in de zomermaanden met vakantie te gaan. Daarnaast moet men ook in tweeploegendienst werken. De rentelasten, die bij de miljardenpoen torenhoog zijn, blijven dan acceptabel en Nederland mist niet de aansluiting met de Europese infrastructuur.

Met deze stelling gooit professor drs. P.P. Kohnstamm de knuppel in het hoenderhok. Als enige uit de wereld van bouw en vastgoed participeert hij in het Nationaal Platform Globalisering, beter bekend als het economendebat.

De entree bij de hoogleraar is niet best. Als gevolg van een seinstoring en de afwezigheid van taxi's begint het gesprek in zijn Bredase bungalow 20 minuten te laat. In zijn bijdrage aan het economendebat van EZ-minister Koos Andriessen aanstaande donderdag in Hilversum hamert hij nu juist op het aanzienlijk

soepeler laten verlopen van het transport van mens en goederen. “Zonder een goede infrastructuur missen we in de toekomst de aansluiting met de rest van Europa. Ons Europees marktaandeel op het terrein van logistiek is groot, maar de ons omringende landen zullen daar gaten in proberen te schieten als er niet in wordt geussennvesteerd.”

Inmiddels is er van verschillende kanten kritiek gekomen op het debat van aanstaande donderdag. Het zou te laat en overbodig zijn. Kohnstamm mengt zich niet in die discussie, wel constateert hij dat na de Commissie Wagner in 1982 en oproepen van de Commissie Van der Zwan niets wezenlijks is veranderd in Nederland. “Nog steeds kennen we de wig, zijn de belastingen te hoog en zijn er problemen met het sociale stelsel. Er is geen doorbraak bereikt.”

Lyon

In de ogen van Kohnstamm is er een relatie tussen investeringen in de infrastructuur en globalisering, het thema van het debat. Hij lardeert zijn betoog met een onlangs gehouden trip naar Lyon met onder andere topmensen van VROM, zoals Roel den Dunnen. “Daar zijn een nieuw vliegveld en een TGV-station aangelegd. De economie zal daar in de toekomst verder gaan aantrekken omdat er nieuwe bedrijven en banen komen. Moeilijk is alleen in geld uit te drukken wat investeringen op termijn opleveren.”

Hij plaatst wat in Lyon gebeurt tegenover de ontwikkelingen rond de HSL, Betuwelijn, Schiphol en Zestienhoven. In zijn ogen zijn de discussies rond de twee treintrajecten slordig gevoerd, maar hij is een fel pleitbezorger voor investeringen in deze treinnetten en in Schiphol en Rotterdam.

“Het worden politieke beslissingen. Maar ze moeten er komen, omdat we anders geen onderdeel meer zijn van het Europese netwerk.”

Kramp

De globalisering heeft als effect dat de mobiliteit van halffabrikaten, eindprodukten en mensen toeneemt. De Nederlandse economie is voor een deel afhankelijk van transport van produkten en mensen. Daarom moet er volgens Kohnstamm een einde komen aan de oeverloze studies. “Van de vijftig grootste steden in Europa hebben er 47 een vliegveld. Het is alleen bij een discussie over Zestienhoven zo moeilijk aan te geven dat x-meter landingsbaan y-banen oplevert.”

De verkrampte houding als het gaat om investeringen verdwijnt als begonnen wordt met de werkzaamheden. Het probleem is echter dat er zoveel plannen op de plank liggen, dat die niet volgens de huidige starre stramien van werktijden en vakanties snel uitgevoerd ke worden.

Rentelasten

Om de snel oplopende rentelasten bij de miljardenpoen voor te zijn, meent Kohnstamm dat een groter deel van het jaar doorgewerkt moet worden. “Het creeert banen, houdt de lasten laag en zorgt dat Nederland niet achter gaat lopen. Het plan om te komen tot een twee-ploegendienst tijdens de zomermaanden moet worden uitgebreid met het afschaffen van de vakanties in de zomer. Juist in de meest gunstigste periode gaat een groot deel van de arbeiders op vakantie, en moet men in de herfst en winter in moeilijke omstandigheden doorwerken. Compenseer dit werk dan met het verstrekken van winterreisfaciliteiten naar zon of sneeuw.”

Geen flair

Grote afwezige tijdens het economiedebat is de bouwnijverheid. Het blijkt dat grote aannemers en het Algemeen Verbond Bouwbedrijf (AVBB) geen been zien om aan zo'n discussie mee te doen. Het argument is dat globalisering van de economie hen niet treft. Fout idee, meent minister Koos Andriessen van Economische Zaken, de organisator van deze dag. Hij verklaarde na afloop van de persconferentie over het debat, dat de stem van de bouw zeker gehoord moet worden “omdat de thema's die aan bod komen ook voor hun van belang zijn”.

Het AVBB probeerde begin deze week het gezicht nog een beetje te redden door te komen met een commentaar in Bouwbelangen, het weekblad van de bouwwerkgevers. “Nederland zal zich als vestigingsplaats aantrekkelijk moeten maken. Daarom kan ook van de bedrijfstak bouw een inbreng worden gevraagd in het debat. Van het bouwbedrijfsleven kan verlangd worden duidelijk aan te geven wat er aan schort dat goede plannen zo lang op de plank blijven liggen.”

Profileren

Kohnstamm heeft geen duidelijke verklaring waarom de bedrijven en de branche-organisaties niets van zich hebben laten horen. “Het ontbreekt aan ondernemers die hun visie naar buiten brengen. Ze profileren

zich te weinig. Daarnaast zijn de branche-organisaties hecht van opbouw en deze werken nog via het traditionele patroon. Het verbaast me dan ook niet dat de bouw niet mee debatteert.”

De professor vindt het net als Andriessen een gemiste kans en spreekt van het falen van het systeem. Toch probeert hij de belangen van zijn industrie te verdedigen. “De bedrijfstak is traditioneel, is technisch en men is gewend om in teamverband te werken. Het is niet gewoon als een individu meteen idee naar buiten komt.” Kohnstamm verschuilt zich niet achter de argumenten waarmee Volker Stevin en HBG eerder in deze krant hun afwezigheid verklaarden: “Globalisering treft ons niet.”

Kohnstamm: “Natuurlijk ondervindt ook de bouw de voor- en nadelen van globalisering. De bouw voert nu dan wel geen mondiale strijd, maar dat gaat beslist komen.”

Kohnstamm is hoogleraar vastgoedkunde en directeur strategie van Wilma Vastgoed

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 22 mrt 1994

Economendebat levert niet veel nieuws op voor bouw

[bouwbreed](#)

Het economendebat van Koos Andriessen heeft voor de bouwnijverheid nauwelijks nieuwe aanknopingspunten opgeleverd. Minder regelgeving en flexibilisering van arbeid zijn reeds onderwerpen waar men over praat.

“Zo’n debat is best goed. Helaas kwam onze branche onvoldoende uit de verf”, is de reactie van Freek van der Meulen, voorzitter van de Hout- en Bouwbond CNV, op het debat in Hilversum. Minder te spreken is hij over het feit dat de organisator, het ministerie van Economische Zaken, de bouwbonden niet had uitgenodigd. “De sociale-component van deze samenleving bleef daardoor onderbelicht. Zo werd daardoor flexibilisering van arbeid over onze hoofden heen gevoerd”, meent Van der Meulen. “We gaan die gesprekken beslist niet uit weg. Maar de voorstellen moeten wel redelijk zijn.”

De woordvoerder van Roel de Vries, voorzitter Bouw- en Houtbond FNV, vindt de opmerking van het CNV dat EZ meer een ministerie is voor werkgeverszaken wat te ver gaan. “Het was een eenzijdig EZ-betoog. De Vries zal maandagochtend tijdens de bondsraad stil staan bij de resultaten van het debat. Overigens vindt hij dat Nederland qua loonmatiging koploper is in Europa en dat er sprake is van voldoende flexibiliteit.”

Ploegendienst

Beide vakbonds-heren vinden de opmerking die professor Kohnstamm, onder directeur van Wilma Vastgoed, eerder in deze krant deed over flexibilisering van arbeid “volslagen onzin”. Kohnstamm is van mening dat in de zomer in twee-ploegendienst moet worden gewerkt en dat de vakanties in deze periode moet worden gereduceerd. “Het kan niet zo zijn dat in de zomer 19 uur wordt gewerkt en dat als gevolg van de frictie-werkloosheid die mensen in de winterperiode weer worden ontslagen”, meent Van der Meulen. Wordvoerder de Vries: “De discontinuïteit is nog steeds de wereld niet uit. Laten we eerst nu eens trachten deze te elimineren en dan gaan we eens praten over twee-ploegendiensten.” De directeur van het Algemeen Verbond Bouwbedrijf, mr. P.W.G.M. van Rooij, f. wel geweest naar het debat maar niet aan bod gekomen. vindt de opmerking van Kohnstamm “te eenvoudig”. “Je leeft niet alleen in de wereld.” Maar hij wil nu het debat nog vers is snel tot zaken komen. “Bij het verruimen van werktijden moeten alle betrokken cao-partijen de moeilijke stappen durven nemen.”

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 28 mrt 1994

Woningbouw in Den Hoorn

[bouwbreed](#)

Inmiddels is het officiële startsein gegeven voor de derde fase van het bouwplan Voordijkshoorn te Den Hoorn. Het plan is een ontwikkeling van en wordt gerealiseerd door Wilma Bouw BV kantoor Woningbouw Den Haag dat tevens de konstrukties berekende.

Het ontwerp van de 24 huurwoningen, 101 koopwoningen en 30 koopappartementen met een bibliotheek is afkomstig van de architectenbureaus Oving uit Groningen en Alynia Vermeer te Naaldwijk. De eindoplevering is eind 1995 gepland. Met de uitvoering is f. 40,9 miljoen aan stichtingskosten gemoeid.

Het bouwplan Voordijkshoorn omvat in totaal circa 450 woningen.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 11 apr 1994

Convenant Den Haag en bouwbedrijven

bouwbreed

over werkgelegenheid

De gemeente Den Haag heeft met drie bouwbedrijven (NBM-West, Wilma Bouw en Intervam) een inspanningsverplichting getekend om 15 werklozen gedurende twee jaar een baan te geven in deze bedrijven.

De gemeente heeft het initiatief hiertoe genomen op grond van de grootschalige vernieuwingsoperatie in Den Haag Zuidwest, waarmee in totaal een bedrag van f. 1 miljard is gemoeid. In totaal levert de operatie 5000 manjaren werk in de bouw op.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 12 apr 1994

Bouwbrede invoering van digitaal informatiemodel

bouwbreed

Negen grote partijen in de bouw hebben een afsprakenstelsel ontwikkeld voor het vastleggen van bouw informatie in een digitaal model. De komende maanden gaan zij andere belangrijke partijen bezoeken en een strategische conferentie beleggen. Het doel is de bouwbrede invoering van het digitale bouwproductinformatiemodel. Het model maakt de standaard elektronische uitwisseling van gegevens mogelijk, in elke fase van het bouwproces.

Het initiatief wordt 'Digitaal Cement' genoemd. Zoals cement de stenen van metselwerk met elkaar verbindt, zo moet het afsprakenstelsel het digitale contact tussen de partijen in de bouw mogelijk maken. De initiatiefnemers van de operatie Digitaal Cement hebben afspraken gemaakt over het opslaan van informatie, zodanig dat de computer ermee overweg kan. Als de verschillende partijen in de bouw op de hoogte zijn van deze afspraken en zich eraan houden, dan ke zij de informatie met behulp van de computer uitwisselen. Er is dan sprake van een digitaal 'bouwproductmodel', dat in alle fasen van ontwerp tot en met het gebruik van een gebouw dienst kan doen. Aan het initiatief Digitaal Cement nemen tot nog toe negen partijen deel. Het zijn de Stichting Stabu, VGBouw, Ballast Nedam, HBG, Wilma Bouw, Edibouw, Forum Systeemhuizen Bouw, Kraan Bouwcomputing en de Stichting Bouw Research.

Bestek als uitgangspunt

De initiatiefgroep heeft het bestek met tekeningen als uitgangspunt genomen, omdat het bestek de belangrijkste informatiedrager is in de bouw. Op basis van het bestek als centraal datamodel is het Model voor Besteks Analyse (MBA) ontwikkeld. Dit model dient voor het vastleggen van de produktdefinities en -eigenschappen, om ze elektronisch uit te ke wisselen gedurende alle fasen van het bouwproces. Dat wordt EDI (Electronic Data Interchange) of PDI (Product Data Interchange) genoemd. Volgens de Adviesraad Technologie Bouwnijverheid (ARTB), TNO en de SBR is PDI/EDI van wezenlijk belang voor de toekomst van de bouw.

Het MBA heeft zes niveaus en elf groepen kenmerken, die attributen van bouw delen ke bevatten. Samen vormen ze het produktmodel, een verzameling van gegevens die met een po mee groeien. Zij ke ook na de bouw nog gebruikt worden voor onderhoud en beheer en tenslotte bij de sloop.

Het initiatief Digitaal Cement wordt ondersteund door het ministerie van Economische Zaken, dat het heeft aangewezen als Telematica Gidspo. Het voordeel van de digitale uitwisseling van informatie volgens vaste afspraken is, dat er een eind komt aan de veel voorkomende communicatie-stoornissen in de bouw. Het verkeerd overkomen of onjuist interpreteren van informatie leidt nog altijd tot veel problemen en fouten. Dat brengt extra kosten met zich mee en kan leiden tot irritaties. Door de standaardisering van elektronische informatie zijn veel fouten te voorkomen.

Database

In het MBA worden alle gegevens vastgelegd als attributen van bouw werken, ruimten, onderdelen van bouw werken en toeleveringsprodukten. Attributen zijn waarden, die de computer kan interpreteren. Het MBA kan uitgebreid worden tot een Bouw-Datamodel, als basis voor offertes, orders, orderbevestigingen, afleverschema's en facturen. Ook kan het dienen als database voor calculatie, inkoop, ontvangstregistratie, pobewaking en financiële systemen. Het kan ook gekoppeld worden aan databanken met aanbestedingen, gunningen en wet- en regelgeving.

Het is de opzet om nog in dit jaar een strategische conferentie te houden over Digitaal Cement, het MBA en de elektronische uitwisseling van informatie in de bouw. Om de afspraken bouwbreed in te ke voeren, worden 'ambassadeurs' gezocht, pleitbezorgers binnen de architecten- en andere brancheverenigingen, ministeries, internationale contacten enzovoort. De verschillende partijen in de bouw moeten gemobiliseerd worden, en op de hoogte gebracht van het MBA en de betekenis ervan voor de toekomst van de bouw.

Tijdens de conferentie zal een document ondertekend worden waarin achtergronden, doelstellingen en vervolg-activiteiten staan. Ook wordt rekening gehouden met opmerkingen en suggesties, die in de komende maanden verwacht worden bij het bezoeken van belangrijke partijen in de bouw. De ondertekening van het document markeert het officiële begin van de eerste fase van Digitaal Cement.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 22 apr 1994

Middelgrote aannemers vervullen belangrijke rol

[bouwbreed](#)

De middelgrote aannemers vervullen een belangrijke regionale (bouw)functie. Zij zijn onmisbaar als het gaat om het realiseren van de wat kleinere bouwpoen en als het gaat om renovatie en onderhoud. Het netwerk van een middelgrote aannemers is om jaloers op te worden.

Aan de Alkmaarseweg in Beverwijk is de werkplaats van Bouwbedrijf Gebroeders Schram. Volgens de taxichauffeur een bekende aannemer in de regio. Boven de werkplaats is het bescheiden kantoor van directeur H.J.R. Schram, zoon van een van de twee oprichters die de onderneming heeft voortgezet.

“We zijn 55 jaar oud, hebben een omzetniveau van f. 8 tot f. 10 miljoen en zijn gezond. In de regio hebben we zowel woningen als kantoren gerealiseerd. Voor eigen risico hebben we bijvoorbeeld een woningbouwpo uitgevoerd van f. 8 miljoen. De vaardigheid als ondernemer is, om nooit boven je macht te gaan ontwikkelen”, is de nuchtere constatering van Schram.

In de ogen van Schram, die ook actief is binnen het Nederlands Verbond van Ondernemers in de Bouwnijverheid, is er wel degelijk toekomst voor bouwbedrijf Gebr. Schram en zijn collega- middelgrote aannemers in Nederland. Eerder dit jaar kwamen de accountants van KPMG Finance met een onderzoek dat middelgrote aannemers door

overnames moeten groeien, anders zou hun bestaan in gevaar komen.

“Ons soort bedrijven is veel flexibeler, omdat ze nu eenmaal wat kleiner zijn. Vooral in deze moeilijke tijden is dat een uitkomst. In nog geen jaar hebben we onze onderneming omgevormd van een algemene b&u-bouwer naar een renovatie- en onderhoudsbedrijf. We moesten resoluut het roer omgooien, omdat met name de woningmarkt vanwege het tekort aan locaties opdroogde. Daarnaast viel veel werk weg bij Hoogovens, vanwege een groot aantal reorganisaties. De aanpassing is zonder pijn verlopen en in de toekomst ke we ons zonder meer weer gaan richten op woningbouw. Ik zie Wilma niet zo'n veranderingsproces zo snel doorvoeren.”

Schram erkent wel dat er teveel middelgrote bouwbedrijven zijn. “Maar is dat nu zo erg”, vraagt hij zich af. “Als zij zich snel ke aanpassen, of zich speciali

seren, en dat stelt KPMG Finan

ce ook voor als overlevingsstrategie, dan lukt het wel, anders zullen ze verdwijnen.”

Lijmtechnologie

Een veelheid van middelgrote aannemers houdt elkaar ongewild in stand door het systeem van collegiaal in- en uitlenen van werknemers. Gaat het op ene moment slecht, dan kan men het teveel in een regionale pool doen, waaruit andere bedrijven dan hun capaciteit ke aanvullen.

“Je geeft elkaar op deze manier juist goede handvatten voor een betere toekomst. Als een aannemer onder de prijs intekent dan gaat hij op den duur toch kapot. Het in- en uitlenen helpt de zwakkere broeders echt niet een slechte tijd door.

Het voordeel van het op flexibelere manier omgaan met de mensen is dat er er juist samenwerkingsverbanden ke gaan ontstaan en dat wordt nu juist door KPMG gepropagandeerd. Zie in- en uitlenen als een voorbode van wat voor vorm van samenwerking, of misschien wel een fusie.”

Lui achterover hangen is er voor een middelgrote aannemer niet bij. Gebr. Schram mogen dan een goede reputatie hebben, deze kwijnt weg als niet volop in kennis wordt geïnvesteerd. “Ook het middenbedrijf moet in technologie investeren”, meent Schram.

Pratend loopt hij naar een inbouwkast. Hij trekt er een reeks rapporten van de Stichting Bouwresearch (SBR) uit. “Als we een opdracht krijgen dan geef ik mijn personeel het de relevante informatie uit het desbetreffende SBR-rapport. Daarnaast steek ik veel energie in opleidingen. Ik probeer met de ontwikkelingen mee te gaan. Zo passen we lijntechnieken toe.”

Een voordeel voor Schram is dat de technologische ontwikkelingen in de bouw langzaam gaan en dat de opdrachtgevers vaak vasthouden aan ‘verouderde’ methode. “Verhalen dat bouwplaatsen tot assemblageplaatsen verworden, hoor ik al jaren. Voorlopig zie ik niet zoveel veranderen.” Als een van de weinige directeuren in de bouwnijverheid weet hij de weg naar een innovatie centrum (IC) te vinden. In het verleden heeft hij het regionale IC laten uitzoeken, of hij sneller bij een acquisitie kan worden betrokken. “Voor technische zaken schroom ik niet om in contact te komen met het IC. Zij ke kleine en middelgrote aannemers helpen bij bouwprocessen en hun organisatie.”

Familiebedrijf

Het middenbedrijf kent een grote zwakte. Veel middelgrote aannemers zijn namelijk familiebezit. De opvolging is het grootste probleem. Bij bouwbedrijf Schram speelt dit probleem ook. “Mijn zoons en dochter zetten dit bedrijf niet voort. De komende jaren gebruik ik om naar een goed vorm te zoeken, zodat de onderneming kan worden voortgezet. Binnen de hoofdgroep Middenbedrijf van het NVOB is de opvolgingsproblematiek een regelmatig terugkerend onderwerp.

Er is een aantal mogelijkheden om het bedrijf voort te zetten, en daar heb je beslist geen duur bureau voor nodig. Samenwerking, verkopen en een holding creeren zijn een paar mogelijkheden. Maar gebrek aan opvolging is zonder meer de grootste bedreiging van de middelgrote familiebedrijven”.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 29 apr 1994

Koninklijke onderscheidingen

[bouwbreed](#)

Ter gelegenheid van de viering van de verjaardag van de koningin zijn er traditiegetrouw weer honderden onderscheidingen verleend. Op het gebied van de bouw ging het om de volgende personen:

Ridder in de Orde van de Nederlandse Leeuw

mr. F.W.R. Evers, Zoetermeer, dir.-gen. Rijksgebouwendienst;

ir. G. Gerritse, Dordrecht, dir. EGM architecten;

P. Lankhorst, lid van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, wonende te Amsterdam;

dr. W.A. de Pree, lid van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, wonende te Leeuwarden

Officier in de Orde van Oranje-Nassau

ir. H.C. Bergman, Zoeterwoude, hfd. afd. Stadsvernieuwing en Bestuurlijk Onderzoek VROM;

ing. H.G. Bomhof, Heinkenszand, wetenschappelijk milieu-hygiënisch medewerker;

P.M. van den Broecke, Aerdenhout, vice-vrz. Raad van Bestuur NBM Amstelland;

drs. J. Cleij, Baarn, dir. Milieudienst Amsterdam;

A. Hagoort, Rotterdam, bureau voor architectuur, stedenbouw, onderzoek, landschap;

M. de Jonge, Leiden, secr. Vereniging Verf- en Drukinktfabrikanten;

drs. R. Kok, Nijbroek, economisch planologisch adviseur;

ir. J.L. Koolen wonende te Dordrecht, oud-poleider Milieuvriendelijke Oevers bij Rijkswaterstaat, Dienst Weg- en Waterbouwkunde te Delft;

K.W. Kuperus, wonende te Naarden, directeur van de Jongeneel-Groep Hout- en Bouwprodukten te Utrecht;

prof. ir. E.E. Laddunnen, Den Haag;

B. Loerakker, Amsterdam, architect-directeur LRRH Amsterdam;

prof. ir. H.P.S. van Lohuizen, Muiden, voorz. RIONED;

mr. J.K.G. Meijnen, Velp, adviseur veiligheid en milieubeheer AKZO;

ir. P.A.M. Mertens, Hoensbroek, dir. Academie van Bouwkunst Maastricht;

mevr. drs. J. Meyer, Leiderdorp, alg. secr. RMNO;

ing. A.A. Plompen, Alphen a/d Rijn, alg. dir. Alphaplan Bouw Adviesburo;

ing. P.H. Smit wonende te Warmenhuizen, hoofd Dienstkring Noordzeekanaal bij Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland te Haarlem;

W.C.M. van den Thillart, 's-Hertogenbosch, dir. bij provincie Noord-Brabant;

ing. A. Tukker wonende te Bergen op Zoom, oud-hoofd regio Zuid-West hoofdafdeling Poutvoering en Diensten bij Rijkswaterstaat, Bouwdienst te Utrecht

ir. J. Weersma, Den Haag, oud-podirecteur Rijksgebouwendienst;

ir. H.W.L. Wulff, Warnsveld, inspecteur Milieuhygiene provincie Gelderland;

ir. M.J. Wijnschenk, wonende te Amstelveen, algemeen directeur van De Ruiters Verenigde Bedrijven BV te Halfweg;

Ridder in de Orde van Oranje-Nassau

J.G.M. Akemann, Oosterhout, dir. Strikotherm, Raamsdonkveer;

Q. Amoureux, Rolde, oud-hfd. bij VROM;

W. van den Berg, Dordrecht;

drs. P.F. Boon, Naaldwijk, voorz. woningbouwvereniging Naaldwijk;

J. Bosman, Piershil, dir. Bosman Waterbeheersing en Milieuverbetering;

A.J. van den Broek, Cuijk, hfd. fin.-eco. dienst Woningstichting Nijmegen;

K. Buitendijk, Strijen, dir. aannemingsbedrijf Buitendijk;

L. Dijkxhoorn, Capelle a/d IJssel, dir. bouw- en aannemingsbedrijf Dijkxhoorn;

D. Douwes, Damwoude;

J. Droogers, Bleiswijk, mede-dir. aannemingsbedrijf Van der Lecq en Droogers;

P. Grootenboer, Voorburg, hfd. bij VROM;

J. Harte, Heinkenszand;

S. Heeringa, Broeksterwoude;

J.A.M. Hesse, Enschede, architect;

A. Hofland, Barneveld, architect;

P.W. van Hofwegen, Amsterdam, voorz. Woningbouwvereniging Eigen Haard;

J.V. Jamin wonende te Maastricht, hoofdpoleider bij Rijkswaterstaat, directie Limburg te Maastricht

P.K. de Jong, hoofd van de onderafdeling Beveiliging en Huisvesting van het Ministerie van Algemene Zaken

H.J. van der Kolk, Dordrecht, calculator Schokbeton, Zwijndrecht;

P. Koelewijn, Bunschoten, districtschef bij provincie Utrecht;

M. van der Kuil, Den Haag, fin. medew. VROM;

A.S. Louws, Serooskerke, bedrijfsleider aannemersbedrijf Geschiere-Wattel;

ing. M.C.M. van Maarschalkerwaart, Dieren, Raad van Bestuur Adviesbureau Bouwtechniek;

J.J. Meijer, Den Helder, dir. aannemingsbedrijf J.J. Meijer;

J. Meijers, Reeuwijk, oud-buiteninsp. Rijksgebouwendienst;

G.Ch.J. Merkelbagh, Huis ter Heide, dir. rayonkantoor Wilma Bouw;

C. van der Plas, Den Helder, aannemer;

ing. E.W. van Rhenen, Leeuwarden, oud-hfd. techn. dienst VROM Friesland;

C. Singerling, Castricum, bouw- en aannemingsbedrijf Derksen/ Singerling;

P.J. Slavenburg, Greup, dir. Slavenburgs bouwbedrijf Schiedam;

C.J. Stolk, Bodegraven, adviseur VROM;

M. van Straten wonende te Hoofddorp, directeur van Hattum Blankenvoort bij Koninklijke Volker Stevin te Rotterdam;

ing. A. Tiekstra, Uithuizermeeden, oud-manager Rijksgebouwendienst;

A. de Waal wonende te 'sGravenpolder, hoofd dagelijks toezicht regio Zuid-West bij Rijkswaterstaat, Bouwdienst te Utrecht

J.R. Zeeman, Wognum, dir.-eig. architectenbureau Zeeman, Zeeman Vastgoed en Zeeman Vastgoed Beheer.

De eremedaille, verbonden aan de Orde van Oranje-Nassau, in goud aan:

M.P. Dijkman, wonende te Nieuwerkerk aan den IJssel, directeur van installatiebedrijf Dijkman Installatie te Nieuwerkerk aan den IJssel;

H.G. Einmahl, wonende te Bocholtz, gemeente Simpelveld, directeur/eigenaar Staal- en Aluminiumbouw Einmahl BV te Vaals;

M.H. Frijns, wonende te Maastricht, adviseur en oud-directeur van BV Staalbouw Frijns te Valkenburg aan de Geul;

P. Noordzij, wonende te Rozenburg, directeur/eigenaar van installatiebedrijf P. Noordzij Rozenburg BV te Rozenburg

De eremedaille, verbonden aan de Orde van Oranje-Nassau, in zilver aan:

J.P. Dirken, Rucphen, penningmeester van de Bouw- en Houtbond FNV,

C. Hoogendam, Leidschendam, bestuurslid van der plaatselijke afdeling van de Bouw- en Houtbond FNV,

J.Klok, werkzaam bij Bouwbedrijf Gebr. de Kampen BV te Montfoort,

D. van Loo, te Goes, v/h penningmeester van de plaatselijke afdeling van de Hout- en Bouwbond CNV,

H.M. Migchelbrink, te Zeddum, bestuurslid van de plaatselijke afdeling van de Bouw- en Houtbond FNV,

G.H. Rabe, te Geesteren, penningmeester van de plaatselijke afdeling van de Hout- en Bouwbond CNV,
N. Randeraad te Loenen, v/h. werkzaam bij Strukton Bouwprojecten BV, Maarssen,
A.J. Jansen, werkzaam bij Aannemersbedrijf C. Schiereck t Zevenhuizen.
foto's—
Mr. F.W.R. Evers
Ridder in de Orde van de Nederlandse Leeuw—
Ir. G. Gerritse
Ridder in de Orde van de Nederlandse Leeuw
P.M. van den Broecke
Officier in de Orde van Oranje Nassau—
P. Lankhorst
Ridder in de Orde van de Nederlandse Leeuw—
Dr. W.A. de Pree
Ridder in de Orde van de Nederlandse Leeuw
Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 2 mei 1994

Nieuwbouw in Haagse Bouwlust

[bouwbreed](#)

In Den Haag realiseren Wilma Bouw BV en Habo het bouwplan Middenstede. In opdracht van de Algemene Woningbouw Vereniging verrijzen in de wijk Bouwlust 106 sociale huurwoningen en 75 koopwoningen. De eerste woningen worden omstreeks juli opgeleverd. Het ontwerp is afkomstig van Groep 5 Architecten. De constructieberekeningen werden verricht door Wilma . Voor de nieuwbouw werden vorig jaar 288 woningen gesloopt.

K.C. van Maaren

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 9 mei 1994

Staargebouw in andere handen

[bouwbreed](#)

Wilma Vastgoed BV heeft het Staargebouw gekocht van de gemeente Maastricht. Met de transactie is f. 1,5 miljoen gemoeid. Het gebouw zal na afloop van de bezwarenprocedures worden gesloopt.

De vrijkomende kavel wordt benut voor de bouw van 31 koopwoningen en een kantoorgebouw, naar een ontwerp van de Luikse architect Jos van den Hoven.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 16 mei 1994

Woningbouwactiviteiten groeien als kool Utiliteitsbouw van Wilma draagt niet bij aan winst

[bouwbreed](#)

De inzakkende kantorenmarkt is niet ongemerkt aan Wilma voorbij gegaan. In twee jaar tijd heeft men de omzet noodgedwongen met f. 100 miljoen teruggebracht. Het aanpassen van de organisatie is zonder grote gedwongen ontslagen gepaard gegaan. De u-bouwtak werkt nu uitsluitend voor Wilma Vastgoed, maar maakt nog geen winst.

“De neergang in het kantorenssegment is wel gecompenseerd door de groeiende woningbouwactiviteiten”, vergoelijkt L.M.H. Maas, directie-voorzitter van Wilma Group Services, deze negatieve ontwikkeling. “Maar de markt is en blijft slecht. Door onze organisatie in 1992 en 1993 aan te passen is het niet meer noodzakelijk om aan prijsdumping te doen. We houden de prijzen nu in de hand door te bouwen voor eigen poontwikkeling.” Voor de afbouw van de organisatie realiseerde Wilma op jaarbasis tussen de f. 250 en f. 300 miljoen.

Wilma presenteerde gisteren de jaarcijfers over 1993. Bij een bruto productieomzet van f. 1,322 miljard (f. 1,426 miljard in 1992) werd een nettoresultaat behaald van f. 18,872 miljoen. Als gevolg van de eerder beschreven problemen in de u-bouw viel de omzet terug. Daarnaast miste het bedrijf in Duitsland bijna zeven weken omzet als gevolg van een vroeg ingevallen winter. De winst ontwikkelde zich ten opzichte van 1992 nauwelijks. Zonder een Duits belastingvoordeel van f. 1,636 miljoen zou de winst zelfs zijn afgenomen.

Overigens wordt het netto resultaat geflatteerd door f. 10 miljoen aan uitgestelde winstnemingen op langlopende werken. Ondanks een advies voor de Raad van de Jaarverslaggeving blijft Wilma de winst pas nemen op het eind van een po en neemt men niet gefaseerd.

Het expansieprogramma in Duitsland en België en het kopen van bouwgronden in Nederland kost de onderneming handen vol geld. Het beleid van Wilma is dat deze kosten onmiddellijk ten lasten worden gebracht van het resultaat.

Binnen drie jaar, 1994 is het tweede jaar, moet de Wilma-organisatie in het buitenland zijn afgerond. “Het opzetten van een bedrijf ligt tussen f. 5 en f. 7 miljoen. In Duitsland komen bij Wilma Immobiliengesellschaft en Wilma nog twee vestigingen”, verklaart Maas, die verder geen inzicht wil geven in de kosten van de groei. “Binnen vier tot vijf jaar moeten al onze vestigingen winstgevend zijn.”

De huidige twee bouwbedrijven in Duitsland hebben een groeitaak gekregen die er niet om liegt. Het omzetniveau van f. 100 miljoen moet elk jaar met f. 100 miljoen worden vermeerderd. “En die taak ligt vast tot het jaar 1996”, stelt Maas zonder schroom. “De Duitse woningmarkt in het oosten groei zo sterk dat we daar volop van zullen profiteren.”

Vinex

Bij het groeiprogramma heeft Wilma zich overigens verkeken op de gevolgen van Vinex. Om de bouwproductie in Nederland veilig te stellen, is het inmiddels noodzakelijk om over bouwgronden te beschikken. Net als de concurrentie bezit Wilma veel landerijen in de vier grote Vinex-gebieden en in de elf stedelijke knooppunten. “Het gevolg is wel dat we veel van onze middelen hebben vast moeten leggen in bouwgronden”, verklaart drs. H.B. van der Weerd, de financiële man van Wilma, die het geld liever had gebruikt voor expansie in het buitenland. Maas vult aan dat deze gebieden pas over enkele jaren tot ontwikkeling zullen. “Het gevaar daarvan is dat ineens teveel huizen gelijktijdig op de markt komen en dat is slecht voor de prijzen”.

Overigens maakte Maas bekend dat het einde van de familie-dynastie in zicht is. Dit jaar moet bekend worden hoe de zes aandeelhouders hun bouwbedrijf het best ke gaan vervreemden. Een beursgang is volgens Van der Weerd niet aan de orde. “Gedacht moet worden aan het plaatsen van convertibles bij institutionele beleggers, of venture bedrijven.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 17 mei 1994

Familie Van Oord brengt aandelen in ander bedrijf

[bouwbreed](#)

De familie Van Oord bezint zich op haar belang in het waterbouwkundig aannemersbedrijf, de Van Oord Groep. Het huidige aandelenpakket wordt ondergebracht in een nieuwe investeringsmaatschappij. Op deze manier wil men de continuïteit zeker stellen.

Het aantal familie-dynastieën in grote bouwbedrijven gaat de komende jaren teruglopen. Eerder deze week maakte Luud Maas, directeur/eigenaar van Wilma, bekend op termijn het bedrijf te willen gaan verlaten. Maas onderzoekt of het uitgeven van een convertible, een in aandelen omwisselbare obligatielening, een manier is om afstand te nemen van het bedrijf. Een beursgang behoort dan uiteindelijk tot de mogelijkheden. Maas verwacht zeker tien jaar nodig te hebben om het bedrijf ‘te openen’.

Bij de Van Oord Groep gaat de terugtrekking net als bij Maas zeer geleidelijk. Alle familiebelangen worden eerst gebundeld in een investerings- en beheermaatschappij; MerweOord. Hierin wordt het 76-procents belang van de families gedeponereerd.

De rest van het pakket blijft in handen van de Nederlandse Participatie Maatschappij (NPM). Voor het NPM is dit een van de 127 participaties.

In een summier toelichting op het jaarverslag verklaart de nieuwe directeur van Van Oord Groep, ir. C.D. Kapteijn, dat de familie niet geheel de onderneming zal verlaten. "Bundeling van het familiebelang is voorwaarde voor continuering van familieparticipatie in de Van Oord Groep", laat hij per fax weten op de vraag of de familie op termijn het gehele bedrijf zal gaan verkopen. Kapteijn volgt 1 juli drs J. G. van Oord op die dan de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt.

De investeringsmaatschappij heeft inmiddels een startkapitaal van minimaal f. 30 miljoen. Vanwege de ruime solvabiliteitsverhoudingen is het jaarlijkse dividend van f. 4,2 miljoen opgehoogd met eenmalig f. 30 miljoen. Oprichter J. van Oord verdwijnt wegens het bereiken van de wettelijke leeftijdsgrens uit de raad van commissarissen. Zijn plaats wordt ingenomen door ir. C. van de Kerk.

Baggerschip in actie.

Van Oord Groep heeft een

uitstekend jaar 1993 achter de rug

Baggeraar Van Oord uit Gorinchem heeft een meer dan goed jaar achter de rug. Als gevolg van sterk toegenomen activiteiten op de Noordzee en Hong Kong loopt de netto omzet met 27 procent op tot f. 314,4 miljoen. Als gevolg van de sterk opgevoerde post afschrijvingen is het resultaat achtergebleven. Na aftrek van een belastingpost van f. 4,6 miljoen voor buitenlandse belastingen blijft een winst over van f. 30,2 miljoen (1992: f. 33,1 miljoen).

Als gevolg van de hoge bezettingsgraad, gunstig resultaat op opgeleverde werken en de opbrengsten van verkocht materieel wordt de bruto marge met f. 20 miljoen opgedreven tot f. 111,6 miljoen. Bruto marge is het resultaat voor afschrijvingen, algemene kosten, rente en belastingen. Het baggerbedrijf zegt dit jaar goed te zijn begonnen. "We hebben veel werk in onze orderboeken staan".

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 19 mei 1994

Verlieslatende woningbouw wordt aangepast Bam Groep profileert zich als bouwer infrastructuur

[bouwbreed](#)

De Bam Groep is bezig met de opbouw van een aparte divisie voor infrastructuur. Onderdeel van Bam Infrastructuur, de nieuwe naam, is de vorig jaar overgenomen Hulsink-groep. Het nieuwe Bam-onderdeel wordt verder versterkt door onderdelen van beton- en waterbouw uit Bam Bredero Bouw over te hevelen.

"De komende jaren zal er veel worden geïnvesteerd in infrastructuur. Ons beleid is om daar een deel van te gaan uitvoeren. We zijn daarom sinds twee en half jaar bezig deze activiteit op te bouwen. Met de overname van Hulsink, betrokken bij de kleine infrastructuur, hebben we een start gemaakt met de vorming van deze groep", verklaart dr.ir. W. van Vonno, voorzitter van de Bam Groep-directie, in een toelichting op het begin deze week verschenen jaarverslag 1993.

Hij vindt niet dat zijn beursgenoteerde bedrijf te laat is begonnen om zich te profileren als infrabouwer, en zegt dat zijn bedrijf betrokken is bij de aanleg van onder andere de Wijkertunnel.

"Er zijn niet zoveel goede infra-aannemers die we over ke nemen. Hulsink gaf die impuls en langzaam moet de groep body krijgen. We willen met deze aanpassing gewoon duidelijker maken dat we ook een bouwer zijn van infra-werken."

Op dit moment maken de activiteiten die gerelateerd zijn aan de infrastructuur deel uit van Bam Utiliteitsbouw, beton- en waterbouw, offshore. Uit het jaarverslag 1993 kan worden opgemaakt dat de omzet van f. 770 miljoen is teruggelopen naar f. 615 miljoen. Volgens Van Vonno komt dat omdat men verlieslatende werken heeft laten glippen. "We halen niet alles naar ons toe. Gezien de markt was de winst van dit onderdeel goed te noemen."

Omdat Hulsink pas vanaf 1 september 1993 in de cijfers is meegenomen kent Bam Infrastructuur over 1993 nog een omzet van f. 41,117 miljoen.

Woningbouw

Minder goed verging het met de woningbouwactiviteiten van de Bam Groep. Net als bij concurrent NBM-Amstelland werd als gevolg van met verlies aannemen van poen en teveel kosten het jaar met rode cijfers afgesloten. “Je kunt geen verlies accepteren”, erkent Van Vonno gedecideerd. “We zijn daarom druk bezig de huishouding van Woningbouw op te schonen. Deze aanpassing vindt door de gehele organisatie plaats en kent weinig gedwongen ontslagen. Na de zomervakantie moet het proces zijn afgerond.”

Als gevolg van deze reorganisatie is de omzetdoelstelling voor 1994 getemperd. “We gaan uit van ongeveer de zelfde omzet (f. 253 miljoen) en we zullen weer winst maken.”

In tegenstelling tot andere grote aannemers heeft Bam minder grond in bezit voor de eigen woningbouw. “Je legt de financiële middelen vast en ze leveren pas rendement op als je kunt gaan bouwen. Dat laatste geldt overigens pas als je een goed hebt gegokt. Ons beleid is gespreid over geheel Nederland locaties te hebben die binnen twee tot drie in ontwikkeling komen”.

Buitenland

Vele wegen leiden naar Berlijn.

De buitenland-activiteiten van Bam gaan richting België, Frankrijk en geheel Duitsland. Bij dat laatste land bewandelt men de weg van de aannemerij en niet die van poontwikkeling. Nederlandse concurrenten laten via poontwikkeling, vooral in de buurt van Berlijn, de kas rinkelen. Bam kiest het pad van woning- en utiliteitsbouw, aanleggen van installaties en tijdelijke huisvesting (Kombifort-units).

Van Vonno: “Er is zowel in het westen als in het oosten genoeg werk voor Duitse en buitenlandse aannemers. We zijn beslist niet alleen in Berlijn bezig. Onze orderportefeuille voor woning- en utiliteitsbouw is goed gevuld en zullen over 1994 bijdragen aan de winst. De bijdrage over dit jaar was nog nul.”

De aannemer uit Bunnik moet na het opbreken van de relatie met Benoba alleen de opdrachten in Duitsland binnen zien te halen. Overigens is Bam aanzienlijk minder kwijt dan de f. 5 tot f. 7 miljoen die Wilma zegt nodig te hebben voor de opbouw van een nieuwe vestiging in Duitsland.

De activiteiten in Frankrijk willen maar niet van de grond komen. Via Fort Constructions (belang van 68,4 procent) zet men Kombifort-units sinds 1992 op de Franse markt. Analisten schatten het verlies over 1993 op f. 1,5 miljoen. Van Vonno: “Frankrijk is heel moeilijk. Er moet over dit jaar een omslag plaatsvinden.”

Over omzet en resultaat over 1994 laat Van Vonno zich niet uit. Hij wil alleen kwijt dat 1994 een moeilijk jaar wordt voor de bouwnijverheid en dus ook voor Bam. Het jaarverslag meldt dat de orderportefeuille ten opzichte van 1992 met 10 procent is gegroeid tot f. 1,4 miljard. Jaarverslag: “De omzet zal licht hoger zijn en de winst ongeveer op het niveau van 1993 (f. 22,029 miljoen) uitkomen.”

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 25 mei 1994

Fort St. Michiel op hoogte

bouwbreed

Deze maand heeft Wilma Bouw BV aan de Maas in Venlo het hoogste punt bereikt van het appartementencomplex Fort St. Michiel. Het door G. Mevissen ontworpen complex omvat naast 24 luxe koopappartementen 900 m² kantoorruimte.

Met de uitvoering van het po, een ontwikkeling van Van der Looy Projektmanagement BV uit Weert, is circa f. 10 miljoen gemoeid. November aanstaande is de oplevering gepland.

Bouwkundig Adviesburo Westhoff-Smeets uit Heythuysen was verantwoordelijk voor de constructiewerkzaamheden.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 25 mei 1994

Hilversums po aan de orde op congres over stadsvernieuwing

bouwbreed

Op een internationaal congres over stadsvernieuwing in het Italiaanse Cesena, dat dezer dagen wordt gehouden, wordt onder meer aandacht worden besteed aan de aanpak van de binnenstad in Hilversum.

Niet alleen zal een gemeentelijke deputatie het congres bijwonen, ook drie bij het Hilversumse po betrokken poontwikkelaars (Amstelland Vastgoed, Wilma Vastgoed en Matser Poontwikkeling) reizen naar Cesena af. Behalve aan Hilversum wordt ook aandacht besteed aan poen in Leriga (Spanje), Lausanne (Zwitserland), Nimes (Frankrijk) en Vicenza (Italie).

Al deze steden hebben met elkaar gemeen dat ze hun binnenstad ingrijpend hebben vernieuwd of aan het vernieuwen zijn. Doel van het congres is een analyse van de aanpak in deze steden van de grootscheepse stadsvernieuwingsprocessen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 27 mei 1994

Nieuwe woonwijk bij Leyenburg

bouwbreed

In Den Haag heeft v.o.f. Leyenburg, een samenwerkingsverband tussen NV Habo en Wilma Bouw BV, de woonwijk Florence Nightingale Park gerealiseerd. Tussen de Zuidwoldestraat en het ziekenhuis Leyenburg verzezen 158 vrije sector woningen.

Het ontwerp van Hans Hagenbeek bestaat uit geschakelde twee-onder-een kap-woningen, een woongebouw in de vorm van een driekwartcirkel (de zgn. Cresent) en een zestal rijenwoningen. De bouwkosten belopen f. 27,5 miljoen.

Paul Steunebrink Architectuur en Stedebouw

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 7 jun 1994

Haalbaarheid Waalsprong binnen half jaar bekend

bouwbreed

Vijf poontwikkelaars, vier woningcorporaties en de gemeente Nijmegen gaan de haalbaarheid onderzoek van een pps-constructie in de vorm van een ontwikkelingsmaatschappij ter realisering van de eerste fase van de Waalsprong. Woningbouw en de daartoe benodigde voorzieningen aan de overzijde van de Waal hebben de goedkeuring van rijk en provincie .

Een woensdag door partijen ondertekende intentieverklaring, waarin is overeengekomen de risico's tussen overheid en marktpartijen op 50/50-basis te spreiden, zal nog ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

In ieder geval hebben de volgende poontwikkelaars zich bereid verklaard het haalbaarheidsonderzoek en de latere uitvoering ter hand te willen nemen: Amstelland Vastgoed BV, Bouwfonds Woningbouw BV, Heijmans Poontwikkeling BV, Mabon BV en Wilma Vastgoed BV. De vier Nijmeegse corporaties die mee doen zijn de woningverenigingen De Gezonden Woning en Kolping alsmede de woningstichtingen Nijmegen en Eigen Haard.

Het haalbaarheidsonderzoek, dat op 1 januari 1995 moet zijn afgerond, moet antwoord geven op planologische en stedebouwkundige mogelijkheden, terwijl ook technische, milieuhygenische, economische en commerciële vragen zullen moeten zijn beantwoord.

Grondexploitatie

Als het onderzoek gunstig uitpakt wordt een ontwikkelingsmaatschappij voor grondexploitatie en aparte vastgoedmaatschappijen voor de bouw van woningen en commercieel vastgoed opgericht.

Tot dat moment zal er overigens wel door de gemeente met de partners een actief verwervingsbeleid worden gevoerd. Het gemeentebestuur vraagt de raad daarvoor een werkkrediet van f. 50 miljoen. Het

ministerie van Binnenlandse Zaken en GS van Gelderland hebben met deze aanpak al ingestemd. Inbreng van onroerend goed in de toekomstige ontwikkelingsmaatschappij moet nu al wel de instemming van elk van de contractpartijen krijgen.

Zou tegen eind van dit jaar blijken dat de plannen niet haalbaar zijn, dan wordt de samenwerking tussen partijen zonder verplichting tot vergoeding van kosten of betaling van schaden beëindigd. Een uitzondering op deze regel geldt voor het tot dan reeds samen verworven onroerend goed. De gemeente neemt in dat geval de reeds verworven gronden over. Private partijen krijgen in dat geval compensatie in de vorm van een 'realisatiemogelijkheid van bouwvolume'.

De eerste fase van de Waalsprong voorziet in de bouw van 6500 woningen. Die woningen staan ook vermeld in het Vinex-startconvenant, dat het KAN (Knooppunt Arnhem-Nijmegen)

op 29 april afsloot met de minister van VROM. Volgens dat convenant moeten die woningen in het jaar 2005 gerealiseerd zijn.

Landschap

Zo'n 1500 ervan worden gebouwd aan de oostkant van het dorp Oosterhout. Het waardevolle landgoed Oosterhout wordt ingepast in de plannen door bosstroken aan te leggen, die van het landgoed de nieuwbouwwijken inlopen.

Rond het dorp Lent worden in deze fase dan nog 4000 woningen gerealiseerd. De randen langs de dijken worden slechts beperkt bebouwd met verspreid liggen compacte woningcomplexen zodat er een open landschap kan komen. De uiterwaarden blijven natuurgebied. Er wordt in deze fase ook een begin gemaakt met het graven van de Lentse plassen.

Actief tot 2025

Een deel van de kassen in de genoemde gebieden zal in deze fase verplaatst worden naar Huissen. De vrijkomende grond zal na reiniging worden bebouwd met woningen.

Er zal op worden toegezien dat de dorpen Oosterhout en Lent binnen hun bebouwde kom zoveel mogelijk hun huidige karakter behouden. En dat ondanks dat Lent in de twee volgende fases nog eens 3000 woningen erbij krijgt en Oosterhout in fase 2 op de bouw van nog eens 1000 woningen kan rekenen. In fase 3 krijgt ook Ressen te maken met de bouw van 2000 woningen voor het uit zijn grondgebied groeiende Nijmegen. Maar dan schrijven we al het jaar 2025.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 9 jun 1994

Tilburg wint prijsvraag energiezuinige school

[bouwbreed](#)

De eerste prijs van een prijsvraag betreffende 'milieubewust en energiezuinig ontwerpen schoolgebouw', is gisteren gegaan naar Wouter Laros en Bojan Robbe van CBM, MTO te Tilburg. Deze prijsvraag is door Novem, de Nederlandse onderneming voor energie en milieu, uitgeschreven voor het schooljaar 1993-1994 voor het middelbaar bouwkundig onderwijs.

De prijzen zijn uitgereikt door ir. W.C.T Berns van Novem in het gebouw van de Vereniging voor beroeps- en volwasseneneducatie(BVE) te De Bilt.

Het doel van de prijsvraag is, de leerlingen actief kennis te laten maken met duurzaam bouwen. De opdracht luidde, het ontwerpen van een energiezuinige en milieuvriendelijke semi-permanente nieuwbouw bij de bestaande school. Bijna 200 leerlingen hebben gedurende tenminste drie maanden en langer aan de opgave gewerkt. Van de inzendingen van 41 teams zijn er 12 geselecteerd voor de finale.

De opdracht was niet eenvoudig en bijna geen enkel team is er volgens de jury in geslaagd om alle aspecten uit het programma van eisen volledig waar te maken. Toch zijn er goede inzendingen binnen gekomen met creatieve oplossingen. De jury heeft dan ook weinig moeite gehad een aantal goede winnende ontwerpen te selecteren.

Lange discussie

Wel heeft de jury een lange discussie nodig gehad om te bepalen wie de eerste prijs zou krijgen. Na lang beraad is dat het team Wouter Laros en Bojan Robbe geworden. Ze kregen hun prijs voor hun po genaamd 'Grind'

Het gebouw is een functioneel ontwerp, dat op bijna alle punten hoog scoort. De materiaalkeuze voor het gebouw is voornamelijk houtskeletbouw. Milieutechnisch goed en geschikt voor semi-permanent bouw, aldus de jury. Verder heeft het team rekening gehouden met zon- en daglichttoetreding, energiezuinigheid, oriëntering van het gebouw en dergelijke. Ook hebben de leerlingen voor de energiebesparing een serre in het ontwerp opgenomen. Speciaal is dat de scholieren de warmte opgevangen uit de serre, opslaan in een grindbed onder het gebouw (vandaar de naam Grind van het po). Dit grindbed zorgt 's winters, door afgifte van de opgeslagen warmte, gedeeltelijk voor de verwarming van het gebouw.

De tweede prijs is gegaan naar Koos van den Akker van het MBO college Eemvoorde te Amersfoort voor zijn po 'Het Noodpunt'. Dit po toont vooral veel architectonische allure.

Aan de noordkant van het gebouw is de gevel bezet met een fors aantal heel smalle doch tamelijk hoge ramen. Het energiezuinige wordt gevonden in de geringe oppervlakte van de ramen en de goede lichttoetreding door de hoogte van de ramen. Het gebouw van Van den Akker is opgetrokken uit cellenbetonblokken. Het dak is begroend en er is rekening gehouden met energiebesparende voorzieningen.

De jury beoordeelde dit po wel als te duur voor semi-permanente bouw. Door het materiaal gebruik en opzet van de bouw is deze wel tegen vandalistische invloeden gewapend. Ook heeft Van den Akker een grijswatercircuit in het ontwerp opgenomen om op drinkwater te besparen.

Waarom slopen

De derde prijs is gewonnen door Rogier Extra en Mark Tilemans van de CBM eveneens te Tilburg voor het po 'Waarom slopen'. De jongens doorbraken bewust de opdracht door de vraag van slopen ter discussie te stellen.

Ze ontwierpen een gebouw dat de semi-permanente tijd zou overleven. Zij hebben een gebouw ontworpen, dat gedeeltelijk in de grond is verzonken. Het is een tweelaags bijna vierkant gebouw. Dat is gunstig voor de It-waarde, die dan ook door goede isolatie en dergelijke 17 bedraagt, wat hoog is. Dat is mede bereikt doordat de betonnen bak van het gebouw verzonken is. De bovenbouw is van houtskeletbouw. Ook dit duo heeft met veel energieaspecten rekening gehouden.

De verzonken uitvoering, hoe energiebesparend ook, gaat enigszins ten koste van de daglichttoetreding. In een aantal delen van de school, is deze onvoldoende.

Zwakke punten

Volgens de jury zitten er wat zwakke punten in de constructie van de school, zoals een (te) grote overspanning van de verdiepingsvloer.

De eervolle vermelding is gegaan naar Flip van de Burgt en Daan Holtzer van het MBO-college Eemvoorde te Amersfoort, voor hun 'Eco-systeem school'. Deze school scoort goed op milieugebied, maar constructief kleven er wat tekortkomingen aan.

De jury van de schoolpoen bestond uit mevrouw ir. M.E.J. Croes van Novem, G. van der Linden docent bouwkunde van het Crabeth college in Gouda, ir. M.T.A. Schep, pocoordinator Wilma Bouw te Den Haag en ir. Tj. H. Reijenga architect Bear Architecten te Gouda.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 9 jun 1994

Nieuwe collegezalen bij KUB

[bouwbreed](#)

De nieuwe collegezalen en kantoren op het terrein van de Katholieke Universiteit Brabant worden in augustus opgeleverd.

Architect A. Becker uit 's Hertogenbosch maakte het ontwerp, terwijl de constructies werden berekend door adviesbureau Van Eck uit Rijswijk. Hoofdaannemer is Wilma Bouw BV.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 15 jun 1994

Directeur Beijer van 'nieuwe' OBR: 'Het is dom als een bouwer zijn geld in grond steekt'..LE: "Het is van aannemers heel onverstandig, zeg maar dom, als ze hun schaarse middelen vastleggen in bouwgronden. Vooral als de aankoop ook nog eens wordt gefi...

bouwbreed

Directeur Beijer van 'nieuwe' OBR: 'Het is dom als een bouwer zijn geld in grond steekt'..LE: "Het is van aannemers heel onverstandig, zeg maar dom, als ze hun schaarse middelen vastleggen in bouwgronden. Vooral als de aankoop ook nog eens wordt gefi...

Op niet mis te verstane wijze maakt ir.G.A. Beijer, directeur Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR), duidelijk dat er grote gevaren kleven aan de verwerving van potentiële bouwgronden om de eigen productie op niveau te houden. Hij doet dat vandaag uit de doeken als zijn gemeentelijk bedrijf een open dag houdt waar het 'nieuwe' OBR wordt getoond.

Om nog beter in de toekomst te ke gaan functioneren is een aantal units geformeerd. Grote- en middelgrote aannemers hebben vorig jaar en in de eerste maanden van dit jaar honderden ha (weide) grond verworven in de Vinex-locaties en de stedelijke knooppunten. Een aannemer als Wilma zegt inmiddels genoeg grond te bezitten om tot in de volgende eeuw de bouwstroom gaande te houden.

Ratrace

In deze 'ratrace' is het OBR duidelijk niet als winnaar uit de bus gekomen. Het Vinex-gebied Achtkamp is op een perceel na inmiddels geheel in handen van vijftien tot achttien speculanten/poontwikkelaars/bouwers. De situatie in Smitshoek ziet er niet veel beter uit.

Beijer lijdt er niet echt onder. Rustig verklaart hij dat wordt overwogen om de gebieden die in handen zijn van de gemeente Rotterdam, bijvoorbeeld Noordrand I, eerst tot ontwikkeling te gaan brengen. Op 3 juni jl. liet de burgemeester van Spijkenisse en lid dagelijks bestuur Stadsregio Rotterdam, L. Vleggeert, zich in soortgelijke bewoordingen uit.

"En is het zo'n raar idee om poontwikkelaars die voor extreem hoge prijzen opties hebben in Smitshoek en Achtkamp, te laten weten dat er zo überhaupt niet kan worden ontwikkeld of gebouwd", zei Vleggeert op de conferentie 'Wonen aan de Maas'.

Vliegtuigen

Het probleem van Noordrand I, II en III is dat zolang niet duidelijk is wat er met het vliegveld Zestienhoven gaat gebeuren de gebieden niet tot ontwikkeling ke komen. "Ook dat is geen bezwaar", meent Beijer. "Want in de binnenstedelijke gebieden ke we nog genoeg bouwen."

De open dag grijpt de OBR-topman aan om de eigenaars van percelen in de Vinex-locaties te bewerken. De gemeente-man is bereid f. 12,50 per vierkante meter en compensatie te betalen. De huidige prijzen, die liggen tussen de f. 26 en f. 40 per vierkante meter weigert hij te betalen. "Met geld van de gemeenschap moet ik zuinig omgaan", stelt hij nuchter. "De compensatie behelst dat de eigenaar dan op de door ons aangekochte gronden tien woningen per ha mag bouwen." Nog niet een eigenaar heeft van het aanbod gebruik gemaakt.

Winstgroei

Het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam is samen met het Gemeentelijke Havenbedrijf een belangrijke inkomstenbron voor de bestuurders van de Maasstad. Het bedrijfsresultaat over 1993 bedroeg circa f. 50 miljoen. Daarvan gaat iets meer dan de helft naar de gemeente. In het bedrijfsplan Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam 1994-1997 gaat men uit van een groeiend bedrijfsresultaat. Voor 1997 prognostiseert men een winst van f. 78,6 miljoen.

“OBR is een middel geworden om de economie in Rotterdam te versterken”, verklaart ir. Beijer. “Om de slagvaardigheid te vergroten is de topstructuur vereenvoudigd, zijn de units herkenbaar neergezet in vijf districten en is stadsvernieuwing opgeheven. De drie productie-afdelingen f. Wonen, Bedrijven en Beheer f. zorgen voor de uitgifte van grond, ontwikkeling van kantoren en regelt met bijvoorbeeld de Nederlandse Spoorwegen en Rijkswaterstaat grondstrancties.”

In den lande staat het OBR bekend als een zeer voortvarende gemeentelijke dienst waar ontwikkelaars en bouwers graag mee willen samenwerken. In tegenstelling tot andere steden heeft Beijer mandaat om, behalve in het centrum, zelf grond in erfpacht uit te geven. Niet bij iedere transactie is het gemeentebestuur en de raad betrokken.

Actief

Daarnaast beschikt OBR over een eigen vermogen van f. 400 miljoen, zodat men ook kan meedoen aan risicovolle participaties of eigen projecten kan opstarten. Zo is OBR eigenaar van het inmiddels internationaal bekende Hotel New York op de Kop van Zuid.

“Zo’n actieve bouw- en ontwikkelkant heeft geen ander gemeentelijk ontwikkelingsbedrijf”, zegt Beijer met enige trots. “We pakken zaken op die niet door de markt worden gedaan, omdat ze onrendabel zijn bij de start of omdat er technische problemen aan de bouw kleven. Onze beleggingsportefeuille heeft inmiddels een niveau van f. 180 miljoen.”

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 16 jun 1994

Spectaculaire plannen voor Bredase binnenstad

[bouwbreed](#)

De gemeente Breda heeft vijf poontwikkelaars gevraagd bebouwingsvoorstellen te doen voor het Chasserterrein aan de rand van de binnenstad. Op een tentoonstelling zijn ontwerpen te zien met werk van internationaal bekende architecten zoals Rem Koolhaas, Josef Paul Kleihues, Peter Struycken, Hans Kollhoff, Cees Dam en Ashok Bhalotra. Begin 1995 verwacht men aanwijzing van het uit te voeren plan voor een terrein van 18 hectare met onder meer zes- tot zevenhonderd woningen.

Het Chasserterrein grenst direct aan de Bredase binnenstad, en maakte vroeger deel uit van de vestingwerken rond de stad. Bij het slopen van de vestingwerken kwam dit terrein tussen de historische binnenstad en een singelzone te liggen. Dit deel van het vrijkomende terrein kreeg een militaire functie met in 1898 de bouw van de langgerekte Chassekazerne in neo-renaissance. Het grote nonnenklooster uit 1308, gesitueerd tegen de binnenstad, was korte tijd in gebruik als school en woning, maar kreeg reeds in 1814 de bestemming van kazerne. Zo ontstond een aaneengesloten voor burgers ontoegankelijk terrein.

Vernieuwingen

De afgelopen jaren werd het duidelijk dat de militairen de locatie zouden verlaten en werd aan de rand alvast terzijde van de Kloosterkazerne een stadskantoor gebouwd, gevolgd door de Chasseschouburg die nu in aanbouw is naar ontwerp van architectenbureau Hertzberger.

Op het immense terrein worden beide monumentale kazernegebouwen behouden. Ook is het behoud van monumentale boomgroepen gewaarborgd.

Het programma van eisen dat vijf geselecteerde ontwikkelaars meekregen, omvatte onder meer zes- tot zevenhonderd woningen, een museum in de Chassekazerne, uitbreiding van hotel De Keyser, en een parkeergarage. Gevraagd werd een stedenbouwkundig plan met architectonische uitwerkingen. Ook een kunstenaar moest bij het po worden betrokken voor een geïntegreerd kunstwerk in de museumzone.

De woningbouw bestaat vooral uit duurdere woningen, die de doorstroming moeten bevorderen, en een deel duurdere sociale woningbouw. Daarbij is zowel gedacht aan bewonersgroepen f. zoals juppen f. en welgestelde ‘jongere ouderen’; zeg maar vijftigplussers.

Uitdrukkelijk werd om een hoogwaardige invulling van het terrein gevraagd, met een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Tussen de vijf onderling zeer uiteenlopende plannen zijn die van Matser en Hopman het minst spectaculair. De ontwerpers ontwikkelden stedenbouwkundige plannen die gangbaar blijken, maar niet het ambitieniveau van de gemeente lijken te halen. De woningtypen zijn overigens vaak toegespitst op de specifieke situaties en doelgroepen.

De Proper-Peter Stok Groep komt met een typisch Bhalotra plan met veel sprookjesachtige woorden en een herhaling van stedenbouwkundige uitgangspunten uit onder meer Amersfoort-Kattenbroek. Het ontwerp is vooral stedenbouwkundig eigenzinnig maar voegt geen duidelijk nieuwe stedenbouwkundig ontwikkelingen toe. Een ronde woontoren met steeds een woning per bouwlaag is licht spectaculair bij een hoogte van 21 verdiepingen met horeca in de top, terwijl voor de Chassekazerne als museum een interessante achtergevel is ontwikkeld.

Maar vernieuwend zijn de drie plannen slechts op enkele onderdelen. Opvallender zijn de twee ontwerpen van Geerlings/Wilma met Koolhaas en dat van Heijmans met onder meer Kleihues. Deze twee ontwerpen zijn hier dan ook nader uitgelicht.

Rem Koolhaas

Het ontwerp dat voor Geerlings en Wilma door Rem Koolhaas is ontwikkeld, samen met voornamelijk buitenlandse architecten, heeft zoals vaak een typisch 'Koolhaasverhaal' dat inspirerender lijkt dan de overige toelichtingen.

Het team verscheen bij openbaarmaking met een A3-boek van 145 vel eenzijdig bedrukte vellen waarin goede tekeningen een uitstekend beeld geven van de ontwerpen, overigens zonder veel ballast van toelichterslatijn.

Voorop stond een integratie tussen binnenstad en singelgracht als begrenzing. Het ontwerp is als campus opgezet, dat wil zeggen als een gazon met daarop losjes gearrangeerde gebouwen, verschillend van stijl als afzonderlijke bouwvolumen. Men spreekt over 'integratie met de omgeving zonder verlies aan identiteit'. Welnu die identiteit is duidelijker dan de integratie, maar dat stoort nauwelijks.

Een gouden greep binnen de formule van het plan is de eenvoudige uitwisselbaarheid van onderdelen. Grijpt een onderdeel architectonisch, stedenbouwkundig of programmatisch te ver, welnu dan is dat te vervangen door een incidenteel nieuw onderdeel. Het is fascinerend dat binnen een vernieuwend stedenbouwkundig plan zo'n markante flexibiliteit wordt aangegeven; het kan bij minder inspirerend opdrachtgeverschap evenzeer tot verarming van de architectonische kwaliteit leiden.

Zou Breda dit plan kiezen, dan moet de tot nu toe gepresenteerde ambitie tijdens de hele uitvoeringsfase worden gehandhaafd. Daar roept dit scenario harder om dan welk ander plan. En of overschrijdingen van geamendeerde sloop dan wenselijk blijken voor een spectaculair zwembad is de vraag. Daar staat tegenover dat elders bestaande gebouwen een nieuwe functie krijgen in plaats van te slopen. Maar de ontwerpen van talrijke deelplannen van zowel Koolhaas als Kollhoff (recentelijk winnaar van de Amsterdamse Merkelbachprijs) doen hopen op realisatie, terwijl beide andere architecten ook intrigerende ontwerpen leverden. Opvallend is daarbij ook het landschappelijke aandeel van A. Geuze van 'West 8 landscape architects'.

Geerlings is er opnieuw in geslaagd een respectabel team met binnen- en buitenlanders aan het werk te zetten. De keuze ligt nu in Breda.

Josef Kleihues

Het ontwerp voor Heijmans Poontwikkeling is stedenbouwkundig door de Berlijnse architect Kleihues ontworpen (Kleihues is de man van de Berlijnse IBA-nieuwbouw en met Koolhaas ontwerper van de Verbindingskanaalzone in Groningen). Kleihues legde vier carre's, vierkante bouwblokken, langs de singelzone op het terrein. In het verlengde van ieder carre liggen vier stedelijke villa's langs de Singelgracht. Het vormt een tamelijk rationale verkaveling waarbij vier architecten ieder een carre met vier stedelijke villa's voor z'n rekening nemen.

Op het overblijvende schegvormige binnenterrein zijn zes torentjes met woningen neergezet.

Hun strakke bouwvolumes zijn op aantrekkelijke computer simulaties voorzien van kleurvlakken die door Peter Struycken zijn bepaald, waarbij voor ieder blok keuze uit drie van de vijf geselecteerde kleuren per blok zijn gekozen. Struycken gaat hier verder dan in verschillende samenwerkingsvormen met Carel Weeber. Omdat de tekeningen weinig duidelijk zijn wat betreft de balkons, loggia's en kozijnen, lijkt het opgeroepen kunstbeeld verleidelijker dan de werkelijkheid vermoedelijk kan worden. Maar als aanzet is het een van de hoopvolste toepassingen van beeldende kunst tussen de vijf ontwerpen. De woningtypen voor de carre's tonen interessante opvattingen, maar zijn onderling erg verschillend qua architectuur en in detail soms ook voorbeelden van persoonlijke vormwil waarbij vraagtekens geplaatst ke worden. Beide hier gesignaleerde ontwerpen tonen een rijkdom aan uiteenlopende stedelijke ruimten die op eigentijdse wijze aansluiten bij de vaak verrassende binnenstedelijke ruimten in de aangrenzende binnenstad.

De verdere procedure bestaat uit de expositie tot 23 september in de hal van het stadskantoor. Een aantal deskundigen toetst de vijf ontwerpen en brengt daarover 5 september verslag uit.

B en W maken 8 november hun keuze voor een van de ontwerpen, die dezelfde maand nog in een gecombineerde commissievergadering wordt besproken.

In februari volgt een definitief voorstel van B en W aan de gemeenteraad, waarna in maart de definitieve keuze wordt bezegeld met het tekenen van een samenwerkingsovereenkomst met de desbetreffende ontwikkelaar.

Als de bouw daarna spoedig verloopt, kan nog deze eeuw een voorbeeldige invulling van de binnenstad van Breda tot stand komen.

kader

Vijf ontwerpteams

De vijf ontwerpteams die de poontwikkelingsmaatschappijen samenstelden zagen er als volgt uit:

Geerlings Vastgoed en Wilma Bouw werkten samen met Rem Koolhaas, Hans Kollhof (Berlijn), Joan Lluís Mateo (Barcelona), Christian de Portzamparc (Parijs), West 8 en Alfred Eikelenboom als kunstenaar.

Heymans Poonontwikkeling koos voor Josef Paul Kleihues (Berlijn), J. van der Meer, de gebroeders Wintermans, Gunnar Daan, CH partners en kunstenaar Peter Struycken.

De Hopman Groep ging in zee met Shyam Khandekar, bureau Klunder, Roy Geldens, Judith Barth, Chiel Verhoeff en Michiel van Gessel met Kees Verschuren als kunstenaar.

Johan Matser selecteerde R. Daniels, Erna van Sambeek, Bert Dirrix, J. Oostveen, S. Beel en B. Macken (Brugge), P. Lubbers en kunstenaar M. Toebosch.

Proper-Peter Stok Groep koos Ashok Bhalotra, Cees Dam, Maarten Min, Han van Ardenne en Wim Korvinus als kunstenaar.

De vijf plannen worden tot en met 23 september in de hal van het stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, geexposeerd. Het Chasseterrein grenst direct aan dit kantoorgebouw.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 4 jul 1994

Masterplan van Coopmans beste voor Helmond

[bouwbreed](#)

Op verzoek van de gemeente Helmond heeft een viertal bedrijven een masterplan ontwikkeld voor het gebied Akkers in 't Hout. Twee raadscommissies hebben B en W voorgesteld het plan van Coopmans Bouw BV uit Deurne als winnaar aan te wijzen.

Het plan Coopmans, gepresenteerd onder het motto 'Woon-Plaetse' is geïnspireerd op de met eiken beplante open ruimte met dezelfde naam, zoals die in Brabantse dorpen voorkomt. Bovendien sluit het stedenbouwkundig plan goed aan op de natuurlijke omstandigheden in het gebied Akkers.

Het milieu-aspect is in het plan Coopmans volgens de commissies op een gedegen manier uitgewerkt. Dat geldt bijvoorbeeld voor de waterhuishouding (o.a. molgotensysteem, bergingsvijver met terugslagkleppen, en regentonnen in tuinen). De gevarieerde woningen worden met zo min mogelijk milieubelastende middelen gebouwd en zullen energiezuinig zijn.

De gemeente zal in overleg met Coopmans het plan nader uitwerken. Mocht dit overleg in het kader van een af te sluiten ontwikkelingsovereenkomst niet tot een bevredigend resultaat leiden, dan zal in tweede instantie het overleg worden geopend met Wilma Vastgoed Nieuwegein, die in samenwerking met Heidemij. Realisatie uit 's-Hertogenbosch eveneens een plan maakte, dat vanuit milieu-oogpunt hoog scoorde.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 12 jul 1994

Bouwers op Kop van Zuid steunen acties van fiscus

bouwbreed

Aannemers op de Kop van Zuid juichen het verscherpte controlebeleid van de Belastingdienst toe. Het uitbannen van zwartwerkers en koppelbazen bij dit miljardenpo kan zo adequaat worden aangepakt.

“Bij ons zijn ze nog niet geweest, maar ze zijn van harte welkom”, verklaart ing. D. van Well, lid hoofddirectie Dura en voorzitter van de bouwwerkgevers in Rotterdam, AVBB-Waterweggebied, met veel zelfvertrouwen. Dura is samen met Van Eesteren de hoofdaannemer, die de nieuwe rechtbank en het belastingkantoor op de Kop van Zuid moet realiseren. Op dit moment werken ongeveer negentig mensen aan het project. Tijdens de afbouw zal het aantal zijn opgelopen tot ruim negenhonderd.

Van Well: “Het merendeel wordt gewerkt met eigen mensen. De onderaannemers die voor ons werken worden streng gecontroleerd. We kijken of ze hun verplichtingen richting fiscus en Sociaal Fonds nakomen. Daarnaast willen we van de onderaannemers een lijst hebben van mensen die op onze bouwplaats werken en getekende urenverantwoordingen. Als we die informatie niet krijgen, betalen we niet.”

Overleg

De grote aannemers die zijn aangesloten bij VGBouw proberen op alle mogelijke manieren het slechte imago van hun bedrijfstak weg te poetsen. “Gezamenlijk overleggen we over de aanpak van onder andere koppelbazen en zwartwerkers”, aldus Van Well. “We wisselen ervaringen uit. Op de Kop van Zuid gebeurt dat nu met de aannemers Volker, Era en Van der Vorm. Op deze manier proberen we malafide weg te houden.” Zowel de Dura-directeur als de Rotterdamse Belastingdienst hebben niet de illusie dat fraudepraktijken voor 100 procent zijn uit te bannen. “Maar de aannemerij is nu wel gewaarschuwd dat we veel actueler en accurater zijn gaan werken”, verklaarde Rob Zwaan, de leider van het belastingteam die de bouwactiviteiten op de Zuidelijke oever controleert, gisteren in Cobouw.

Rol van gemeente

De gemeente Rotterdam speelt een belangrijke rol bij het zuiver houden van de bouwterreinen op de Kop van Zuid. “Er is contractueel afgedwongen dat de hoofdaannemers met de beste onderaannemers in zee gaan,” verklaart P. Rodenberg, pomanager Kop van Zuid voor de gemeente Rotterdam, desgevraagd.

“Bij zo’n majeur po kun je als gemeente niet tolereren dat er fraude plaatsvindt en de toonaangevende aannemers zullen zich hiervoor hoeden. Alle mogelijke maatregelen zijn en worden getroffen om misstanden te voorkomen.”

Ook Rodenberg moet erkennen dat bij zo’n po niet alles is uit te bannen. “Maar er gaat zeker een preventieve werking vanuit. Ik heb geen signalen dat er nu koppelbazen actief zijn op de Kop van Zuid.”

Waarnemingen

De ervaring leert dat dit soort acties preventief werkt. Waarnemingen ter plaatsen (WTP), kern van de onderzoeksactiviteiten op de Kop van Zuid, zijn inmiddels als proef toegepast bij de bouw van het stadhuis in Den Haag (Wilma) en bij de bouw van de rookgasreinigingsinstallatie door de Afvalverwerking Rijnmond (AVR). De WTP-poen worden bij de Belastingdienst gecoördineerd door de Landelijk Coördinatiepunt Directie Ondernemingen Zuid.

AVR werkte zondermeer mee aan het po. Samen met de hoofdaannemers werd de keten van onderaannemers in kaart gebracht. De zwakke schakel bij grote bouwpoen is de inschakeling van onderaannemers en welke mensen zij inzetten. De controle wordt nog moeilijk als de onderaannemer weer een andere onderaannemer inschakelt. Sinds de invoering van de Wet Keten Aansprakelijkheid is de hoofdaannemer altijd verantwoordelijk voor de gehele (bouw)keten. Duidelijk uit de proef bij AVR werd dat de poortcontrole een enorme stapel informatie opleverde, die met inspanning van veel menskracht kon worden verwerkt. Het probleem dat zich bij de Kop van Zuid voordoet, is dat er meer dan een toegangspoort is.

De controle kan slechts worden uitgevoerd door bouwvakkers naar hun legitimatie te vragen. Sinds de invoering van de identificatieplicht op 1 juni van dit jaar is dat mogelijk geworden.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 21 jul 1994

Wethouder verbaasd over commotie grondaankoop

[bouwbreed](#)

"Ik snap niet waar iedereen zich nu zo druk om maakt. Ik ben door de gemeente Vleuten-De Meern ingehuurd om grondaankopen te verrichten. Dat heb ik in mijn ogen goed gedaan. Maar het moet ook duidelijk zijn dat je die aankopen niet op het dorpsplein afhandelt."

Aldus mevrouw E. Melcherts, wethouder van Ruimtelijke Ordening van de gemeente Vleuten-De Meern.

Met deze woorden reageert zij op een publikatie in een regionale krant en op Kamervragen van D66-Kamerlid Machteld Versnel-Schmitz over de grondaankopen op de Vinex-locatie ten westen van Utrecht.

Grondaankopen

De poontwikkelaars Amev Ontwikkelingsmaatschappij, Bouwfonds Woningbouw, Wilma Vastgoed en Amstelland Vastgoed hebben in consortiumverband grondaankopen verricht. "Wij kopen als gemeente de grond voor – 15 de m2 terug. In ruil hiervoor mag het consortium per verkochte hectare vijftien woningen in de vrije sector bouwen", legt de wethouder uit.

'Niets onoirbaars'

In haar ogen is er met deze constructie niets onoirbaars verricht. In het Utrechts Nieuwsblad werd echter onder de kop 'Bouwgrond in geheim verkocht' melding van de 'deal' gemaakt. Melcherts: "Het mag duidelijk zijn dat ik zulke zaken niet op het dorpsplein ga sta regelen. Ik ben heel gelukkig met deze afspraken en vind ook dat we een goede grondprijs hebben gemaakt. Ik begrijp niet waarom iedereen zich zo druk maakt."

Het consortium heeft zich verplicht in totaal 139 hectare aan te kopen. Het gebied past in het streekplan en de structuurvisie van Vleuten-De Meern en is een potentiële bouwlocatie voor de realisering van 3- tot 4000 woningen.

Een masterplan hiervoor moet volgend jaar in samenwerking met de gemeente Utrecht worden opgesteld. Naast de bouwclaim van vijftien woningen per hectare in de vrije sector krijgt het consortium tevens de mogelijkheid voor het bouwen van huurwoningen en voor de helft van het segment koopwoningen tot – 190000.

"Maar", zo benadrukt Melcherts, "dit moeten de partijen dan wel in concurrentie verrichten." Hiermee een voorschot nemend op de aankondiging van het ministerie van Economische Zaken om een onderzoek te verrichten naar gemaakte de afspraken. Dit in het licht van mogelijke strijdigheid met de wet economische mededinging.

Kamervragen

Het D66-Kamerlid heeft inmiddels schriftelijke vragen aan de ministers van VROM en EZ over de gang van zaken gesteld. Zo vraagt het Kamerlid zich onder andere af hoe werkelijke stedelijke bouw en de stedelijke samenhang van deze Vinexlocatie verzekerd kan worden wanneer eerder gesloten privaatrechtelijke contracten bepalend voor de bouwplannen worden.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 12 aug 1994

MeesPierson begeleidt studie naar financiering van de expansie Beursgang mogelijke optie voor toekomst Bouwfonds

[bouwbreed](#)

Blijft het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten een semi-overheids-nv? Onder aanvoering van aandeelhouder Apeldoorn tracht nu een aantal gemeenten het miljardenbezit te 'cashen'. Een studie moet aantonen hoe het fonds in de toekomst met de aandeelhouders moet omgaan. Een beursgang behoort tot de mogelijkheden. Een interview met ir. C. Hakstege, vice-voorzitter van de directie en de vastgoedstrategie van het Bouwfonds.

Het rommelt onder de 560 aandeelhouders van de NV Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. In bijna alle grote steden is het fonds actief om samen met aannemers, ontwikkelaars en gemeenten hele woonwijken te realiseren. De explosief gegroeide vraag naar nieuw te bouwen woningen en de sterke groei van het hypotheekbedrijf hebben de inkomsten en winsten van het Bouwfonds doen groeien.

Echter de aandeelhouders merken er in financieel opzicht weinig van dat het met het BNG voor de wind gaat. De aandelen waren te koop voor – 250 nominaal per stuk en ke niet in de ‘buitenwereld’ worden verhandeld. De geschatte marktwaarde van een aandeel bedraagt inmiddels – 20000. Daarnaast wordt vanwege expansieve plannen bijna de gehele winst toegevoegd aan het eigen vermogen dat inmiddels een omvang heeft van – 708,5 miljoen (1992: – 645,8 miljoen). De pay-out, dividend als percentage van de winst, bedroeg het achterliggende jaar slechts 5 procent. Kortom, de aandeelhouders krijgen als dividend weinig waar voor hun geld.

Koesteren

Hakstege veert niet op als een getergde bestuurder. In zijn rustieke werkkamer legt hij rustig uit hoe de toekomst eruit zal gaan zien. “Ik bestrijd dat het Bouwfonds niet goed zou liggen bij de aandeelhouders. Wat Apeldoorn doet, is zijn goed recht. Het is wel een feit dat de meeste gemeenten dit bedrijf koesteren. Er spelen twee zaken. De aandeelhouders willen graag wat meer terugzien van de winst. Daarnaast moet ook de financiering van de toekomstige groei zeker worden gesteld. Onder leiding van voorzitter raad van bestuur Simons is een werkgroep bezig, waarin ook MeesPierson participeert, om het beste financiële toekomstscenario voor het Bouwfonds op te stellen. Er wordt een aantal opties onderzocht en in oktober/november moet het onderzoek zijn afgerond.”

Mogelijkheden

Bij doorvragen blijkt het te gaan om vier mogelijkheden; vermogen aantrekken, achtergestelde leningen, groei temperen en het afstoten van bepaalde activiteiten. Bij de eerste optie om het eigen vermogen te versterken moet worden gedacht aan een beursgang, of dat de aandeelhouders in hun buidel moeten gaan tasten. Hakstege:

“Voor een beursgang ben ik huiverig. We zijn bij de beleggers onbekend en dat komt de verhandelbaarheid niet ten goede. Ook de met zorg opgebouwde andere activiteiten, zoals verzekeringen (Hooge Huys), hypotheekverstrekking en vastgoedbeheer (VA-BOG) bouw je niet zomaar af. Het belang van de aandeelhouders en het belang van de onderneming voor wat betreft de vermogensbehoefte voor de gewenste groei, moeten tegen elkaar worden afgewogen. Het zal een moeilijke keus gaan worden.”

De discussie over het cashen wordt nog eens gevoed door de bezittingen; kavels bouwgrond, woningen en commercieel vastgoed. Er doen verhalen de ronde dat waarde in de miljarden loopt. Maar volgens de van de Hollandsche Beton Groep afkomstige Hakstege zijn “de verhalen dat wij al voor – 2 miljard aan grond in bezit hebben schromelijk overdreven”.

Volgens de bestuurder heeft het Bouwfonds inderdaad een riant grondpositie. Er is voor – 200 miljoen aan kavels in voorraad. Ongeveer – 70 miljoen daarvan betreft Vinex-locaties. De rest betreft bouw kavels in bestemmingsplannen.

Ondanks de discussie kloppen de gemeenten voor grondverwerving veelvuldig aan bij het Bouwfonds. Hakstege: “Ik denk dat veel gemeenten dan toch weer het idee hebben dat het Bouwfonds iets gemeenschappelijks is. Zo van het ‘Bouwfonds is ook een beetje van ons’. In ieder geval hebben ze niet het gevoel, in tegenstelling tot wat ze wel bij sommige marktpartijen vaak hebben, dat ze bij de duivel te biecht gaan.”

Het Bouwfonds doet het goed in de markt. Dit komt volgens Hakstege niet in de laatste plaats door het pakket ‘locatie engineering’ dat het Bouwfonds in de ‘aanbieding’ heeft.

Hierbij gaat het erom dat het Bouwfonds als ontwikkelaar de realisatie van een totale bouwlocatie op zich neemt. In samenwerking met de lokale overheid wordt de bouw van infrastructuur tot aan woningen in een hand gehouden. Met Den Haag en Rijswijk zijn contracten getekend voor de realisatie van de Vinex-locatie Wateringen en de woningbouwlocatie De Strijp.

Bij deze grote poen werkt men veelal uit werkgelegenheidsoptiek samen met lokale aannemers. In de uitbreidingsgebieden rond Zwolle heeft men bijvoorbeeld samen met de aannemingsbedrijven Moes en Wilma de grond verworven. In het buitenland werkt men bij voorkeur met Nederlandse aannemers. In Brussel bouwt Bam en in Berlijn is Volker Stevin voor het Bouwfonds actief.

Met elkaar samenwerken geeft volgens de vice-voorzitter van de Raad van Bestuur voor alle partijen meer zekerheid. “Het voordeel voor een gemeente is dat vaak de know how of capaciteit voor grotere

woningbouwinspanningen op het stadhuis niet aanwezig is. Daarnaast ke we op de financiële markt goedkoper aan geld komen. Via bijvoorbeeld de Bank Nederlandse Gemeenten betrekken we de tientallen miljoenen die nodig zijn voor grondaankopen. Het aan een organisatie uitbesteden werkt dan beter en vooral sneller dan dat men zelf wat gaat aanrommelen.”

Toekomst

Hakstege ziet voor wat betreft de woningbouwmogelijkheden de toekomst zonnig tegemoet. Natuurlijk bespeurt ook hij vertragingen aan het Vinex-front maar over de hele linie laat hij geen wanklank horen. “Het is, vooral in de stadsgewesten veel wapengekletter, vooral richting het rijk voor meer geld. Dan lijkt het of alles flinke vertragingen oplevert. Natuurlijk loop je misschien iets achter op het schema. Maar ik verwacht toch dat ons huidige bezit aan grond tussen nu en vijf jaar flink in ontwikkeling zal zijn.”

Ondanks deze positieve geluiden benadrukt Hakstege dat binnen de onderneming een ‘crash-scenario’ op de plank ligt. Een scenario dat er uiteindelijk op neer komt dat er met de ontwikkeling van gronden pas op de plaats kan worden gemaakt zonder dat dit al te grote financiële en menselijke consequenties tot gevolg heeft.

“Op dit moment gebruiken we het middelste groeiscenario van het Centraal Planbureau (een gebalanceerde groei van 2,5 procent) als leidraad. Er komt zeker weer een tijd dat het minder goed gaat. We houden daar nu al rekening mee door zeer nauwkeurig het aantal medewerkers in de gaten te houden. Ondanks de groei komen er voorlopig geen mensen bij.”

“Wij hebben ook een fonds voor tegenvallers. We noemen dat de ‘stropenpot voor gronden’. Wat dat betreft handelen we vrij conservatief. Van de winst romen we een bepaald percentage af. In 1993 is bovendien nog eens extra – 4 miljoen in de pot gestort. Dat is op dit vlak denk ik ook wel nodig.”

Na een korte pauze zijn woorden verduidelijkend: “Je moet natuurlijk allerlei reserves inbouwen. Een belangrijk deel van het beleid is gebaseerd op de doorstroming. Vooral ten aanzien van de sociale sector. Goedkopere woningen moeten vrijkomen op het moment dat de zittende bewoners naar de duurdere woningen trekken. Maar wat nu als die doorstroming er niet komt? Het is een gevaarlijk beleid. Primair vind ik ook dat woningcorporaties in eerste instantie voor de sociale sector moet zorgen. Wij als poontwikkelaar worden weliswaar gedwongen mee te doen, maar het is duidelijk dat we het liefste alleen vrije sectorwoningen in alle prijsklassen bouwen.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 19 aug

Leidschendam maakt PPS-constructie voor bouwlocatie ‘Leizo’

[bouwbreed](#)

De woningbouwlocatie Leizo bij Leidschendam moet door middel van een Gemeenschapsfonds worden gefinancierd. Dat blijkt uit een studie die door adviesbureau Bleijenberg Van Wagtendonk en Partners in opdracht van de gemeente Leidschendam is uitgevoerd.

Op de Vinex-locatie is de bouw van 6800 woningen gepland. Wilma Projectontwikkeling, Mabon (HBG), Bouwfonds Woningbouw en Heijmans Projectontwikkeling die gezamenlijk 130 hectare grond hebben, zouden in het Gemeenschapsfonds moeten samenwerken met de gemeente die zelf 63 hectare in haar bezit heeft. De Nationale Investeringsbank (NIB) moet de financiële partner van het geheel worden.

In het kort komt het er op neer dat het Gemeenschapsfonds de centrale opdrachtgever voor alle voorzieningen is en het kapitaal verschaft. Daarbinnen moet het consortium van ontwikkelaars gaan opereren dat als opdrachtgever fungeert, de eigendomssituatie saneert en management levert voor de operationalisering.

Vervolgens moet een participatie maatschappij zorgen voor de uitvoering en de aannemers contracteren

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 22 aug 1994

Den Hoorn rondt nieuwbouw af

[bouwbreed](#)

Vandaag wordt in het bouwplan Voordijkshoorn te Den Hoorn de officiële eerste paal geslagen van een door het Groninger architectenburo Oving ontworpen gebouwencomplex. De gemeente Schipluiden gaf opdracht tot de 1220 m2 omvattende nieuwbouw waar onder andere de Hoornse

bibliotheek zal worden gehuisvest. Boven het complex verrijzen in opdracht van Rabo Vastgoed te Utrecht dertig koopappartementen.

De ontwikkeling en realisatie is in handen van Wilma Bouw BV-Den Haag dat tevens de constructiewerkzaamheden voor zijn rekening nam. De stichtingskosten (inclusief btw) belopen – 8,5 miljoen. Met dit complex wordt de nieuwe wijk Voordijkshoorn voltooid. Medio 1995 zal dan in drie jaar tijd de kern Den Hoorn met 442 woningen zijn uitgebreid.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 sep 1994

Wonen aan de Scheveningse duinrand

bouwbreed

Wonen aan de duinrand in Scheveningen klinkt als een sprookje. Maar zelden zijn sprookjes werkelijkheid, zodat men ook aan een verkeersgoot terzijde van de penitentiaire inrichting te Scheveningen woont boven de grootste parkeergarage... De ontwerpdracht kon nauwelijks moeilijker, dus werd er een vooraanstaande Britse architect bijgehaald door een willige woningbouwer, die vervolgens onenigheid kregen. Desalniettemin moet worden gesteld dat Scheveningen er een opmerkelijk complex woningen bij kreeg, niet meer en niet minder.

Nadat het ontwerp van een Haagse architect onderuit was gehaald door gebrek aan kwaliteit, kwam de Brit Neave Brown in beeld. Hij genoot bekendheid door een woningbouw po in Londen op een langgerekt grondstuk terzijde van een druk bereden treintrace. Brown ontwikkelde aan weerskanten van een voetgangersroute aan terraswoningen, waardoor het straatprofiel zich per verdieping een terrasdiepte verbreedde. De architectuur werd uitvoerig in het BNA-tijdschrift Plan genoemd met een speciaal aan de Brit gewijd nummer.

Haagse wethouders wilden meer dan Nederlandse middelmaat in de tijd dat een vooraanstaande buitenlander na het noemen van zijn naam al vrijwel zeker was van de opdracht. In dit geval was dat terecht, omdat Brown in Londen had getoond wat er in zo'n probleemgebied mogelijk is. Een aantrekkelijke woonomgeving waarin enkele wijkwinkels en schooltje waren opgenomen. Een sprookje om er op een zomerse dag te verwijlen.

Wilma nam het voortouw en Brown kreeg de opdracht. Langs de vermaledijde Zwolse straat, op een voormalige treintrace en deels langs de duinen was Brown een goed gemotiveerde architectenkeuze voor wethoudersarchitectuur. Duivesteijn, toen nog wethouder, kneep na Richard Meier voor het stadhuis terecht zijn handjes dicht.

De Engelsman deed wat van hem werd gevraagd. Langs de Zwolse straat ontwierp hij een bijna driehonderd meter lang 's-Gravenduin met drie ondergrondse parkeerlagen. Huurders parkeren op de begane grond met vijf woonlagen er boven voor uiteenlopende woonvormen van flat tot maisonnette. Aan de zijde van de Zwolse straat is het blok geleed met clusters woningen en daartussen stijgpunten. Verder is de gevel door uitgebouwde serres van zes meter breed als het ware geleed. Een hellend gazon met wat bomen scheidt de woningen van die verkeersgoot, waar op zomerse dagen duizenden auto's voorbij komen in files om zo mogelijk aan de rand van het strand te parkeren. Dat lukt niet, zodat er veel een half uurtje later weer terugkeren naar die enorme parkeergarage onder de woningen.

Over een deel van deze woonlengte heeft de architect ook nog studentenhuysvesting aan de overzijde van de straat boven een bestaande tramremise gerealiseerd. Forse gesloten trappehuizen van beton geven een plastisch aanzien terwijl de achtergevel vriendelijk de zon opvangt.

In de wand met huurflats is het kostelijk te weten dat men zo dicht bij de duinen en het strand woont, maar de flinke woonruimten aan de zonzijde hebben alleen uitzicht op die Zwolse straat. De 'serres' zijn prachtig, maar deze zomer werd de modelwoning wel met een straatbeeld verstorend zonnescherm uitgerust om het klimaat goed ventilerend op niveau te houden.

De woningen worden aan de centrale voetgangersroute onder een fraaie pergola ontsloten. Maar tussen straat en duinen zijn drive-in-woningen en plaatselijk stedelijke villa's opgetrokken. Op de kop aan de landzijde zijn twee torens van veertien bouwlagen opgetrokken met een gekromde gevel, deels met prachtig uitzicht op het duingebied tussen Scheveningen en Katwijk.

De situatie overziende, komt het me voor dat Brown hier niet de unieke woonomgeving van zijn Londense ontwerp heeft gehaald. Maar er staat onmiddellijk tegenover dat het ontwerp ondanks de relatieve hoge woondichtheid met liefde en kunde is ontworpen. De baksteenarchitectuur is Hollands sober, maar plastisch uitgewerkt. En de stoffering met plantenbakken van metselwerk langs de voetgangersroute is even overtuigend als in Londen. Zo ontstond een architectonische kwaliteit die we zelden halen.

Dat Brown tijdens de bouw besloot zijn naam niet aan de Scheveningse bouw te willen verbinden is jammer en zal voor Wilma teleurstellend. Ik wens me niet te verdiepen in gelijk en ongelijk van partijen, en constateer dat er toch een interessant complex woningen is gerealiseerd. Dat ik niet aan zo'n verkeersgoot zou willen wonen, ondanks welwillende bomen en permanente sproei-installatie voor het gazonnetje, doet weinig af van de welwillend vorm gegeven woonomgeving. Inclusief de opmerkelijke studentenhuisvesting er tegenover.

Londense woningbouw heeft Den Haag eerder geïnspireerd tot het voorbeeldige Coeperusduin van Sjoerd Schamhart en Atelier PRO (vergelijk dat eens met Weebers woonkazerne er direct naast of nog erger Bofill huisvesting voor bejaarden daarnaast).

Aan de Zwolsestraat was de intentie aanwezig iets moois te maken. Maar de verkeersgoot bleef onaangetast en je kan je afvragen of er een andere functie aanleiding tot nog meer architectonische kwaliteit gegeven zou hebben. Omdat de woningen verhuurd zijn, lijkt er voldoende belangstelling voor deze stedelijke woonvorm met strand en duinen op begeerlijk kleine afstand. Het komt me voor dat gekissebis over details als de overigens zeer plastische straatwand boven de remise en dergelijke niet terecht zijn. Duurdere architectuur? 'Wat koop je daar nou voor?'

Tegen die achtergrond is het po binnen de geschetste randvoorwaarden geslaagd. Modale inlandse ontwerpers zouden het Brown niet verbeterd hebben, al blijft die gefrustreerd door hetgeen hij nog meer in petto had, en nog lopende procedures of er nog een klein groepje woningen aan de duinrand bijkomt.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 9 sep 1994

Na-oorlogse wijk kan niet concurreren met Vinex-locatie: Aanpak van Utrechtse wijk kost minimaal – 300 mln

[bouwbreed](#)

Een financiële injectie van globaal - 300 miljoen is noodzakelijk om de Utrechtse, voor een belangrijk deel na-oorlogse, wijk Hoograven/Tolsteeg te laten concurreren met de Vinex-locatie Leidsche Rijn. Utrecht is daarom bezig met het maken van een plan van aanpak waarbij naast de woningcorporaties tevens de marktsector nauw betrokken is.

Hoograven/Tolsteeg telt ongeveer vijfduizend woningen en is een typische na-oorlogse wijk. Dit ondanks het feit dat een deel van de wijk van voor de oorlog is.

“Dat voor-oorlogse deel is dan ook juist het gedeelte waar de problemen zich het minst manifesteren”, vertelt Elise de Roos, wijkmanager van het Wijkbureau Zuid waar Hoograven/Tolsteeg onder valt.

De problemen die in het na-oorlogse gedeelte spelen zijn van exact dezelfde als in alle na-oorlogse wijken: verpaupering, leegstand, vergrijzing en het wegtrekken van de hogere inkomens door een gebrek aan passende woonruimte in de vorm van eengezinswoningen.

De bouw, eind jaren vijftig begin jaren zestig, bestaande uit flat-portiekwoningen, is te monotoom en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd.

Snel

“Het is van belang dat er snel en adequaat een plan wordt opgesteld dat de neergaande spiraal een halt weet toe te roepen”, aldus de wijkmanager.

Sinds het voorjaar van 1992 is de gemeente hierover in overleg met de woningcorporaties Bo-Ex '91, SWU en Het Woningbedrijf Utrecht. Bij dit overleg zijn ook de marktpartijen in de vorm van de projectontwikkelaars NBM Amstelland, Bouwfonds Woningbouw en Wilma Vastgoed betrokken.

Woonklimaat

Uit het gevoerde overleg is volgens de wijkmanager nu een richting gekozen waarin Hoograven/Tolsteeg zich moet gaan ontwikkelen. Daarbij gaat het er vooral om dat het woonklimaat wordt verbeterd, maar dat er met name een differentiatie in het woningaanbod wordt aangebracht. Duurdere woningen zowel huur als koop dus in een type waar de grootste vraag naar is. Sloop van bestaande woningen om hiervoor ruimte te maken wordt op termijn dan ook niet uitgesloten. “Alleen concrete aantallen ontbreken nog omdat er ook nog geen vastomlijnde plannen zijn”.

De Roos beaamt dan ook dat de ontwikkelingen enerzijds min of meer gedachtenspingsels zijn maar dat anderzijds ook steeds vaster komt te staan dat er wat met de wijk moet gebeuren. “En snel ook omdat de wijk binnen niet al te lange tijd met de Vinex-locatie Leidsche Rijn moet gaan concurreren.”

Hierbij gaat om de omvangrijke bouwlocatie tussen Utrecht en Vleuten-DeMeern waar minimaal 20.000 woningen moeten verrijzen. “Gevreesd wordt dat veel bewoners in Hoograven/Tolsteeg die het zich ke veroorloven daar naar toe zullen trekken. Met alle gevolgen van dien voor de wijk.” Met de diverse partijen aan tafel streeft de gemeente Utrecht naar het opstellen van een intentieovereenkomst. Daarin zal worden vastgelegd dat alle partijen bereid zijn zich maximaal in te zetten voor de wijk. De Roos verwacht dat de partijen nog dit najaar de intentieovereenkomst zullen ondertekenen.

Daarna gaat er gewerkt worden aan de concretisering van de plannen. Dit moet gebeuren in de vorm van een masterplan. “Vervolgens kan dan per locatie een plan worden ontwikkeld. Het kan ook zijn dat het masterplan in zijn geheel zal worden uitgevoerd. De gedachten daarover zijn nog niet uitgekristaliseerd.” Eveneens is volgens de wijkmanager nog niet duidelijk hoe de plannen financieel moeten worden uitgevoerd.

Er wordt gestreefd naar een grondexploitatie die voor het hele gebied moet gaan gelden. Daardoor kan met geld van winstgevende poen voor de markt minder aantrekkelijke poen worden uitgevoerd.”

Een globale indicatie van wensen en noodzakelijke aanpassingen aan wegen en woningverbetering heeft inmiddels duidelijk gemaakt dat er minimaal – 300 miljoen nodig is.

“Hoewel het geen loze kreet is moet die – 300 miljoen meer als indicatiebedrag worden gezien”, aldus De Roos daarmee aangevend dat het bedrag zowel aanzienlijk hoger maar ook veel lager kan zijn.

Bewoners

Bij de planvorming worden overigens de bewoners van Hoograven/Tolsteeg niet overgeslagen. Zo wordt op dit moment gewerkt aan het opstellen van een enquête naar de woonwensen. “De uitkomsten daarvan zullen zeker in de plannenmakerij worden meegenomen.”

Een nieuwsbrief moet de wijkbewoners van de ontwikkelen verder op de hoogte houden.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 9 sep 1994

Metamorfose van Haagse Laakhaven in volle gang

[bouwbreed](#)

De Laakhavens, eens het 'industriële kloppende hart' van Den Haag ondergaat langzaam maar zeker een metamorfose. Wonen, werken en studeren moeten straks in de Laakhavens hand in hand gaan. De locatie moet uiteindelijk 150.000 m2 kantooroppervlak, 400 woningen, 85.000 m2 onderwijs en 3.000 m2 aan winkels en horeca gaan bevatten.

Maandag 19 september wordt een zoveelste stap gezet in de revitalisering van het havengebied.

Dan namelijk zullen de Haagse wethouders voor Economische zaken en Verkeer en vervoer, respectievelijk de VVD'ers R. van Laar en H.J. Meijer zand uit de bouwput voor de toekomstige parkeergarage naar de daarnaast gelegen Waldorpstraat brengen. Hiermee geven de gemeentebestuurders het startsein voor enerzijds de ophoging van de Waldorpstraat en anderzijds de aanleg van de parkeergarage die ruimte aan 1400 auto's moet gaan bieden.

De verhoogde Waldorpstraat zorgt er straks voor dat voetgangers ongehinderd door het autoverkeer het Station Hollands Spoor binnen ke wandelen. De auto's zullen als het ware over de stationshal heen rijden.

De Nederlandse Spoorwegen steken ruim f. 29 miljoen in het opwaarderen van het Station Hollands Spoor. De bedoeling is ook dat dit station straks het visitekaartje voor de de Laakhavens gaat worden.

De aanleg van de parkeergarage is inmiddels in volle gang. In de garage komen geen hinderlijke wanden. Dit bevordert de overzichtelijkheid en de sociale veiligheid in de garage. Voor een deel wordt op het dak van de parkeergarage de Haagse Hogeschool gerealiseerd. Voor de rest wordt de garage door water aan het gezicht onttrokken. Sinds vorig jaar wordt er gebouwd aan de Haagse Hogeschool, nieuwbouw voor de Consumentenbond en een honderdtal koop- en huurwoningen. De Ontwikkelaars Amstelland Vastgoed en Wilma Vastgoed realiseren daarnaast nog een kantoorgebouw voor de vrije markt.

Tevens wordt binnenkort begonnen aan de nieuwbouw voor het Gemeenschappelijke Administratiekantoor en gaat ook het Rode Kruis haar huidige pand verbouwen.

f. 1,2 miljard

De overheid en marktpartijen investeren in totaal ruim f. 1,2 miljard in Laakhaven Holland Spoor. De gemeente Den Haag steekt in een periode van tien jaar zelf f. 300 miljoen in het gebied. Van dit bedrag is f. 35 miljoen gereserveerd voor de bouw van de parkeergarage en ongeveer f. 11 miljoen voor de verhoogde Waldorpstraat.

De aanleg van de parkeergarage in de Haagse Laakhavens is in volle gang. Zand uit de garage zal straks worden gebruikt voor de ophoging van de Waldorpstraat

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 19 sep 1994

Bouwer wacht arbitragezaken over water in kruipruimtes af: Bewoners Kattebroek zijn wateroverlast meer dan zat

[bouwbreed](#)

Kan een koper van een nieuwbouwwoning een droge kruipruimte eisen? Die vraag wil M. van Hoogevest, directeur van het gelijknamige Amersfoortse bouwbedrijf eerst wel eens beantwoord zien alvorens hij concrete stappen onderneemt om de wateroverlast in 37 woningen in de nieuwbouwwijk Kattebroek te verhelpen. De bewoners van de woningen kampen al sinds de oplevering, april/mei '93, met ondergelopen kruipruimtes en zijn het nu zat.

Bij hevige regenval stijgt het water dusdanig dat het vervolgens de woningen binnenloopt. Dit tot woede van de kopers, verenigd in de bewonersvereniging 'Van Langhuis tot Kragge'.

Meerdere malen heeft de vereniging de kwestie met de aannemer, de combinatie 'De Boerderijenkamer VOF' dat door Hoogevest, Wilma en Bouwbedrijf Moes bv wordt gevormd, aangekaart.

Tevergeefs, zegt J. Dols, woordvoerder van de vereniging. "We krijgen geen enkele medewerking. Barreveld (bedrijfsleider woningbouw bij Hoogevest-red.) met wie wij tot begin van dit jaar in overleg zijn geweest zegt alleen steeds er op te studeren. Er gebeurt helemaal niets. Het GIW neemt een afwachtende houding aan omdat ook de bouwer niets doet. Het is om moedeloos van te voren. Juridische stappen tegen de combinatie is misschien nog de enige weg." Dols zegt dit daags nadat een wolkbreuk boven Amersfoort wederom voor de nodige wateroverlast in de wijk Kattebroek heeft gezorgd.

Kern van het probleem bij de in totaal 37 woningen langs de straten Langhuis en Kragge zit hem volgens Dols in het feit dat de woningen te laag gebouwd zijn. De huizen staan op een aflopend talud dat van de straat afdaalt naar een gracht. De terrassen aan de achterkant van de huizen grenzen aan het water. Verder liggen de woningen beduidend lager dan de riolering in de straat aan de bovenzijde van het talud. "Ondanks waarschuwingen van de gemeente zijn de funderingen veel te laag aangebracht."

Bouwrijp

Slijkerman van de afdeling civiele werken van de gemeente Amersfoort, die het terrein voor de wijk Kattebroek bouwrijp heeft gemaakt: "Architecten wilde met hoogtes gaan spelen. Ze zijn dus onder het maaiveld gaan werken. Wij hebben als dienst aangegeven dat hiervoor wel maatregelen ten aanzien van het grondwater moeten worden genomen. Er zijn er bij geweest die maatregelen hebben genomen in de vorm van een wat hogere drempel. Daarmee is bij ons echter de kous af. Wij hebben geen invloed op wat een bouwer verder wil."

Fundering

Hij verwijst naar zijn collega Koopmans van de dienst Bouwtoezicht. "Er is niet te laag gebouwd", zegt deze desgevraagd. "Wel is er laag gebouwd. In het geval van de woningen aan Langhuis en Kragge zou er aanvankelijk een plaatvloerfundering komen. Op het laatste moment is overgestapt naar een fundering met kruipruimtes en een drainageleiding. Toen hebben we wel gewaarschuwd dat die drainageleiding niet echt zou helpen omdat je nu eenmaal niet kan draineren als het water buiten net zo hoog staat als binnen. Ze hebben dat toch gedaan."

Volgens Koopmans is er maar een manier om de problemen op te lossen en dat is de ruimtes volgooien. "Waar al iets zit kan niets meer komen." Wel geeft de medewerker van Bouwtoezicht toe dat de extreme

regenval van deze week voor extra problemen in de woningen heeft gezorgd. “Wij zijn nog aan het onderzoeken hoe het komt dat het regenwater niet is afgevoerd.”

Volgens Van Hoogevest, die namens de combinatie ‘De Boerderijkamer’ spreekt, moet ook daar de oorzaak van de wateroverlast in de woningen in eerste instantie worden gezocht. “Water in de kruipruimtes hoeft namelijk niet erg te zijn. Wanneer er gebruik wordt gemaakt van een dampvrije vloer dan heb je daar geen last van.”

Koopmans van Bouwtoezicht: “Dat is juist. Water mag er wel staan maar dan alleen wanneer het van tijdelijke aard is.”

En in het geval van de 37 woningen aan de Langhuis en Kragge schijnt dat dus niet het geval te zijn.

Eisen

Volgens Van Hoogevest is er echter volgens de verkregen bouwvergunning gebouwd. Dat de grondwaterstanden in de praktijk hoger blijken te zijn, kan de combinatie niet worden verweten.

“Overigens is vooralsnog niet duidelijk of een koper van een woning een droge kruipruimte kan eisen. Er lopen momenteel twee of drie arbitragezaken hierover. Afhankelijk van de uitslag zullen we daarnaar handelen. Mocht een koper inderdaad droge kruipruimtes ke eisen dan nemen we maatregelen. De rekening daarvan zal echter naar de gemeente worden gestuurd. Wij ke nu eenmaal niets aan waterstanden doen.”

Geduld

Van Hoogevest zegt het niet met zoveel woorden, maar tot die tijd zullen de eigenaren van de woningen aan Langhuis en Kragge geduld moeten hebben. De stelling dat de bouwwereld zich hiermee weer niet van een goede kant laat zien wordt door de aannemer slechts ten dele onderschreven: “Ik wil het niet bagatelliseren, maar als combinatie hebben we in Kattebroek 250 tot 300 woningen gebouwd. We praten nu over een probleem dat bij 30 tot 37 woningen speelt.”

De Vereniging Eigen Huis die sinds begin dit jaar van de problematiek op de hoogte is heeft in de loop van volgende week overleg met de bewonersvereniging. Juridische stappen tegen de combinatie zullen volgens Edith van Boeschoten van de Vereniging Eigen Huis zeker worden besproken.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 19 sep 1994

Finales negende BTT Toernooi

[bouwbreed](#)

Het Bouw Top Tennis Toernooi '94 is vorige week in diverse plaatsen in Nederland begonnen.

De finales van dit negende toernooi worden a.s. zaterdag in het Tenniscentrum Kethelhage in Schiedam gespeeld. Om 9.00 uur de kwart finales D/E-teams, om 12.00 uur halve finales C-teams en kwart finales D-teams, om 14.15 halve finales D/E teams, om 15.00 finale C-teams en om 15.30 uur finales D/E-teams. De prijsuitreiking zal om ca. 16.30 uur plaatsvinden.

De indeling over de diverse poules is als volgt:

C-teams Verheul Haarlem Strukton Betonbouw Steegman Elektrotechniek Kader Bouwmanagement WCC Brandpreventie

D-teams Strukton Spoorwegbouw TKB De Wolfswaard KOAC Vught Bouw- en Betontechniek Nederland Van de Laan Architecten Gesman O.D. Bouwglas – 1 Huib Bakker – 1 Huib Bakker – 2 Boele van Eesteren – 3 Voormolen Bouw – 1 Verwo Dordrecht Croon Elektrotechniek Wilma Bouw Rotterdam

E-teams MKL BV Wilma Bouw Utrecht Roelofs Den Ham – 2 Vermeulen Urbi Bouw P. van Zijtveld – 2 NEVAP Ballast Nedam Krupe-Bomatex – 6 Verwo Systeemvloeren Eckels Pompen Proav Z-H Era Bouw Gemeentelijk Woningbedrijf Rotterdam Krupe-Bomatex – 7

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 22 sep 1994

Winnaars tennistoernooi

[bouwbreed](#)

Zaterdag is het 9e en laatste Bouw Top Tennis Toernooi in Schiedam gestreden. In poule C, 'de professionals', won Structon Bouw in 3 sets, 3-6, 7-5, 7-5, van Verheul Haarlem, In poule D wist het

tweede team van Huib Bakker in twee sets met de cijfers 6-1 en 7-6 over Gesman O.D. Bouwglas te zegenieren. In poule E won Wilma Bouw Utrecht met 6-4 en 6-4 van Krupe Bomatex.

Met de wedstrijden van zaterdag is een eind gekomen aan de serie van negen tennistournooien die Cobouw en Krupe Bomatex gezamenlijk georganiseerd hebben.

De organisatoren kijken met genoegen terug op alle gezellige zaterdagen die de deelnemers de afgelopen negen jaar mochten meemaken.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 28 sep 1994

Bewoners Kattebroek wachten met juridische stappen tegen bouwer

[bouwbreed](#)

De bewoners van de twee weken geleden ondergelopen woningen in de Amersfoortse nieuwbouwwijk Kattebroek, ondernemen vooralsnog geen stappen tegen de bouwer, de aannemingscombinatie 'VOF De boerderijkamer'. Een nader onderzoek moet eerst duidelijkheid geven over de precieze oorzaak van de wateroverlast.

Daarmee zijn de bewoners, gesteund door de juridische afdeling van Vereniging Eigen Huis, teruggekomen op hun eerder genomen besluit.

Enkele weken geleden toen Amersfoort met een hevige regenbui werd geplaagd liep een aantal woningen aan de straten Langhuis en Kragge onder water. Voor de eigenaren van deze woningen, verenigd in de vereniging 'Van Langhuis tot Kragge' was hiermee de maat vol. Al sinds de oplevering in april/mei 1993 kampen de bewoners met ondergelopen kruipruimtes.

J. Dols, woordvoerder van de vereniging, achtte de tijd rijp voor het nemen van juridische stappen. Overleg over het probleem met de aannemer had tot dan niets opgeleverd.

Waterstand

Volgens de gemeente Amersfoort ligt de oorzaak van de natte kruipruimtes bij het feit dat de bouwer, aannemingsbedrijf Hoogevest dat samen met de bouwbedrijven Wilma en Moes de VOF De Boerderijkamer heeft gevormd, onvoldoende maatregelen tegen de hogere grondwaterstand heeft genomen.

Aanvankelijk zouden de woningen op een plaatvloerenfundering worden gebouwd. Op het laatste moment is overgestapt op een fundering met kruipruimten. Een drainageleiding zorgde voor de afwatering. Volgens de dienst Bouwtoezicht heeft dit echter geen enkele zin.

Van Hoogevest, directeur van het gelijknamige bouwbedrijf voerde desgevraagd aan dat er conform de waterstandenopgave van de gemeente Amersfoort en het Waterschap is gebouwd.

Daarbij wilde hij, alvorens over te gaan tot het nemen van maatregelen, eerst een uitspraak hebben over de vraag of een koper van een woning wel een droge kruipruimte mag eisen. Hierover lopen momenteel nog een drietal zaken bij de Raad van Arbitrage voor Bouwbedrijven.

In overleg tussen de bewonersvereniging en de juridische afdeling van Vereniging Eigen Huis is nu afgesproken dat er eerst nog een onderzoek naar de daadwerkelijke oorzaak van de wateroverlast wordt gedaan.

Grondig

Wie dit onderzoek moet gaan doen is vooralsnog niet duidelijk. "Daarover", zo laat een woordvoerder van Eigen Huis weten, "moeten nog afspraken worden gemaakt. In ieder geval gaan we eerst grondig bekijken waar het water vandaan komt. Samen met de bouwer moeten we dan ook naar mogelijke oplossingen gaan kijken." Op de vraag wanneer het onderzoek moet zijn afgerond kon zij geen antwoord geven.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 29 sep 1994

Gebruik van tropisch hardhout aan banden

[bouwbreed](#)

Zeven bouwbedrijven hebben een intentieverklaring van de Novib en Milieudefensie ondertekend waarin ze beloven voortaan geen tropisch hardhout meer te zullen gebruiken. Tot de ondertekenaars behoren Wilma en Amstelland.

Alleen als het hout op een duurzame wijze is geproduceerd zullen de bedrijven het gebruiken. Novib en Milieudefensie voeren onder de naam Hart voor Hout actie om de import van tropisch hout af te remmen. Het op grote schaal hakken van hout bedreigt het regenwoud.

In het kader van de actie hebben inmiddels zowel gemeentes als doe-het-zelfzaken afgezien van het gebruik van houtsoorten uit tropische landen.

Volgens de actievoerders is vorig jaar mede dankzij hun campagne de import van tropisch hout met 15 procent gedaald.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 29 sep 1994

Leizo moet als Leidschenveen door leven Vinex-locatie moet vooral een dorps karakter krijgen

[bouwbreed](#)

Landelijk, groen maar vooral ook dorps. Dat moeten de belangrijkste kenmerken voor de Vinex-bouwlocatie Leizo bij Leidschendam worden. Op de bouwlocatie die tot Leidschenveen zal worden omgedoopt moeten 6800 woningen worden gebouwd. Bedoeling is dat de eerste paal in 1996 de grond in zal gaan.

Dit blijkt uit het concept masterplan dat de gemeente Leidschendam deze week heeft gepresenteerd. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld door het bureau van Riek Bakker BVR, adviseurs stedelijke ontwikkeling en management.

Volgens de Leidschendamse wethouder voor Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, H.M.C. Dwarshuis-van de Beek, zullen in het stadsgewest Haaglanden de eerste 'Vinex-woningen' in Leidschenveen worden opgeleverd. "We blijven voorlopig koploper", aldus Dwarshuis die genoeg zei te scheppen in enige competitie met de overige grote Vinex-bouwlocaties zoals Wateringen en Ypenburg in het stadsgewest.

"Een paar keer per week schieten mensen mij wel aan met vragen over Leizo en wanneer er nu precies gebouwd gaat worden. We moeten nu eenmaal haast maken."

Gedebatteerd

Dit is binnen het Leidschendamse wel eens anders geweest. Over de realisering van Leizo aan de rechterzijde van de A4 wordt al sinds jaar en dag gedebatteerd. Zelfs een optreden van toenmalig staatssecretaris Marcel van Dam in de gemeenteraad was noodzakelijk om Leidschendam van het nut van de groeikernstatus te overtuigen.

Die status heeft de gemeente overigens pas begin dit jaar gekregen. Tijdens de presentatie van het masterplan hekelde de wethouder het rijksbeleid. Vooral het feit dat na lang dralen Leidschendam nu eindelijk overstag is maar dat financiële rijkssteun voor de woningbouwlocatie pas achteraf wordt afgerekend zit haar dwars.

Handtekening

"Wij hebben ja gezegd tegen de groeikernstatus zodat we in het kader van de verfijningsregels van het gemeentefonds meer geld van het rijk ke krijgen. Maar de kost gaat hier kennelijk voor de baat uit. We hebben tot op heden nog geen cent gezien. Het huidige kabinet heeft zich nu op het standpunt gesteld dat de woningen eerst moeten worden opgeleverd waarna er zal worden afgerekend. We vragen ons echter af wat een handtekening van de minister onder de groeikernstatus nog voor waarde heeft."

Met name de voorfinanciering van de planuitwerking en het ambtelijke apparaat stelt de gemeente volgens Dwarshuis voor een moeilijk rekenkundige opgave. "Maar zoals gezegd", aldus een strijdvaardige Dwarshuis, "gaan we door omdat we de woningen nu eenmaal hard nodig hebben."

Ontsluiting

Hetzelfde geldt voor de ontsluiting van de bouwlocatie waarvoor de Verlengde Landscheidingsweg, tegenwoordig omgedoopt in NORAH (Noord-Oostelijke Randweg Haagse regio) hard nodig is. Ook over deze weg wordt al jarenlang onderling tussen Den Haag, Leidschendam en Voorburg gebekvecht. Nu de provincie en rijk het over de aanleg eens zijn blijft Voorburg nog dwars liggen. “Wij verzoeken de overheid dan ook gebruik te maken van het aanwijzingsbeleid, desnoods door een grenswijziging zodat de weg in z'n totaliteit over Leidschendam's grondgebied komt te lopen. Maar er moet wel wat worden gedaan omdat de weg van essentieel belang is voor de ontsluiting van de bouwlocatie.”

Leizo of, zoals het straks moet gaan heten, Leidschenveen ligt ten oosten van de A4 en ten zuiden van de A12. In totaal gaat het om een locatie van nog geen 294 hectare waar 6800 woningen moeten verrijzen.

Stedebouwkundige

Het Bureau BVR, opgericht door de voormalig directeur van de dienst Ruimtelijke Ordening van Rotterdam Riek Bakker, heeft zich over de stedebouwkundige mogelijkheden van de locatie gebogen.

“Daarbij”, zo lichtte Bakker toe, “zijn we op zoek gegaan naar de identiteit van het gebied.”

Op basis van de karakteristieke elementen als de spoorweg, de Veenweg en de toekomstige N469 is het woongebied verdeeld in vier kleine kernen. Bedoeling is dat de vier dorpen aan de hand van thema's als lanen, bos, veld en waterland verder worden uitgewerkt. Het dorps karakter moet voor een belangrijk deel door een beperkte bebouwingshoogte en openbare ruimte met veel groen gaan ontstaan.

Verder is er ruimte voor voorzieningen als scholen, sport- en recreatievoorzieningen een kinderboerderij en een winkelcentrum. De locatie moet ook door middel van een trein en wellicht in later stadium tevens door een sneltram worden ontsloten.

Volgens het bureau kan met dit masterplan Leidschenveen “een uniek” karakter krijgen. De stelling dat bijna iedere Vinex-locatie met termen als dorps en landelijk wordt gepresenteerd wordt door Bakker met klem van de hand gewezen.

Geergerd

Ze reageert zelfs geergerd op de suggestie dat deze visie van vier dorpen veel gelijkenis heeft met het vorige week door de gemeente Haarlemmermeer gepresenteerde plan voor de Vinex-locatie Nieuw Vennep.

Daar wordt immers de locatie in vier seizoenen opgedeeld en moet het landschap en de bebouwing zorgen dat de thema's zomer, herfst, winter en voorjaar duidelijk herkenbaar worden. “Dit is toch heel anders. Niet met elkaar te vergelijken. Dit plan is specifiek voor Leidschendam gemaakt en past niet bij Nieuw Vennep.”

Dat het wellicht begrijpelijk is dat stedebouwkundigen naar termen als dorps en landelijk teruggrijpen om de bouwlocatie aantrekkelijker voor de consument te maken wordt door Bakker eveneens als “onzin” van tafel geveegd.

De realisering van Leidschenveen laat volgens Dwarshuis nog even op zich wachten. Echter, na de inspraak procedure zal een definitief masterplan worden opgesteld wat vervolgens in deel bestemmingsplannen zal worden opgeknipt. De wethouder verwacht medio 1996 de eerste paal te ke slaan.

Bijna parallel aan de procedures rond het masterplan loopt nog het onderzoek van het adviesbureau Blijenberg Van Wagendonk en Partners naar de mogelijkheden om Leidschenveen door middel van een publiek private samenwerking te ontwikkelen. Een eerste onderzoek hiernaar wees uit dat uitvoering door middel van een gemeenschapsfonds waarin de gemeente Leidschendam samenwerkt met enkele private partijen een goed resultaat zal geven.

Wilma Poontwikkeling, Mabon, Bouwfonds Woningbouw en Heijmans Projectontwikkeling die gezamenlijk 130 hectare hebben zouden in het Gemeenschapsfonds moeten samenwerken met de gemeente die zelf 63 hectare in bezit heeft. De Nationale Investeringsbank moet, zo blijkt uit het onderzoek voor het benodigde geld zorgen. Een vervolgonderzoek naar deze constructie zal volgend jaar september zijn afgerond.

De bouwlocatie Leizo, of Leidschenveen ligt er nog rustig bij. Nog even, want binnen twee jaar moeten hier de eerste bouwactiviteiten van start gaan.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 12 okt 1994

Scheidingswandjes verplaatsen

bouwbreed

Noemt de een Den Haag 'n stad in beweging, de ander komt niet veel verder dan een serie smalende opmerkingen, die variëren van saai tot op het bot tot verloederd van hoofdriool tot straatputje."

Daarom valt het voor de Haagse wethouder van volkshuisvesting Peter Noordanus niet mee keer op keer kritische vragen van zijn burgers afdoende te beantwoorden als hij weer eens een groepje stadgenoten rondleidt door het gemeentehuis in aanbouw aan het Spui. Driekwart jaar geleden deed hij dat voor de eerste maal en spreidde toen enthousiasme als een warme deken over zijn toehoorders. Hij vatte de filosofie van zijn voorganger Arie Duivesteijn (na het directeurschap van het Nederlandse Architectuur Instituut nu alweer lid van de Tweede Kamer) bondig samen met "een stadhuis moet in het hart van de stad staan en in het geval van Den Haag komt daar nog bij dat dit hart wel een opkikkertje kan gebruiken".

Toen ook hield de brave bestuurder vol dat de kosten van de gehele nieuwbouw-operatie voor 's Gravenhage best te behappen waren en de – 50 miljoen per jaar aan huur en dergelijke niet te boven zouden gaan. Sindsdien is het financieel met Den Haag in het algemeen en de financiën van het nieuwe gemeentehuis in het bijzonder niet voor de wind gegaan.

Het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds heeft Den Haag laten weten een ietsepietsie later dan was afgesproken – oudejaarsdag 1994 – de oplevering een feit te laten zijn. Het kan best maart, april, mei, juni of juli 1995 worden zo heeft het ABP mondeling laten weten, zich er voor hoedend een vaste datum te onthullen.

Voor de komende hete zomer hoopt wethouder Noordanus zijn honderden en honderden ambtenaren te laten verhuizen, maar zijn bibliotheek in dezelfde schepping van de Amerikaanse architect Richard Meier hobbelt daar weer maanden en maanden later achter aan. Tegen die tijd heeft Den Haag de alles afdoende personele afslanking wellicht achter de rug en kan misschien een deel van de nieuwbouw – wegens een overschot aan ruimte – aan derden worden verhuurd.

Nochtans houdt ABP-poleider Cor Lodder, ook gesprekspartner van Wilma Bouw NV, een optimistische blik in de ogen. Voor de nieuwe vertraging wil (of kan) hij geen schuldige aanwijzen. Er is wat misgelopen met wat scheidingswanden tussen de verschillende kantoren, waarover de gemeente in een wat laat stadium heeft geklaagd, de plaats van keuken en restaurant werd bepaald op een moment dat veel eerder had moeten liggen en als de kelder zwaarder moet worden uitgevoerd dan eerder besloten, tja... dan loopt het krappe bouwschema – nu reeds 33 maanden – rap uit de klauw.

Voorlopig staat het ABP een tweede schadeclaim van de gemeente te wachten. De eerste dateert van een klein jaar terug, bedraagt circa – 10 miljoen en heeft betrekking op de eerste vertraging in de bouw. De tweede claim – en nog wat vage zaken waarover de partijen het met elkaar volstrekt oneens zijn – moeten voor het einde van dit jaar opgelost zijn.

Rest het gerechtvaardigde leedvermaak van de Nederlandse architect Rem Koolhaas. Om het beste – en het mooiste – stadhuis van Nederland te krijgen schreef de toenmalige wethouder Adri Duivesteijn een prijsvraag uit. Koolhaas won die prijsvraag, maar werd terzijde geschoven. Duivesteijn wist de Haagse raad ervan te overtuigen dat met architect Richard Meier het neusje van de zalm aan architectonisch vernuft kon worden binnengehaald.

Nu kan Duivesteijn als Kamerlid op steenworps afstand het resultaat van zijn doordrijven langzaam maar zeker zien verrijzen.

Krullenveger

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 21 okt 1994

Beerens (Philipp Holzmann Benelux): ‘De overnamepoging door Hochtief is kwaadaardig’

[bouwbreed](#)

"De actie van Hochtief om een substantieel belang in ons bedrijf op de bouwen, wordt als puur vijandig beschouwd. We gaan er vanuit dat het Duitse kartelbureau in Berlijn de opbouw in zal verbieden. Mocht dat besluit negatief uitvallen dan zal de aandelen overname aan het Europese kartelbureau worden voorgelegd. We willen gewoon een onafhankelijke aannemer blijven."

De kersverse Benelux-baas van Philipp Holzmann, W.J.E. Beerens, ziet net als zijn baas dr. Lothar Mayer niets in een gedwongen samenwerking met Hochtief. De Duitse bouwer probeert via de overname van twee grote aandelenpakketten een controlerend belang op te bouwen in Philipp Holzmann. "De omvang van beide bedrijven is dermate groot dat eerst het kartelbureau naar het voornemen van Hochtief moet kijken", aldus Beerens. Eind vorige week verklaarde Mayer voor een gehoor van analisten dat in dit geval 1 +1 beslist geen twee is. "Als ze in het buitenland met ons willen samenwerken zijn er genoeg andere manieren. Zo hoeven dan echt geen belang in ons op te bouwen", aldus Mayer.

Beerens, vroeger directeur van Hillen en Roosen (H en R), is belast met het uitbouwen van de 'netwerken' tussen klanten en Holzmann-bedrijven in Nederland, België, Luxemburg en het Duitse en Franse grensgebied. "Maar ook dat van Dubbers-Malden, dat voor 50 procent in handen is van Holzmann. Ik kan ook Nederlandse beleggers helpen bij het betreden van markten waar wij goed in thuis zijn."

Splitsen

Tijdens het gesprek op het kantoor in Rotterdam wordt Beerens gesecondeerd door ir. H.J. Klein Haneveld. Hij is de nieuwe directeur van Hillen en Roosen, de Nederlandse dochter van Holzmann. Klein Haneveld (o.a. NBM en Wilma) is de vervanger van J.W. Carton, die na een verschil van mening over de opbouw van de nieuwe organisatie eerder dit jaar is vertrokken.

"Vanaf begin volgend jaar zijn de poontwikkelactiviteiten afgesplitst van Hillen en Roosen als aannemersbedrijf. Tot nu toe werden beide activiteiten in een bv gedaan en dat was te gecompliceerd en te risicovol", aldus Klein Haneveld. "Daarnaast gaan we ons als Hillen en Roosen duidelijker profileren als dochter van Philipp Holzmann. Op deze manier zijn we in staat om nog grotere werken aan te nemen."

Affaire

De kernactiviteit wordt gewoon weer bouwen. De poactiviteiten worden rechtstreeks gekoppeld aan de financieel zeer krachtige moeder Holzmann. "In het verleden liep de financiering van de ontwikkelingsactiviteiten via H en R", aldus Beerens. "Deze ingewikkelde slag is er tussenuit gehaald. Er is nu een aparte boekhouding voor de aannemerij en de potak. Overigens zorgt het te voor 30 procent van de omzet van H en R".

Voor Hillen en Roosen is de aanpassing niet zonder pijn verlopen. Er moesten rond de twintig worden ontslagen en over 1993 werd verlies geleden. Beide bestuurders geven toe dat door de affaire met Carton en in relatie tot de marktontwikkelingen de reorganisatie te laat is ingezet. "De inhaalslag moest daardoor veel krachtiger worden ingezet. We hebben de organisatie nu afgestemd op een omzetniveau dat voor dit en volgend jaar zal schommelen tussen de - 150 en - 160 miljoen en er zal weer winst worden gemaakt", aldus Klein Haneveld. "De jaren daarna moeten we als algemene aannemer groeien en wel autonoom. Het beleid van Holzmann is namelijk om op eigen kracht een stevige organisatie op te bouwen en dat niet te doen door ongebreidelde expansie en overnames. Het beleid is wel conservatief maar tegelijkertijd degelijk."

De nieuwe directeur Hillen en Roosen, ir. Klein Haneveld (r) met naast hem Beerens.

Ries van Wendel de Joode

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 25 okt 1994

Haagse kantoortoren boven Utrechtse Baan

bouwbreed

In opdracht van Multi Vastgoed ontwierpen de architecten Benthem en Crouwel een toren boven de Utrechtse Baan. De bouw wordt uitgevoerd door Wilma. Eigenaarresse van het gebouw wordt de Deutsche Grundbesitz Investmentgesellschaft mbH uit Frankfurt am Main. Na een niet geheel probleemloos uitgevoerde paalfundering worden vrijdagavond vier overspanningen over de Utrechtse Baan geplaatst, waarna de eigenlijke bouw boven de verdiept gelegen invalsweg een aanvang neemt. Het kantoor met 15.000 m2 vloeroppervlak komt naar verwachting in 1996 gereed.

Sybolt Voeten

Eerste publicatie door Van een onzer verslaggevers op 20 okt 1994

Overkluizingsbalken geplaatst

bouwbreed

Het plaatsen van acht betonnen balken over de Utrechtse baan in Den Haag is goed verlopen. De balken hebben een lengte van 32,5 meter en een gewicht van ruim 80 ton per stuk. Ze vormen de basis voor de kantoortoren van het VNO die door Wilma Bouw wordt aangelegd. Na het kantoorgebouw de Haagse Poort is dit het tweede dat over de Utrechtse baan wordt gebouwd. Het VNO gebouw zal medio 1996 worden opgeleverd.

Fotoburo Nico Orië

Eerste publicatie door Van een onzer verslaggevers op 25 okt 1994

Raad Leidschendam in geweer tegen Voorburg

bouwbreed

De raad van de gemeente Leidschendam heeft in een unaniem aanvaarde motie het college van B en W opgedragen 'er alles aan te doen om nakoming van de met het rijk en de provincie gemaakte afspraken over de Noordelijke Randweg Haagse Regio (NORAH), voorheen de Verlengde Landscheidingsweg, te bewerkstelligen'.

De gemeente Voorburg blijkt nog altijd tegen aanleg te zijn. Volgens de raad mocht na een beslissing van het ministerie van Verkeer en Waterstaat in april van dit jaar, verwacht worden dat binnen zes maanden de gemeente Voorburg een aanwijzing zou worden gegeven wat er ten aanzien van deze randweg dient te gebeuren. De aanleg van deze weg is essentieel voor de realisering van Leidschenveen, de Vinex-bouwlocatie aan de oostkant van de A4 en ten zuiden van de A12.

Woningen

Daar dient op een 294 ha groot terrein een wijk te worden gerealiseerd met 6800 woningen. Recentelijk werd daartoe een stedenbouwkundig plan gepresenteerd, gemaakt door het bureau van Riek Bakker, de voormalig directeur van de dienst Ruimtelijke Ordening van Rotterdam.

Er loopt nog een onderzoek of de ontwikkeling van deze locatie het beste kan geschieden door een publiek-private samenwerking omdat 130 ha grond in bezit zijn van Wilma Poontwikkeling, Mabon, Bouwfonds Woningbouw en Heijmans Poontwikkeling. De gemeente is eigenaar van 63 ha. De Nationale Investeringsbank zou, zo is al uit onderzoek gebleken, voor de benodigde gelden gaan zorgen.

Eerste publicatie door Van een onzer verslaggevers op 1 nov 1994

Zestig mensen weg bij Wilma Utiliteitsbouw

bouwbreed

Bij Wilma Utiliteitsbouw vindt een omvangrijke reorganisatie plaats. Het verlies is dermate groot en de toekomst is dermate onzeker dat men besloten heeft de drie utiliteitsbouw-rayons met 60 man in te krimpen. Voor het eind van het jaar moet de operatie zijn afgerond.

De malaise in de kantorenbouw heeft Wilma in de problemen gebracht. Het onderdeel, deels gekocht van paardenkenner Melchior, is al twee jaar niet in staat om bij te dragen aan het resultaat.

Het is geen geheim dat Wilma bijna geheel leunt op de omvangrijke woningbouwdivisie. “De neergang is de laatste maanden zo groot geworden dat men de algemene kosten niet meer kan betalen”, aldus een betrokkene.

De U-bouwwayons Den Haag, Maastricht en Amsterdam worden ontdaan van hun staf. In totaal zullen 60 man kaderpersoneel hierdoor deze vestigingen moeten verlaten.

Slechts 35 personeelsleden zullen in Utrecht aan de slag ke bij de centrale afdeling utiliteitsbouw. Voor rond de 10 mensen wordt ontslag aangevraagd en de rest zal binnen Wilma worden herplaatst. De drie vestigingen zullen nog slechts als uitvalsbasis gelden voor de bouwvakkers.

Volgens betrokkenen is deze aanpassing geen voorbode dat Wilma zich geheel uit de utiliteitsbouw zal gaan terug trekken. “Als de markt weer aantrekt, zal er weer staf komen op de drie kantoren en wordt Utrecht gepromoveerd tot het vierde rayon. Maar dat alles is nu nog wishful-thinking”, meent een kenner.

De ondernemingsraad heeft inmiddels een positief advies uitgebracht en op 16 november worden de vakorganisaties geïnformeerd over de vordering van de reorganisatie.

Dramatische daling

Uit het vorige week gepresenteerde kantorenmarkt-onderzoek van de TU-Delft wordt duidelijk dat er sombere tijden aanbreken voor de aannemers. Het aantal te bouwen vierkante meters bvo dat jaarlijks nodig is, zal dramatisch moeten afnemen. Zo niet, dan wordt er gebouwd voor de leegstand, en die is nu al 10 procent van het bestand.

De aannemerij is zich daarom nu voorzichtig aan het op maken voor de toekomst. Bij Wilma wordt de staf gecentraliseerd. BAM en HBM hebben dit jaar regiokantoren bij elkaar gebracht. Een kleinere aannemer als Dura-bouw heeft een ‘centrale kern van witte boorden’ die zowel voor woning- als voor utiliteitsbouw kan werken.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 nov 1994

Markt bouwt 5000 huizen op Vinex-locatie Assendelft

bouwbreed

In Assendelft-noord moeten tussen 1997 en 2005 5000 woningen worden gebouwd. De Vinex-locatie moet qua woningbouwtypen een geheel andere identiteit krijgen dan andere nieuwbouwwijken in de gemeente Zaanstad. Het gemeentebestuur heeft voor de realisering van de bouwopgave al afspraken met een Ontwikkelingsmaatschappij gemaakt.

Dit blijkt uit de gisteren gepresenteerde structuurvisie voor de locatie Assendelft-noord. De grond was al langer in bezit van marktpartijen. Hierbij gaat het om Wilma Vastgoed BV uit Nieuwegein, Bouwbedrijf Van der Gragt BV uit Assendelft, Hein Schilder Bouw bv uit Volendam en Intervam BV uit Amsterdam.

Deze partijen hebben zich verenigd in Oban BV, Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft-noord. Wilma Vastgoed levert voor deze constructie de poleider.

Zaanstad heeft volgens een woordvoerder van de gemeente er niet voor gekozen om de grond van de marktpartijen terug te kopen. “Besloten is om gezamenlijk met de partijen de structuurvisie op te stellen. En dat is in een goede harmonie gegaan.”

Tweede partij

Overigens gaat de Ontwikkelingsmaatschappij niet alle 5000 woningen zelf bouwen. Er is nog een tweede partij bestaande uit de Woningvereniging ‘Eigen Haard’ uit Amsterdam, Kennemerland Beheer uit Santpoort-zuid en Vos Bouw- en Exploitatie maatschappij uit Alkmaar. Deze partijen hebben elkaar gevonden binnen ICAS Bouwmanagement en Exploitatie Consultants. Hoewel in de structuurvisie wordt uitgegaan van de bouw van 5000 woningen wil de provincie Noord Holland na de realisering van 3000 woningen een soort ijkpunt inbouwen. Dat betekent dat rond de eeuwwisseling de locatie tegen het licht wordt gehouden. De woningbehoefte van dat moment moet vervolgens uitwijzen of de bouw van de resterende 2000 woningen noodzakelijk is. Het totale po Assendelft-noord moet in het jaar 2005 zijn afgerond.

Voor wat betreft de woningbouwtypen wordt de Vinex-norm dertig procent sociale en zeventig procent vrije sectorwoningen gehanteerd. De bulk, namelijk 45 procent, komt bij de woningen in de prijscategorie

tussen de – 200.000 en – 300.000 te liggen. Zestien procent van de woningen moet tussen de – 300.000 en – 450.000 gaan opbrengen terwijl vier procent een koopprijs van meer dan – 450.000 zal krijgen.

Overigens zal van alle te bouwen woningen 10 procent in gestapelde vorm worden uitgevoerd. Gemiddeld gaat het op de Vinex-locatie om ongeveer dertig woningen per hectare. “Deze gemiddelde woningdichtheid levert een suburbaan woonmilieu op, dat bij uitstek past op de locatie Assendelft-noord. Een hogere woningdichtheid zou de wijk een meer stedelijk karakter geven. Dat past niet goed in de omgeving en zou de verkoopbaarheid ook nadelig beïnvloeden”, aldus Zaanstad in de structuurvisie.

Alleen rond het toekomstige stationsgebied moet de dichtheid hoger worden dan in de rest van de wijk.

Een belangrijk aspect in de structuurvisie is het streven naar een eigen identiteit van de nieuwbouwwijk. Volgens de opstellers van de visie noodzakelijk om de concurrentiekracht van het gebied te versterken. Daarbij gaat het voor een groot deel om een versterking van het Zaanse landschap. Ruimte voor groen maar vooral ook het gebruik maken van het aanwezige water zijn daarbij de kernwoorden.

Ontsluiting

Voor wat betreft de ontsluiting van de wijk, wordt gekozen voor een weg aan de oostkant die zo direct mogelijk aansluit op de A8. Een tweede ontsluiting moet Assendelft-noord aan de noordzijde krijgen in de vorm van een viaduct over het spoor.

De ontsluiting voor het openbaar vervoer valt in drieën uiteen. In de eerste plaats is er het NS-station Krommenie/Assendelft. Binnen het plangebied zullen openbaar vervoers- en langzaamverkeersroutes op dit station zijn gericht. Daarom moet het station ook aan de kant van Assendelft een volwaardige entree krijgen. In de tweede plaats moeten er busverbindingen tussen Krommenie en het centrum van Assendelft komen en in de derde plaats is een goede busverbinding met Zaandam-centrum noodzakelijk.

Winkelvoorzieningen en scholen moeten de wijk verder compleet maken. De gemeenteraad stelt in februari 1995 de structuurvisie definitief vast.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 9 nov 1994

Alkmaar en Langedijk vissen achter het net

bouwbreed

De ontwikkeling van een nieuw woongebied voor 1100 woningen in de Vronermeer bij Alkmaar loopt anders dan de gemeenten Alkmaar en Langedijk hadden verwacht. De gemeenten vissen achter het net nu een combinatie van bedrijven en een woningbouwvereniging de grond in de Vronermeer al grotendeels blijken te hebben gekocht.

Een combinatie van Wilma, Bouwmaatschappij Vos BV uit Alkmaar en Christelijke Woningbouwvereniging De Voorzorg uit Alkmaar hebben goed ingespeeld op de plannen van gemeente Alkmaar en Langedijk. Nu de gemeenten de grond wil aankopen, blijkt een groot deel al in andere handen te zijn.

Voor de gemeenten is dit een tegenvaller, maar geen ramp. “Wij hebben natuurlijk al veel ervaring met het ontwikkelen van poen. In dit geval zullen we proberen in overleg met de nieuwe grondeigenaren tot een plan te komen. Er moet ook nog een bestemmingsplan voor de Vronermeer gemaakt worden, dus hebben wij zeker invloed op de invulling van het nieuwe woongebied.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 14 nov 1994

Den Haag overweegt om stadhuis te kopen

bouwbreed

De gemeente Den Haag onderzoekt samen met het ABP of het mogelijk is dat ze het nieuwe stadhuis koopt in plaats van huurt. Tot dusverre was ze van plan het kapitale pand te huren van het Algemeen Burgelijk Pensioenfonds (ABP), dat daarmee alle financiële risico's op zich nam. Wilma bouwt het stadhuis, ontworpen door de Amerikaan Richard Meier, momenteel in het hartje centrum.

Als voorwaarde stelde Den Haag altijd dat het huren ‘budgettair neutraal’ zou zijn. Dat wil zeggen: Het mag niet meer kosten dan wat de gemeente nu kwijt is aan huur en exploitatie van de huidige panden waarin de medewerkers zetelen.

De huurkosten zouden volgens grove berekeningen rond de – 25 miljoen liggen. Aanschaf van het stadhuis kost meer dan – 300 miljoen, exclusief grondkosten. Moeilijk punt zal worden de burgerij, die het stadhuis toch al niet zagen zitten uit te leggen dat kopen wellicht toch nog beter is dan huren.

De gemeentelijk woordvoerder bevestigt dat een eventueel besluit tot kopen een “moeilijk uit te leggen boodschap” zal zijn. Zeker nu Den Haag zo ver heen is dat het de artikel-12-status moet aanvragen. Het onderzoek moet binnen dertig dagen zijn afgerond.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 nov 1994

Oostelijk Havengebied krijgt langzaam vorm: Java-Eiland volgende troef van Amsterdam

bouwbreed

Java-eiland. De naam herinnert aan de gordel van smaragd, verre reizen en niet in de laatste plaats exotisch eten. De realiteit is echter geheel anders. Niets Indonesisch en al helemaal niet tropisch warm. Sterker nog het is er koud, winderig en vooralsnog deels verlaten: De voormalige Java-haven in het Amsterdamse Oostelijk Havengebied.

De havenarm ligt er bouwrijp bij. Het harde bonken van het heien voor het toekomstige woongebouw Wladiwostok, dat als poort tot het Java-eiland moet gaan dienen, overstemmen die typische havengeluiden. De eerste contouren van de grachten op het toekomstige woon-eiland zijn reeds zichtbaar. Amsterdam is bezig aan de herontwikkeling van het havengebied dat slechts nog in de namen van de verschillende havenarmen doet denken aan de ‘Gouden Eeuw’. De revitalisering van het havengebied gaat meer dan goed. Werd er enkele jaren geleden nog met argwaan naar de bouw van enige honderden woningen op het KNSM-eiland gekeken, zelfs de felste tegenstanders moeten nu concluderen dat dit een succes is geworden.

Een succes wat in de visie van het Amsterdamse gemeentebestuur dan ook naar nog veel meer smaakt. In het jaar 2000 moet het gehele Oostelijk Havengebied bestaande uit het KNSM-eiland, Java-eiland, Borneo-eiland/Sporenburg klaar zijn. Bij elkaar gaat het dan om een paar duizend woningen.

olgens verantwoordelijk wethouder Duco Stadig (Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening) moet dat geen probleem zijn. “Ik ben ervan overtuigd”, zo benadrukt hij, “dat er in dit tempo kan worden doorgebouwd. Alle voorwerk is verricht en alle procedures doorlopen. Er is een grote belangstelling bij de woningzoekenden om hier een appartement te kopen dan wel te huren.” Om daar bijna lyrisch aan toe te voegen: “Wonen aan het water en tegelijkertijd dichtbij de stad. Een voortdurend gevoel van vakantie krijg je daarbij.”

Toen de eerste plannen voor het KNSM-eiland als onderdeel van het prestigieuze IJ-oeverpo werden gepresenteerd, stonden de project-ontwikkelaars nu niet direct in de rij om mee te doen. Bouwen in de havens, koud, kaal en kil. Daar wilde niemand wonen, laat staan voor veel geld een woning kopen.

Uiteindelijk was het de Woningbouwvereniging Het Oosten die daar gewoon maar is begonnen. “Het zijn altijd de corporaties met enorme steun van de gemeente die het eerste werk moeten doen”, merkte toenmalig wethouder Louis Genet daarover geërgerd op. “Marktpartijen zijn heel moeilijk bij iets nieuws te betrekken.”

– het kielzog van de woningcorporatie Het Oosten kwamen dan toch de marktpartijen en, mede door het KNSM-succes, bleven zij. Ook met betrekking tot de huidige ontwikkeling van het Java-Eiland. Stadig: “De ontwikkelaars, de Stichting Bedrijfsfonds voor de Bouwnijverheid, Cooperatief Bouwbedrijf Moes, Woningvereniging ACOB en Het Oosten, buiten samen met de gemeentelijke pogroep deze plek nu heel goed uit en leveren prima werk. Sociale huurwoningen, premiehuurwoningen, parkeerplaatsen in souterrains en alle woningen aangesloten op warmtekrachtkoppeling, ik noem maar een paar interessante punten.”

Uiteindelijk moeten op het ‘eiland’ ruim 1400 woningen worden gebouwd. Daarbij gaat het om 360 koopwoningen in de prijscategorie variërend van – 190.000 tot een slordige – 462.000 en voor de rest huurwoningen in de prijsklasse van – 700 tot – 2200. De architectenbureaus Baneke van der Hoeven, Karelse Van Der Meer, Cees Nagelkerke, De Jonge Helden, Rudy Uytenga, Cees Christiaanse, Cruz en Otis en Sjoerd Soeters die het stedenbouwkundig plan heeft geleverd, hebben zich vervolgens over het Java-Eiland gebogen. Het resultaat zijn ‘fraaie wooncomplexen’ die volgens de ontwerpers de slogan ‘Java-Eiland: schitterend wonen aan het water’ een aparte inhoud geven.

o zijn er door het bureau De Jonge Helden grachtenwoningen ontworpen die het karakter van Amsterdam op het Java-Eiland op een bijzondere wijze accentueren. “Verder”, zo laat de Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid (BPF-Bouw) weten, “moeten de woningen die hier worden

gebouwd qua indeling aansluiten op nieuwe samenlevingsvormen. Daarom komen er duo-woningen, superstudio's, woon-werk woningen, atelierwoningen, seniorenwoningen, gezinswoningen, normale- en luxe appartementen en grachtenwoningen in verschillende huurprijscategorieën." BPF-Bouw gaat op het eiland in totaal 700 huurwoningen bouwen.

Uniek moet in de visie van BPF-Bouw een nieuw woonconcept ten aanzien van dienstverlening worden. Daarbij gaat het er om dat bewoners op abonnementsbasis extra service te krijgen. Zo gaan hierbij de gedachten uit naar zaken als het laten bezorgen van boodschappen, een laundry service, maaltijdservice en bewakingsdiensten. De bedoeling is verder dat deze diensten door een zogenoemd interactief systeem in de woning makkelijk toegankelijk zijn.

De Amsterdamse wethouder is meer dan enthousiast. "Voor het Java-eiland hebben we iets unieks en gewaagd gedaan: verschillende woonprogramma's zijn er op losgelaten zodat er een diversiteit aan woontypen ontstaat. Dat trekt ook een verscheidenheid van typen woningzoekenden aan. Er is gedacht aan mensen met een wat dikkere portemonnee en aan mensen met een wat minder bestedingsvermogen, er is gedacht aan atelierwoningen, aan licht en lucht en het uitbuiten van het water."

De wethouder zegt zich verder te ke vinden in de verschillende 'wijkjes' die op basis van culturele interesse, activiteiten, status of gezinssamenstelling zijn gemaakt. "Zo ontstonden er vier typologieën: 'werk/hobby, woon/werkcasco's, hobbywoningen en afzonderlijk verhuurbare ateliers. Voor de gezinnen zijn er de flexibele gezinswoningen maar ook gezinsgroepswohnungen en grote gezinswoningen. Het zogenoemde low-budget gedeelte met kleinere woningen voor jeugdige bewoners met een lager inkomen, kleine duo-woningen en hat-eenheden. En tenslotte de vierde stempel 'representatief'. Hierbij gaat het natuurlijk om de grotere en duurdere woningen, een soort superstudio's. Nee, zeer goed", aldus Stadig, er in een adem aan vastknopend er zelf best te willen wonen: "Als ik al niet zo goed woonde als nu het geval is."

Enthousiasme alom dus. Uiteraard ook bij Cooperatief Bouwbedrijf Moes die uiteindelijk 360 koopwoningen en 1500 m² aan bedrijfsruimte op Java-Eiland wil gaan wegzetten. Ook Moes roemt de verscheidenheid aan ontwerpen die op het eiland moeten worden gerealiseerd. "Voor ogen staat een woonmilieu met een rijke variatie aan woningtypen die het unieke karakter van het Java-eiland, de bijzondere relatie met het water moet gaan onderstrepen."

edurende een ruime week hebben de maquette in de Amsterdamse Zuiderkerk op een informatiemarkt over het Java-Eiland centraal gestaan.

Volgens F. Mandemakers van Eurowoningen die de verkoop van de koopwoningen regelt, is de belangstelling redelijk te noemen. Sinds kort is er op het Java-Eiland zelf een informatiecentrum over het project ingericht. "Het loopt nog niet storm. Maar er zijn wel al heel wat opties op woningen genomen", weet Mandemaker. Hij verwacht dat het drukker wordt op het moment dat het definitieve informatiemateriaal compleet met de afmetingen van de woningen gereed is.

Op 1 mei volgend jaar moet de eerste paal van de koopappartementen de grond in. In de eerste fase worden hiervan 128 gebouwd. De oplevering van de woning is in het vierde kwartaal van 1996 gepland. Van het zelfde laken en pak is het gesteld met de huurwoningen. Volgens Mandemakers is bestaat ook hiervoor de nodige belangstelling. Met de bouw van de eerste fase wordt in januari 1995 gestart.

Als overgang tussen het KNSM-eiland en het Java-eiland is Wilma Bouw onlangs begonnen met de bouw van 'Wladiwostok', een gebouw met woningen boven bedrijfsruimten.

Het gaat hierbij om een initiatief van (wederom) Woningbouwvereniging Het Oosten die zijn naam in Wladiwostok terugvindt. Immers, Wladiwostok is het Russisch voor 'Beheers Het Oosten'.

et gebouw bestaat uit 72 sociale huurwoningen en 13 bedrijfsruimten met een totale oppervlakte van 1278 m² en is ontworpen door de Belgische architect Jo Crepain.

Wladiwostok, dat als een soort wig wordt gebouwd, moet met z'n 44 meter lengte en 28,5 meter hoogte verreweg het grootste gebouw op Java-Eiland worden. Het pand wordt in rode bakstenen opgetrokken. De 72 woningen zijn verder onderverdeeld in twee hoofdtypen: 16 flats en 56 maisonnettes. Per hoofdtypen zijn er verschillen in oppervlakte, aantal kamers en indeling.

De grootste woningen in het po behelzen de zogenoemde duo-woningen. Dit typen krijgt een oppervlakte van maar liefst 121 m². Karakteristiek voor dit typen is de aanwezigheid van twee grote gelijkwaardige woon/slaapkamers. Wladiwostok telt vier van dergelijke woningen.

Op de begane grond moeten dertien bedrijfsruimte-units variërend in grootte van 54 tot 109 m² worden gerealiseerd. Deze ruimten worden als casco dus onafgewerkt verhuurd. Een parkeergarage in het souterrain met plaats voor 36 auto's en een aparte ruimte voor de vuilcontainers maakt het po compleet.

Vooralsnog heeft de wind vrij spel op het Java-Eiland. Bouw- en andere geluiden die zo kenmerkend zijn voor een stad, zijn al duidelijk waarneembaar. Met de aanleg van de grachten is inmiddels een begin gemaakt. Wethouder Stadig: "Je kunt hier fantastisch bouwen."

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 nov 1994

Reorganisatie Wilma geen gevolgen stadhuis 'Meier'

bouwbreed

De afbouw van het stadhuis in Den Haag wordt niet getroffen door de omvangrijke reorganisatie bij Wilma Utiliteitsbouw. Pas na de oplevering in het voorjaar van 1995 zal de poorganisatie worden ontmanteld en deels worden ondergebracht bij het nieuwe centrale u-bouwkantoor in Nieuwegein.

"Speciaal voor dit omvangrijke po (– 365 miljoen) is een organisatie opgetuigd. We spreken hier van een rayon. Onderdelen die normaal op ons kantoor van Den Haag zouden zijn ondergebracht, hebben we naar de bouwplaats gehaald. We hebben voor deze aanpak gekozen om niet de bestaande organisatie op te blazen", aldus S. Hoekstra, projectdirecteur Wilma Bouw. Hij sprak gisteren tijdens een rondleiding door het stadhuis van Den Haag voor de landelijke media. "Tot na de oplevering blijft het rayon bestaan en daarna gaan alle mensen van ons naar Wilma Bouw. De opgedane kennis zal niet verloren gaan, maar in de nieuwe organisatie worden neergelegd."

Verlieslatend

De aanpassing van de structuur is noodzakelijk omdat de utiliteitsbouw van Wilma al geruime tijd in de

Oplevering rode cijfers verkeert. Nu de toekomst er weinig rooskleurig uitziet, heeft het Nederlandse hoofdkantoor in Weert besloten "de witte boorden van de vestigingen te centraliseren in een nieuw kantoor in Nieuwegein".

Ongeveer negentig mensen zullen van positie moeten veranderen. Een aantal gaat naar Nieuwegein en een

Stadhuis 'Meier'

deel gaat naar Wilma Woningbouw. Donderdagavond is aan de vakorganisatie gemeld dat het aantal gedwongen ontslagen zal uitkomen op slechts drie. In eerste instantie werd nog van ongeveer vijftien ontslagen uitgegaan.

Als een paal boven water staat dat de bouw van het 'Ral 9010' stadhuis van Richard Meijer niet mag lijden onder de aanpassing van de structuur. Voor het eerst werd tijdens de perspresentatie in voorzichtige bewoordingen over de oplevering gepraat. Hoekstra: "Op 28 februari 1995 zal de eerste fase worden opgeleverd. In mei zal het te deel, waaronder de bibliotheek worden opgeleverd. Dit laatste hangt wel af van de winter. De officiële opening zal in september zijn."

Over de kosten van het megapo hult het bouwconcern zich al jaren in nevelen. Zowel bij de jaarlijkse presentatie van de jaarcijfers als gisteren bij de rondgang wordt niet duidelijk of de aannemer wel winst zal maken op het po. "Wilma Bouw heeft het po voor – 142,50 miljoen aangenomen, en we hebben er geen spijt van gehad dit gebouw te mogen bouwen", is het politieke antwoord van Hoekstra. Of het bedrijf er wat aan over heeft gehouden zal pas in 1996 bekend worden gemaakt. Het bedrijf neemt pas een po bij oplevering en dat is 1995.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 21 nov 1994

Werken boven de Utrechtsebaan

bouwbreed

Wilma Bouw BV-vestiging Den Haag hoopt medio volgend jaar de 70 meter hoge VNO-NCW toren boven de Utrechtsebaan in de Residentiestad op te leveren. Deze maand werd het het hoogste punt bereikt van de door Benthem Crouwel Architecten uit Amsterdam ontworpen gebouw. Het kantoordeel omvat veertien verdiepingen (18.500 m²); eronder bevinden zich vijf parkeerlagen.

Eigenaresse van de toren is het Deutsche Grundbesitz Investmentgesellschaft mbH uit Frankfurt am Main.

De grootschalige bebouwingsplannen rond de Utrechtsebaan zijn ontwikkeld en worden gerealiseerd door Multi Vastgoed BV te Gouda in samenwerking met de RGD.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 28 nov 1995

Aannemers in slangenkuil van Duivesteijn

[bouwbreed](#)

In de net verschenen stevige paperback 'Het Haagse stadhuis - bouwen in een slangenkuil' heeft een van de politieke hoofdrolspelers een uiterst subjectief beeld geschetst van collega-wethouders, gemeenteraadsleden, architecten en aannemingsbedrijven. De uitgave leest als een spannend jongensboek, maar mist de realiteit die wenselijk is bij een gepretendeerd verslag van recente geschiedschrijving van het Haagse stadhuis.

De Haagse 'slangenkuil' is Adri Duivensteijn noodlottig geworden, niet in het minst door zijn eigen optreden. Hij kreeg erkenning als initiator achter het nu bijna voltooide stadhuis van de Amerikaan Richard Meier in het centrum van de hofstad. Maar het kostte hem – evenals collega Van Otterloo – wel zijn wethouderschap. 'Adri ziet om in wrok' zou een ondertitel ke zijn, soms verhullend voor minder ingewijden, soms dominant en voor ieder herkenbaar.

Het is Duivesteijn zijn recht zich ongemakkelijk te voelen bij zijn afkomst uit de Schilderswijk met een opleiding als banketbakker. Het is onnozel daarop voortdurend terug te vallen, want hij bereikte het wethouderschap, gevolgd door het directeurschap van het NAI en zou zo mogen lachen om ieder die daar ook maar op zou zinspelen. Maar Duivesteijn is er zo door gefrustreerd, dat hij alles voor discriminatie naar – overigens volstrekt eerbare – afkomst oppikt. Dat wordt de minder ingewijde lezer vermoedelijk pas na lang lezen duidelijk, of hij neemt de zienswijze van de auteur serieus en twijfelt aan de integriteit van alle in het boek genoemde personen, in- of exclusief Adri zelf.

Hieraan refereer ik voor alles, om het historisch gehalte van het boek aan te geven. Duivesteijn heeft met oogkleppen op zijn eerste boek geschreven. De werkelijkheid is vaak bijna even boeiend, maar moet nog geschreven worden, wellicht door een minder betrokkene en dan kan een derde van de boekomvang worden weggelaten als alle onnodige uitweidingen worden gesnoeid die de oud-wethouder ter eigen glorie meent te moeten opvoeren.

De procedure

Het college van B en W liet zich terecht overtuigen door de idee van Duivesteijn om het stadhuis meer centraal geheel nieuw te bouwen. Het ging de fout in door niet ordentelijk een prijsvraag of meervoudige opdracht onder architecten uit te schrijven, maar onder meer aan projectontwikkelaars en daar aan gelieerde aannemingsbedrijven een offerte te vragen, inclusief het ontwerp van een internationaal spraakmakend architect, waarvan het ontwerp turnkey uitgevoerd zou moeten worden.

Het budget was in feite te krap voor internationale meesterwerken in de architectuur. Later werd dat opgerekt door heroverwegingen van gecentraliseerde huisvesting van gemeentedienssten. Het bleef voor aannemers een begerenswaardige opdracht, mits zij in bouwprestatie niet werden overvraagd.

In de selectie van vijf bedrijven vielen de HBG/Mabon en Wilma als eersten af omdat hun ontwerp te duur zou zijn. De combinatie HPC met Ballast Nedam, BAM en Volker Stevin viel vervolgens uit de boot, waardoor overbleven Multi Vastgoed met ontwerp van Rem Koolhaas en de OCS met Bredero, Nelissen van Egteren/Nevanco met architect Richard Meier.

Opmerkelijke geruchten

Er heeft altijd een waas van geheimzinnigheid om de aannemersselectie gehangen. Vaak werd verondersteld dat de aannemingsbedrijven onderling afspraken zouden hebben gemaakt om de kosten van hun offertes voor vijf ontwerpen terug te ontvangen van de winnende partij. Duivesteijn schat de kosten van de vijf ontwerpen op 3,2 miljoen gulden.

Bij het uitvallen van HBG en Wilma besloten deze de OCS verder te versterken. Duivesteijn meldt dat beide aannemers toch al een afspraak voor gezamenlijk uitvoering hadden, als een van de twee ontwerpen zou winnen.

Wilma trok zich overigens vrij spoedig uit de OCS terug. HBG zou een dominerende rol hebben gespeeld in de versterkte combinatie. Het zal vermoedelijk niet zo snel goedkomen tussen Duivesteijn en HBG, want

volgens de oud-wethouder werd hem het vel over de neus gehaald, maar kostte de langdurige bemoeienis HBG 10 miljoen, althans volgens de auteur.

De onderhandelingen met de twee overgebleven partijen liep uitermate stroef, vooral toen de OCS als enige partij overbleef door de definitieve politieke keuze voor Richard Meier en zijn ogenschijnlijk goedkoopste ontwerp dat Duivesteijn vanaf het begin liefhad.

In een alinea noemt Duivesteijn de HBG zowel een 'herenclub' die gewend is opdrachten rechtstreeks te krijgen en 'De HBG was het meisje dat altijd werd gevraagd'.

'De HBG stelt zich altijd heel elitair op. Die komen elk consortium binnen met de mededeling dat ze de meerderheid willen hebben. Bloedzuigers, maar ze weten waar ze het over hebben' moet een collega ooit in de Haagsche Courant naamloos hebben beweerd.

Tegen deze aartsvijand moest de wethouder het opnemen. Jaren werd er ping-pong gespeeld, waren onderlinge beschuldigingen niet van de lucht waren. Uiteindelijk werd de fundering alvast met de voorbereidende bouwput door OCS uitgevoerd.

Op dat tijdstip werd OCS alsnog uitgesloten voor de verdere bouw en nodigde Duivesteijn vier aannemingsbedrijven uit: opnieuw Wilma, opnieuw Ballast Nedam, de Nederlands/Franse combinatie van IGB/Fougerolles en het Japanse bedrijf Takenaka.

Duivesteijn meent dat Wilma uiteindelijk het contract kreeg. Maar opvallend is dat op de bouw steeds vlaggen van Wilma en ingenieursbureau Grabowsky en Poort naast elkaar wapperen. Het ingenieursbureau heeft haar managementbemoeienis zover uitgebreid, dat Wilma in feite onderaannemer voor het bouwkundige werk is geworden, en niet de hoofdaannemer in de gebruikelijke zin.

Ook voor de boven de markt hangende opdrachten in het plangebied 'De resident' hoopt het adviesbureau op soortgelijke inschakeling.

Verwarrend

Het boek is warrig geschreven en dat is nauwelijks verwonderlijk bij een zo gecompliceerde gang van zaken. Talrijke loze uitweidingen maken het er niet helderder op, maar soms leesbaar als een roddelrubriek. Duivesteijns opponent Van Otterloo sprak in de Haagsche Courant over een 'zieflijk boek'. Dat is een humaan oordeel over een boek dat door verslag van vermeende kuiperijen zo geraffineerd tracht te beschadigen. Het is genant dat een man met de intelligentie van zowel een wethouder in een grote stad als directeur van het NAI zo wrokkerig omziet op de mede door hem gekoesterde slangenkuilperiode. Tussen de geschiedkundige interpretatie van Duivesteijn en de 'werkelijkheid' is de afstand zo groot, dat feitelijke gegevens nauwelijks geordend in het boek worden gepresenteerd. Het boek roept een beeld op van die slangenkuil in Duivesteijns herinnering. De publikatie doet het beeld van de politiek geen goed en bevestigt zelden de betrouwbaarheid van de chroniqueur. We wachten gelaten op deel 2 inzake ontwerp en realisering van het NAI, hoewel de eerste verkoopcijfers in Den Haag daartoe niet direct stimuleren.

Adri Duivesteijn: 'Het Haagse stadhuis – bouwen in een slangenkuil'. Uitgave: SUN, Nijmegen 1994. Formaat: 14 x 22 cm, 480 blz. ISBN: 90 6168 420 X, Prijs: (paperback) – 44,50.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 12 dec 1994

Top 100 bouwbedrijven (bedragen in Ecu x 1000)

[bouwbreed](#)

Top 100 bouwbedrijven (bedragen in Ecu x 1000)

Omzet 93 Groei % % Omz. Bui Winst 93 Pers.

1 BOUYGUES FRANKR. 9223086 -2.45 30.00 70700 90107

2 SGE GENERALE DES EAUX FRANKR. 6522952 -2.61 42.57 46082 63973

3 PHILIPP HOLZMANN DUI. 6437236 -0.06 34.40 133134 43798

4 BICC GR.-BR. 5023141 7.43 31.00 133 39151

5 EIFFAGE FRANKR. 5002804 -10.72 16.40 45551 47753

6 TRAFALGAR HOUSE GR.-BR. 4973141 -0.53 60.00 -445134 35949

7 GTM-ENTREPOSE LYONNAISE DES EAUX FRANKR. 4338259 2.56 38.57 25704 46070

8 HOCHTIEF DUI. 4136047 6.20 26.20 131120 31830

9 IRITECNA IRI ITALIE 3584561 -13.83 N.B. -590775 N.B.

10 BILFINGER en BERGER DUI. 3474507 11.90 40.60 106384 45819

11 TARMAC GR.-BR. 3422095 -9.05 17.00 -55257 24814

12 SKANSKA ZWED. 3170637 -9.00 23.00 122458 27398

13 AMEC GR.-BR. 2800292 2.95 20.00 26923 25681

14 SPIE BATIGNOLLES SCHNEIDER FRANKR. 2750660 -15.94 31.38 -32474 29800

15 STRABAG DUI. 2598134 7.10 15.70 43741 21250

16 COLAS BOUYGUES FRANKR. 2491528 25.91 27.26 43566 28300

17 FCC Spanje 2471085 -3.60 5.00 138280 30626

18 CEGELEC ALCATEL ALSTHOM FRANKR. 2413291 -0.27 41.71 52158 26188

19 HBG NL. 2403906 2.60 41.00 36911 18400

20 DUMEZ LYONNAISE DES EAUX FRANKR. 2341928 N.B. 45.85 N.B. 25900

21 DRAGADOS Y CONSTRUCCIONES SPANJE 2226405 -6.70 18.00 64912 20340

22 DYCKERHOFF UND WIDMANN DYWIDAG DUI. 2170017 -0.40 15.40 36356 18774

23 P en O CONSTRUCTION GR.-BR. 2105027 8.03 N.B. 1154 N.B.

24 GEORGE WIMPEY GR.-BR. 2035154 -3.16 28.00 32693 11590

25 N.B.C NORDSTJERNAN ZWED. 1929944 -12.00 6.00 19185 14905

26 ZUBLIN WALTER DUI. 1929880 4.00 15.00 19521 13502

27 SOGEA SGE FRANKR. 1903363 -9.34 43.77 -39583 18086

28 WALTER BAU WALTER DUI. 1890115 6.00 10.20 42760 12498

29 JOHN MOWLEM en COMPANY GR.-BR. 1720535 8.49 27.00 -159233 13844

30 HEILIT UND WOERNER WALTER DUI. 1633968 4.60 10.00 32070 9377

31 JOHN LAING GR.-BR. 1620405 -0.44 9.00 25000 7500

32 TAYLOR WOODROW GR.-BR. 1473993 -7.67 25.00 38718 8454

33 COSTAIN GROUP GR.-BR. 1465532 -10.20 51.00 88078 11593

34 FIATIMPRESIT FIAT ITALIE 1461015 1.85 N.B. -9908 N.B.

35 SAE EIFFAGE FRANKR. 1449114 N.B. 11.33 109558 10000

36 SGE DEUTSCHLAND SGE DUI. 1398479 6.49 N.B. 21690 14175

37 JEAN LEFEBVRE GTM-ENTREPOSE FRANKR. 1368622 2.48 34.40 23667 15075

38 CUBIERTAS Y MZOV SPANJE 1314332 -9.60 5.70 42890 13150

39 BALLAST NEDAM BOSKALIS NL. 1213676 19.70 56.00 38758 5460

40 WAYSS en FREYTAG DUI. 1177965 7.00 11.90 23446 7879

41 HANS BROCHIER LYONNAISE DES EAUX DUMEZ DUI. 1128388 7.90 19.50 53450 7219

42 VOLKER STEVIN NL. 1116674 7.20 18.40 19586 8223

43 BPA ZWED. 1091047 -22.00 5.00 -34095 13143

44 GTM GTM-ENTREPOSE FRANKR. 1076476 3.51 17.28 4387 8270

45 EI FRANKR. 1061733 0.58 1.10 2127 11607

46 SIAB ZWED. 1022638 -18.00 8.00 2631 7467

47 CAMPENON BERNARD SGE SGE FRANKR. 988274 -4.12 30.49 13452 8922

48 COGEFARIMPRESIT FIATIMPRESIT ITALIE 971264 8.35 42.00 -57439 5298

49 GTM BTP GTM FRANKR. 950934 5.25 18.03 4191 6740

50 FERROVIAL SPANJE 925752 -25.40 N.B. 16966 4162

51 CBC GENERALE DES EAUX FRANKR. 914425 -8.56 34.44 9906 4360

52 NBM-AMSTELLAND NL. 914394 2.80 2.10 10367 4887

53 SCREG BOUYGUES FRANKR. 907155 -7.00 11.49 6701 7840

54 TEERBAU RUHRKOHLE DUI. 899612 2.90 0.60 10432 4284

55 OCP SPANJE 899345 -12.30 8.60 12828 9872

56 COCHERY BOURDIN CHAUSSE SGE FRANKR. 895188 -0.35 4.51 8995 8218

57 AGROMAN SPANJE 862852 -13.60 18.00 -85693 8756

58 SPIE TRINDEL SPIE BATIGNOLLES FRANKR. 855240 -7.63 5.29 7129 10536

59 GTIE GENERALE DES EAUX FRANKR. 845300 -2.03 14.51 10621 10374

60 ENTRECANALES SPANJE 804693 27.52 N.B. N.B. 4000

61 ALFRED MC ALPINE GR.-BR. 795773 10.70 17.00 1504 4896

62 TEIT SGE FRANKR. 783879 -0.86 N.B. N.B. 8448

63 TBI HOLDINGS NL. 775557 -1.60 9.30 16619 7479

64 G+H MONTAGE SGE DEUTSCHE HOLDING DUI. 765342 4.51 N.B. N.B. 7734

65 DTP BOUYGUES FRANKR. 739861 10.44 77.95 N.B. 11641

66 PEAB ZWED. 729813 4.00 N.B. -36178 4400

67 HUARTE en HASA SPANJE 664549 1.80 27.00 22042 2182

68 KIER GROUP GR.-BR. 656675 -6.09 7.00 7180 5849

69 CFE DUMEZ BELG. 646622 -2.26 N.B. 22357 3915

70 FOUGEROLLE EIFFAGE FRANKR. 614290 N.B. N.B. 16896 5319

71 WILMA INTERNATIONAL NL. 607757 -7.30 36.00 8676 2216

72 SOLETAN.B.HE FRANKR. 605998 17.20 63.43 N.B. 2940

73 DUMEZ FILIALES REGIONALES FRANKR.DUMEZ FRANKR. 605682 -27.52 N.B. N.B. 4973

74 HANSON GR.-BR. 597444 37.87 N.B. 74360 N.B.

75 BAM GROEP NL. 593966 -12.90 5.70 10127 3962

76 WIEMER en TRACHTE GTM DUI. 578396 15.00 9.00 N.B. 3250
77 RAINE INDUSTRIES GR.-BR. 572078 22.71 10.00 13855 3792
78 SBBM BELG. 566718 22.79 N.B. 11978 6271
79 HOJGAARD en SCHULTZ DENEMARK. 561263 52.00 21.00 26733 2997
80 SPIE CITRA SPIE BATIGNOLLES FRANKR. 559719 -18.56 N.B. 9798 N.B.
81 ROYAL BOSKALIS WESTMINSTER NL. 554429 28.20 82.30 35073 2768
82 NORWEGIAN CONTRACTORS AKER NOORWEG. 538248 18.50 N.B. 30928 2562
83 BEUGNET FRANKR. 535301 -4.17 6.54 -1199 4450
84 WOLF en MULLER DUI. 528819 4.00 N.B. N.B. 3979
85 CONDOTTE IRITECNA ITALIE 521269 14.95 51.00 N.B. 1194
86 BARRATT DEVELOPMENTS GR.-BR. 519622 -7.53 8.00 26154 2200
87 ETPM GTM-ENTREPOSE FRANKR. 519138 31.99 100.00 14749 1365
88 ZSCHOKKE ZWITSERL. 510349 N.B. N.B. N.B. 2100
89 OBU SGE DEUTSCHE HOLDING DUI. 491636 6.97 N.B. N.B. 5170
90 HEYMANS NL. 489148 9.50 3.80 6732 2805
91 RASMUSSEN en SCHIOTZ DENEMARK. 479088 9.30 30.00 5926 2742
92 BAUER SPEZIALTIEFBAU DUI. 466332 12.60 42.00 N.B. 3800
93 SCR EIFFAGE FRANKR. 463512 N.B. 4.21 6082 4537
94 TILBURY DOUGLAS GR.-BR. 463189 -5.33 6.00 26814 3646
95 CLEMESSY FRANKR. 460902 5.60 36.27 5020 4795
96 YIT-CORPORATION FINL.AND 460018 -11.00 17.00 -14767 4430
97 THE MILLER GROUP GR.-BR. 458434 38.79 N.B. -15198 2287
98 SADE GENERALE DES EAUX FRANKR. 442995 -5.11 6.93 45520 4611
99 A.PUOLIMATKA OY FINLAND 439881 12.00 17.00 -66825 2690
100 GINES NAVARRO CONSTRUCCIONES SPANJE 437351 -6.50 N.B. 14344 1401
110 IBC NL. 407317 45.50 17.00 3227 1952
138 KONDOR WESSELS GROEP NL. 319969 2.40 22.20 10768 1637

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 30 dec 1994

Planaanbod kantoren onwaarschijnlijk hoog

[bouwbreed](#)

Het planaanbod voor nieuw te bouwen kantoren en bedrijfshuisvestingen blijft onveranderd erg hoog. Volgens de makelaars van DTZ Zadelhoff ligt er 4,5 miljoen vierkante meter plannen op tafel. Een groot deel zal nooit worden gerealiseerd.

De malaise in de kantorenmarkt heeft aannemers en projectontwikkelaars niet doen besluiten het aantal plannen eens te gaan reduceren. Net als in 1993 ligt er 4,5 vierkante meter aan plannen, een onwaarschijnlijk hoog aanbod. "In de voorbereiding gaan miljoenen zitten en dan reken ik nog niet eens de grondaankoop erbij. De initiatiefnemers zullen daarom niet zo gauw een plan in de prullenbak gooien,"

aldus ir. Cees de Jong, hoofd onderzoek van DTZ Zadelhoff. Het makelaarskantoor presenteerde gisteren voor de zesde maal 'Visie achter de feiten 1994', een studie over het commercieel onroerend goed in Nederland. Zadelhoff verwacht dat een deel van de plannen nooit wordt gerealiseerd en dat andere weer worden aangepast aan de wensen van de toekomst.

Rampjaar

Voor de bouwers van kantoren is 1994 een rampjaar geworden. "Er is een flinke aardverschuiving geweest. Vorig jaar is er slecht 400.000 vierkante meter nieuwbouw neergezet. In 1990 lag dat nog op 1,3 miljoen vierkante meter," aldus De Jong. De gevolgen waren daarvan zichtbaar. Grote aannemers als IBC, Wilma en HBM zijn bezig hun organisatie sterk te decimeren of hebben dat inmiddels al gedaan. Volgens DTZ is nog geen van de aannemers cq poontwikkelaars in gevaar gekomen omdat de kantoren die ze in portefeuille hebben niet zijn verkocht. "De lage rente uit de periode dat ze zijn gebouwd werkt in hun voordeel," constateert De Jong. "Vanuit de huurinkomsten kan de financiering worden afgelost. Alleen bij een verder oplopende rente wordt het vervelend."

Kleine kantoren

De Jong verwacht dat nieuwbouw dit jaar niet spectaculair zal groeien. Het wordt ook nog eens versterkt door het feit dat Nederlandse beleggers massaal hun geld steken in bestaande kantoren en minder geïnteresseerd zijn in nieuwbouw.

De nieuw te realiseren kantoren zullen klein zijn en een hoog afwerkingsniveau kennen. Het aantal transacties in het segment van de kleine kantoren is vorig jaar gestegen van 32 naar 55 procent. Megaplannen als op de Kop van Zuid, onder andere twee gigantische toren op de Wilhelminapier, gaan dan ook op de schop en maken plaats voor bescheidener plannen.

Snelweglocaties

Opvallend is dat de snelweglocatie onveranderd hoog blijven scoren. De Jong: "Bereikbaarheid en goede parkeergelegenheden zijn toch de drijfveren om in de periferie te gaan zitten, ondanks alle zaken die in Vinex staan. De ontwikkelaars van NS Vastgoed zullen dan ook een zware dobber krijgen om hun stationslocaties tot ontwikkeling te brengen."

Het advies is om toch meer parkeerplaatsen in poen op te nemen: versoepel het parkeerbeleid. Er is op korte termijn geen dwang om de kantoorbezoeker uit de auto in de trein te krijgen. Pas als de wal het schip keert, zullen stationslocaties in belangrijkheid gaan groeien."

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 9 jan 1995

Staatssecretaris Tommel heeft moeite met eerste paal, maar: Rijswijkse bouwlocatie De Strijp heeft wind mee

bouwbreed

Regen en wind teisteren het zeildoek van de feesttent op het voor een belangrijk deel braakliggende terrein aan de Rijswijkse Schaapweg. Regelmatig werpen de ruim honderd aanwezigen in de gelegenheidsruimte een blik naar boven. De gezichten spreken boekdelen: zal de tent het ruwe weer doorstaan. Staatssecretaris Tommel trekt zich echter nergens iets van aan. Onverstoorbaar houdt hij zijn gehoor het belang van deze woningbouwlocatie voor. "Geen Vinex-locatie maar wel een voorbeeld van hoe een locatie snel en adequaat kan worden ontwikkeld", aldus Tommel die later in de stromende regen de eerste paal mocht slaan.

Op de Rijswijkse woningbouwlocatie De Strijp moeten binnen vier jaar 1268 woningen verrijzen. De eerste fase waarvoor Tommel de eerste paal kwam slaan omvat 156 woningen.

Volgens de Rijswijkse wethouder van ruimtelijke ordening en openbare werken, Th.L.N. Weterings moet het slechte weer zeker niet symbolisch voor de planontwikkeling worden gezien. "Sterker nog", zo benadrukt hij, "het weer lijkt alleen maar te hebben meegezeten."

Een jaar geleden was er nog geen snipper grond gekocht. Wel sloot in december 1993 de gemeente Rijswijk een samenwerkingsovereenkomst met De Strijp CV. Deze organisatie die de gronden aan moest gaan kopen fungeert tevens als opdrachtgever. Vervolgens is De Strijp Beheer BV opgetuigd. Hierbij gaat het om een samenwerkingsverband tussen Dura Bouw Rotterdam BV, Bouwfonds Woningbouw BV

Hoewelaken en Wilma Bouw BV Den Haag. In het uitvoeringsschema heeft De Strijp Beheer de verantwoording voor de ontwikkeling en realisatie van de woningbouwlocatie. De bouwuitvoering wordt door de bouwcombinatie Dura/Wilma VOF uitgevoerd.

Samenwerking

“Het gaat hier om de eerste grote bouwlocatie in het stadsgewest Haaglanden. Geen Vinex-locatie maar het kan wel als pilot-po worden gezien”, aldus de wethouder die de samenwerking met de marktsector volop roemde.

In een jaar tijd is de grond voor een belangrijk deel aangekocht, is het stedenbouwkundig plan door Ahok Bhalotra van het bureau Kuuper Compagnons uit Rotterdam gemaakt en nu dan de eerste paal geslagen. “Een gigantische karwei”, zo vatte Weterings samen.

De totale bouwlocatie wordt in zes deelgebieden opgedeeld. Zoals goed stedenbouwkundig gebruik anno '94 hebben deze gebieden klinkende namen als De Loggia, het Eilandenrijk, Arcadie, De Oprijlaan, De Tuinen en Het Landgoed gekregen. Elk van deze gebieden moet vervolgens qua vormgeving, groenvoorziening, waterpartijen en kleur en materiaalgebruik een eigen gezicht en woonmilieu krijgen. De eerste fase die nu wordt gerealiseerd is het deelgebied 'De loggia' en is door de architect Pieter Weeda ontworpen.

Als tweede deelgebied, waar 203 woningen moeten verrijzen, wordt het Eilandenrijk in ontwikkeling genomen. Het wordt 'verzonken' en in het hart van De Strijp gebouwd. “De straten worden grillig, dan weer breed, dan weer smal. Bijna alle woningen komen met hun achtertuin aan het water te liggen. Doordat de gevels, dakopbouwen en dakvormen steeds verspringen, tonen de woningen als individuele huizen”, aldus het stedenbouwkundig plan van Bhalotra.

Overigens houdt deze stedenbouwkundige als supervisor voor de architecten een stevige vinger in de 'ontwerp'-pap.

De belangstelling voor de woningen is groot. Van de eerste fase is driekwart al verkocht. Alleen in de duurdere klasse vanaf 310.000 zijn er nog mogelijkheden.

De bedoeling is dat de hele locatie volgens de Vinex-norm dertig sociaal en zeventig procent koopsector zal worden ontwikkeld. Maar volgens Weterings zal het nog een hele toer worden om die dertig procent sociale sector te realiseren. “Voor het beschikbare geld kan het niet. Ik roep de staatssecretaris dan ook op er voor te zorgen dat ook op deze nieuwbouwlocatie betaalbaar kan worden gewoond.”

De oproep lijkt bij de staatssecretaris het ene oor in en het andere oor uit te gaan. Immers, volgens de bewindsman moet het duidelijk zijn dat de banden met het rijk voor wat betreft de geldstromen zijn verbroken. “Er zit een spanning tussen. Dat is duidelijk. Maar het is de zorg van de gemeente. Het oude idee van eventueel bijpassen door het rijk is niet meer aan de orde”, om vervolgens alle twijfel voor eens en voor altijd de wereld uit te helpen door er nog even aan toe te voegen: “De regel is nu eenmaal een vast bedrag is een vast bedrag”, aldus Tommel.

Paradepaardje

Inmiddels is het nog harder gaan regenen. Het mag het palen-slaanfeest niet bedrukken. Om te symboliseren dat het hier om het Paradepaardje onder de beschikbare bouwlocaties gaat, is de dressuurkampioene Els Janssen naar het Rijswijkse gesleept. Zij mag in de werkelijk stromende regen maar onder grote belangstelling een kuur gaan rijden. Vervolgens komen er zelfs echte Friese werkpaarden aan te pas die de eerste paal moet gaan onthullen. En dan het moment supreme: Tommel gaat hem slaan. De muziek zwelt aan, de hei-installatie begint te ronken maar het resultaat? Dat blijft uit. In plaats van de harde knal klinkt er slechts een zwak en vooral zacht plofje over de bouwplaats. Het doet de paal alleen maar trillen. Hilariteit alom. Tergend langzaam zakt de paal, wat een omstander doet opmerken: “Als al die palen in dit tempo wordt geslagen zal het wel een tijdje duren eer dit hier klaar is.”

Maar dan, net op het moment dat het merendeel van de mensen de staatssecretaris de rug toe wilt keren een harde knal en rook. Een grijns verschijnt er op het gezicht van de staatssecretaris. Het is 'm toch weer gelukt. Met harde slagen verdwijnt de paal nu in rap tempo in de Rijswijkse grond.

Even lijkt het erop dat het staatssecretaris Tommel niet zal lukken de eerste paal binnen een redelijke tijd in de grond te stampen. Maar uiteindelijk slaagt hij er dan toch in. Breed glimlachend van oor tot oor neemt hij het applaus en het vuurwerk in ontvangst.

Peter van Mulken

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 12 dec 1994

