

GroenLinks Den Haag wil meer weten over aankoop van stadhuis

[bouwbreed](#)

De GroenLinks-fractie van Den Haag neemt geen genoegen met het antwoord van burgemeester Havermans op vragen over een mogelijke aankoop van het nieuwe stadhuis. In het antwoord gaat Havermans niet in op de vraag of de aankoop via de zogenaamde Onroerend-Goed-Lichaam constructie (OGL) zal gaan plaatsvinden.

In gemeentelijke kringen kan worden vernomen dat een ingewikkelde vorm van de OGL met daarin een lease and sale back-component wordt onderzocht. “De variant die wordt uitgewerkt heeft positieve consequenties voor Den Haag.” Voor het ter perse gaan van de krant kon de woordvoerder van Den Haag niet reageren.

Wilma bouwt in rap tempo het gebouw af. In mei moet als laatste de bibliotheek worden opgeleverd. De stichtingskosten bedroegen f. 365 miljoen, waarvan f. 105 miljoen is opgegaan aan grondkosten, architecten en adviseurs.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 16 jan 1995

Wilma bebouwt Maasboulevard

[bouwbreed](#)

Aan de Maasboulevard in Roermond realiseert Wilma Bouw BV uit Weert, in opdracht van het Bouwfonds Woningbouw te Eindhoven, 27 luxe koopappartementen.

Het flatgebouw met penthouse, de vierde in een groep van vijf, is ontworpen door Architectenbureau Boosten en Rats uit Maastricht. Het constructieve gedeelte wordt verzorgd door het Ingenieursbureau Goudstikker de Vries uit Den Bosch.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 jun 1995

Wilma levert serre-appartementen op

[bouwbreed](#)

Wilma Bouw BV te Weert heeft in Venlo 24 luxe serre-appartementen en 900 m2 kantoorruimte opgeleverd.

De in opdracht van Van der Looy Projektmanagement BV te realiseren nieuwbouw met uitzicht op de Maas is een ontwerp van G. Mevissen.

Het Bouwkundig Adviesburo Westhoff-Smeets verzorgde de constructies. De totale stichtingskosten bedragen f. 12 miljoen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 14 feb 1995

Wilma bouwt voor ABP

[bouwbreed](#)

Wilma Bouw BV realiseert in de directe nabijheid van het Ceramiqueterrein in Maastricht een kantoor voor het

Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds. De nieuwbouw is een ontwerp van het Heerlense architectenbureau Arets.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 feb 1995

Wilma-directeur Spelbos over malaise in U-bouw: ‘De markt zal uiteindelijk het schip keren’

bouwbreed

Welke grote aannemer stapt als eerste uit de utiliteitsbouw? Deze vraag houdt menig bouwer bezig. De markt is zo slecht dat men nauwelijks nog iets verdient aan het neerzetten van kantoren. "Uiteindelijk zal de markt het schip keren", is de mening van Thijs Spelbos, directeur Wilma Utiliteitsbouw. Een gesprek met deze moeizaam zwoegende utiliteitsbouwer over de toekomst van zijn bedrijf.

Wilma Utiliteitsbouw heeft een zware en vervelende periode achter de rug. De bouw van kantoren, winkelcentra en bedrijfshallen dragen namelijk al drie jaar niet meer bij aan de winst van het totale bouwconcern. De bestuur top heeft na een heftige discussie, “gaan we door of stoppen we”, besloten er niet uit te stappen. Eigenaar/directeur Maas vindt het onderdeel “een wezenlijk onderdeel van het beleid.”

De organisatie had echter nog de omvang uit de periode van de goede tijden. Het mes ging in het bedrijf en het overtollige vet werd weggesneden. Begin dit jaar is de totaal vernieuwde organisatie operationeel geworden. Het komt hierop neer dat van de bestaande vestigingen in Den Haag, Eindhoven en Amsterdam een select aantal ‘technische koppen’ naar een centraal punt in Nieuwegein zijn gehaald.

De vestigingen in het land bestaan alleen nog uit bouwplaat personeel en commerciële mensen. In Maastricht blijft de situatie bij het oude vanwege de afgelegen positie van de vestiging. De omzet van de nieuwe organisatie schommelt rond de f. 200.

Geen vetpot

“Het hele proces is opgezet om de algemene kosten (AK) naar beneden te brengen, maar ook om ons te wapenen tegen de grillige markt. De hoge AK zorgde ervoor dat de winsten die we maakten op de poen werden opgesnoept”, zegt Spelbos in zijn tijdelijke kantoor in Den Haag.

“De slankere organisatie is in staat om over 1995 weer een bescheiden resultaat te boeken. De orderportefeuille is tot half 1996 goed gevuld. De kwaliteit van de poen is goed. Alleen voor het technisch gecompliceerde po van de Sint Maarten Kliniek in Nijmegen is een reservering getroffen.”

Spelbos beaamt dat het geen vetpot is met deze activiteiten. “De marges zijn flinterdun en de toekomst van de kantorenmarkt ziet er niet echt positief uit.”

In rust legt hij uit dat men ondanks de slechte markt toch een positie wil blijven behouden. “Een aannemer met deze omvang (f. 1,5 miljard omzet) kan niet alleen steunen op een activiteit, het ontwikkelen en bouwen van woningen. Daarnaast is het uit financieel/economische overwegingen veilig om deze activiteit te hebben. Je kunt dan schommelingen in de andere sector beter opvangen.”

Wilma Utiliteitsbouw wordt steeds vaker door dochter Wilma Vastgoed ingeschakeld bij het realiseren van binnenstedelijke poen. In bestaande en nieuwe stadskernen moeten niet alleen woningen neer worden gezet, maar steeds vaker winkels en kleinschalige kantoren. Ceramique Maastricht is een po waar de u-bouwers actief zijn. “Daarom stoppen we er niet mee.”

Met enige trots vult Spelbos aan dat de utiliteitsbouw van zijn bedrijf wel voor de uitstraling zorgt, waaraan de zeer winstgevende woningbouw nauwelijks kan tippen “Zonder denigrerend te zijn, hebben onze woningbouwers gigantisch veel plezier van de poen die opvallen, zoals het VROM-ministerie en het stadhuis in Den Haag.”

Geen cijfers

Het probleem waarmee Spelbos en zijn concurrenten kampen, is het gebrek aan betrouwbaar cijfermateriaal voor de langere termijn. Het gemis aan degelijk cijfermateriaal speelt de sector parten. De snelle verandering van de u-markt heeft de aannemerij verrast omdat de beschikbare cijfers een dergelijke snel val niet aangaven.

“Maar ik steek ook de hand in eigen boezem. We hadden nog eerder in moeten grijpen. Maar je weet hoe het gaat. Een probleem doet zich altijd voor bij de burens en niet bij jou. We hoopten dat met kleine bijsturingen de organisatie wel zou veranderen.”

Een troost voor Spelbos is dat hij niet de enige u-bouwer is die het moeilijk heeft. Grote bedrijven als HBM, NBM-Amstelland Utiliteitsbouw en Bam gingen hem voor in het aanpassen van de organisatie en volgens marktkenner zullen er nog vele volgen.

Aan verbreding van de u-bouwactiviteiten wordt voorlopig door Wilma niet gedacht. NBM heeft de bui zien hangen en heeft vele miljoenen geïnvesteerd in het betreden van de markt voor afvalverbranding, waterzuivering en de industrie.

Spelbos: "Industriële bouw zit er niet in. We hebben er wel over nagedacht, maar de kosten om een toonaangevende positie in te nemen zijn gigantisch. Het duurt jaren voordat je dat hebt terugverdiend en weer is er onrust in de tent."

Houding

Het proces van onttakeling van de utiliteitsmarkt wordt versneld door de opstelling van de opdrachtgevers. Deze zien dat de branche werkelijk op alles ingaat. "En tot mijn stomme verbazing bouwen ze het nog ook", liet eens een opdrachtgever zich ontvallen.

In het nummer van 20 januari in Bouwbelangen trekt VG Bouw-voorman en directeur HBM, Chris Sas, van leer tegen deze ontwikkeling. 'Opdrachtgevers kunnen niet straffeloos bedrijven op kosten jagen'.

"Maar we moeten wel", zegt Spelbos zichtbaar ontevreden. "Je hebt toch een relatie en die wil je niet verstoren. Het probleem zou al minder zijn als er minder bouwers zouden zijn. Teveel kleine en middelgrote aannemers zijn op de markt actief en pakken tegen afbraakprijzen projecten aan. Dat straalt ook door naar ons. Ons u-bouwbedrijf heeft een marktaandeel van nog geen 1 procent en dan behoren we tot de grotere. Als industrie zijn we daarom moeilijk een vuist te maken."

Spelbos is realistisch en strijdvaardig. "Als Wilma wapenen we ons tegen prijsskopers. Kwaliteit willen we leveren dan alleen kan je het redden, maar niet tegen elke prijs."

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 feb 1995

Omstreden btw-opzet bij koop Haags stadhuis

[bouwbreed](#)

Het Haagse stadhuis wordt gekocht in een zogenaamde Onroerend-Goed-Lichaam constructie (OGL). Stichting Beheerskantoor Stadhuis verwerft voor f. 275 miljoen het stadhuis van de ontwikkelaar, het Algemeen Burgelijk Pensioenfonds (Abp). Het levert de residentie een btw-besparing op van f. 8 tot f. 10 miljoen.

Den Haag en het Abp zijn voor de aankoop- en verkooptransactie niet over een nacht ijs gegaan. Maanden is er gestudeerd door externe advocaten (de Brauw Blackstone en Westbroek) en fiscalisten (Coopers en Lybrand). Men kwam unaniem tot de conclusie dat verkoop/aankoop in een OGL-vorm voor beide partijen goed zou uitwerken.

"Er ontstaat een win/win-situatie. Het Abp krijgt ineens f. 275 miljoen en kan dat geld vanwege de hoge rentevoet goed wegzetten. De gemeente Den Haag heeft een btw-voordeel en kan ook nog eens de rente beheersen. Het aankoopbedrag wordt namelijk via lang- en kortlopende leningen van de markt gehaald. Op deze manier zijn we beter in staat rente-schommelingen te managen. Het is beter dan huren."

Met enige trots lichte wethouder Peter Noordanus gisteren de wijze van aankoop toe. Het deert hem niks dat de staatssecretaris van Financien, Willem Vermeend, een kruistocht is begonnen tegen btw-constructies. Door vastgoed op een dergelijke wijze te verwerven loopt de Nederlandse staat inkomsten mis. "De Belastingen hebben deze aankoop goedgekeurd. Het lijkt me niet dat Vermeend daarom zal ingrijpen", verklaart Noordanus.

Fel tegen

"Daar kan Noordanus niet zeker van zijn", zegt Korrie Louwes, voorlichtster fiscale zaken van het ministerie Financien. "Ons departement blijft fel gekant tegen dergelijke constructies. Binnen een maand is wetgeving over dit onderwerp te verwachten. Misschien dat 'Grote Ondernemingen' van het Belastingkantoor in Den Haag dit plan al vorig jaar heeft goedgekeurd anders kan het niet, omdat Vermeend in een schrijven aan de kantoren btw-constructies vanaf januari heeft verboden."

De Haagse wethouder is niet onder de indruk van het argument. "Het verbieden van deze btw-constructie is in strijd met EG-richtlijnen. Daarnaast zijn veel gemeentelijke vastgoedobjecten op een dergelijke wijze aangekocht."

Het aankoopplan moet nog door de gemeenteraad worden goedgekeurd. Naar verwachting gebeurt dat op 2 maart over het collegevoorstel. Zonder slag of stoot zal dat niet gebeuren omdat Den Haag een artikel 12 gemeente is. Dat houdt ook in dat het Rijk meebeslist over een dergelijke grote investeringen in ruil voor financiële steun.

Wilma Bouw is volop met de afbouw bezig. Naar verwachting zal in september het totale complex zijn opgeleverd. De eerste oplevering is in mei van de bibliotheek. De inschatting is dat de aannemer het omstreden po "met een positief resultaat zal afsluiten."

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 8 feb 1995

Geluidwal verzakt in vochtige grond

[bouwbreed](#)

De geluidwal van woningbouwpo De Groene Lunet te Utrecht zakt langzaam in elkaar. Dit wordt veroorzaakt door de vele regen van de afgelopen maanden, waardoor de aarden wal verandert in drijfzand. De wal maakt deel uit van een experimenteel nieuwbouwpo. Volgens de gemeentelijke dienst bouw- en woningtoezicht is aannemer Wilma Bouw verantwoordelijk omdat deze de wal opbouwde met nat zand.

Het aannemersbedrijf meent dat het probleem te verhelpen is. Het bedrijf heeft zich door specialisten laten adviseren over de aanleg. Zodra het droog blijft en de stakingen in de bouw voorbij zijn, wordt een deel van de wal vervangen door droog zand. Het bedrijf verwacht niet dat de wal in de toekomst bij overvloedige regenval weer wegspoelt. De dijk is dan begroeid waardoor het ingebouwde drainagesysteem het overtollige water beter aankan.

Afgezien van de verzakkende wal hebben verschillende huizen ook last van lekkages. Dit zou worden veroorzaakt doordat tijdens graafwerkzaamheden een waterdichte laag in de woningen werd beschadigd. Staatssecretaris Tommel van Volkshuisvesting presenteerde het Utrechtse project met de eerste zogenoemde geluidswalwoningen in februari als het ei van Columbus. De huizen zijn aan de achterzijde in de grote aarden wal ingebouwd, waardoor de geluidsoverlast van het drukke spoortrace Utrecht-Arnhem en een rondweg sterk afneemt. De wal bestaat uit een betonnen muur. Hier tegen is een waterdichte laag aangebracht en deze is voorzien van isolatieplaten waartegen zand wordt gestort. Hierna is de wal beplant. Inmiddels zijn verschillende isolatieplaten los geraakt of beschadigt.

Bouwtoezicht

Door deze vondst van architectenbureau SAS uit Rotterdam is voortaan ook het bouwen in de nabijheid van lawaaige snelwegen en spoortraces mogelijk. In diverse steden staan vergelijkbare poen op stapel.

De 18 Utrechtse walwoningen vormen het geluidsscherm voor het in totaal 78 woningen tellende nieuwbouwpo. Volgens inspecteur C. Schippers van de Utrechtse dienst bouwtoezicht heeft de aannemer de wal aangelegd in januari. Het opgebrachte zand was verzadigd geraakt met water. Door de bijkomende regen is het veranderd in drijfzand. Ook is een deel van het isolatiemateriaal, dat tussen de wal en de woningen is aangebracht, losgeraakt.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 29 mrt 1995

Bouwbonden zijn boos op bemiddelaar ZZP'ers willen stakende bouwvakkers vervangen

[bouwbreed](#)

In de nu veertien dagen durende staking, die door de bouwbonden is uitgeroepen om zo een goede cao voor werknemers te ke afdwingen, doet zich een nieuw fenomeen voor. Zo blijken plotseling zich veel 'zelfstandigen zonder personeel' te manifesteren, die de open gevallen werkplaatsen willen bezetten. Daarbij worden ze geholpen door het bureau Optimaal van directeur Ad van Dijke uit Rucphen.

De bouwbonden zeggen bij het Centraal Bureau Arbeidsvoorziening om een onderzoek te hebben gevraagd naar dit fenomeen omdat ze er van overtuigd zijn dat het hier niet gaat om echte ZZP'ers, maar om uitzendkrachten. En in de bouw bestaat nog altijd een wettelijk verbod op uitzendarbeid.

Het CBA ontkent een dergelijk verzoek te hebben gehad. Directeur Van Dijke van 'Optimaal Personeel en Capaciteit' verklaart de reacties van de bonden aan zijn adres niet rechtstreeks te hebben vernomen, maar slechts uit kranteknipfels.

Volgens Van Dijke, die al sinds 1989 tussen bouwbedrijven bemiddelt bij het tijdelijk tewerkstellen van elkaars personeel, heeft hij recent ruim 250 onderaannemersbedrijfjes (bestaande uit een of meer mensen) ingeschreven, die hem alle overhead werkzaamheden zoals administratie, verzekeringen, calculatie en acquisitie opdragen. Sinds 1 januari bestaat de mogelijkheid deze kantoorfunctie aan Optimaal uit te besteden tegen een percentage van de omzet als honorarium.

Bedrijven tevreden

Daarnaast heeft Optimaal binnen de kortste keren duizend bouwvakarbeiders genoteerd, die verder als Zelfstandige zonder Personeel wensen verder te gaan. Voor hen bedacht hij een vennootschap onder firma-constructie, waarvoor zijn onderneming eveneens de administratie verzorgt.

Volgens Van Dijke blijken aannemingsbedrijven uiterst content zelfstandige ondernemers zonder personeel in te huren, die tot voor kort deel uitmaakten van hun vaste personeelsbestand. Voor deze constructie zou hij volgens zijn zeggen 'groen licht' hebben verkregen van verschillende Regionale Besturen van de Arbeidsvoorziening en het ministerie van sociale zaken.

Dit departement zou 'mondeling' ook hebben verzekerd dat hij mag gaan bemiddelen van uitzendkrachten ondanks het nog bestaande verbod. Er zou met een 'landelijk werkend uitzendbureau' al een samenwerkingsovereenkomst zijn aangegaan. Maar een naam wenst hij niet te noemen.

Slag om de arm

Waar de Rucphense onderneming beweert dat met een inschrijving bij de Kamer van Koophandel individuele bouwvakkers tot zelfstandig ondernemer zonder personeel zijn gepromoveerd, houdt het Sociaal Fonds Bouwnijverheid desgevraagd enige slagen om de arm. In vroeger jaren gaf het SFB vooraf daartoe zogenaamde ZZP-verklaringen af. Nu wordt pas achteraf bekeken of alleen werkende bouwvakarbeiders als ZZP'er worden d.

Een dergelijke vaststelling kan bijvoorbeeld plaatsvinden bij looncontroles, zo vernamen wij.

Als iemand blijkt onterecht als ZZP'er te hebben gewerkt, kan het SFB alsnog van de ondernemer voor wie hij werkte de verschuldigde premies sociale verzekeringen en bedrijfstak eigen regelingen opeisen.

Voor het SFB is iemand pas ZZP'er als betrokkene voor eigen rekening en risico werkt en verantwoordelijk is en kan worden aangesproken voor het geleverde eindproduct. Naast een inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel moet hij over een btw-nummer beschikken, moet betrokkene geïnvesteerd hebben in bedrijfsmiddelen, zelf opdrachten bij diverse opdrachtgevers verwerven en over eigen briefpapier voor offertes en facturen beschikken.

ZZP'ers bij Wilma

De bouwbonden zijn vooral tegen het fenomeen ZZP'er omdat dit de bedrijfstak geen goed doet. Zo dragen zij bijvoorbeeld geen premies af voor de collectieve fondsen. En ze zitten de bonden dwars bij de stakingsacties omdat zij werk overnemen van stakende bouwvakkers, zo vinden de werknemersorganisaties. Zo zei districtsbestuurder Jos van der Borgt van de bouwbond FNV gisteren in het Congresgebouw in Den Haag dat op de nieuwbouw van VNO (boven Utrechtsebaan in Den Haag) "alleen nog maar ZZP'ers werken. We werden door Wilma Bouw niet eens toegelaten op de bouwplaats om met deze mensen te praten. Als een werkgeversorganisatie (in dit geval als opdrachtgever, red.) en een aannemer op deze manier met de stakingen omgaan ke ze nog heel wat grimmiger acties verwachten", aldus Van der Borgt.

Volgens een woordvoerder van Wilma zijn de bonden wel degelijk toegelaten op de bouwplaats. "Ik voelde me enigszins bedreigd omdat ze met elf man de bouwplaats op kwamen en het uta-personeel voor 'uitvreters' uitmaakten, waarschijnlijk in de veronderstelling dat het om bouwplaatspersoneel ging. De ZZP'ers, die via Hoek Bouwbedrijf in Oudewater voor ons werken, wilden niet staken. Dat moeten ze zelf weten. Wie ben ik om ze tegen te houden als ze dat wel willen", aldus projectleider Nieuwenhuizen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 31 mrt 1995

Gevolgen bouwstaking voor winstcijfers '95 onduidelijk: NBM ziet resultaat met 35 procent toenemen

bouwbreed

NBM-Amstelland NV heeft een goed jaar achter de rug. Het nettoresultaat steeg met 35 procent van f. 22,6 miljoen in '93 tot f. 30,5 miljoen in 1994. Dit jaar verwacht de onderneming een winststijging van 20 tot 25 procent. Overigens onder voorbehoud omdat, zo liet NBM-voorzitter A. Baar desgevraagd weten, niet duidelijk is welke gevolgen de bouwstaking voor de winstcijfers zal hebben.

De voorzitter liet zich overigens niet uit over wat de staking NBM-Amstelland tot dusverre heeft gekost. Wel zei Baar het triest te vinden dat de staking het grootbedrijf het meest kost, terwijl de meeste stakers in het midden- en kleinbedrijf te vinden zijn.

Baar zei niet van plan te zijn druk uit te gaan oefenen op werkgeversonderhandelaar Vahstal. "We zitten er nu ook wat verder van af. In de onderhandelingsdelegatie zit niemand van het grootbedrijf. Maar het mag duidelijk zijn dat het ieders belang dient dat de stakingen zo snel mogelijk worden beëindigd."

Volgens Baar is moeilijk in te schatten hoeveel schade de grootbedrijven leiden. "Een deel van de achterstand kan, net als na vortsverlet, worden ingehaald. Maar ik kan niet zeggen hoeveel we erbij inschieten."

Bedrijfsresultaat

NBM-Amstelland zag het bedrijfsresultaat in 1994 met f. 7,6 miljoen toenemen van f. 61,2 miljoen in 1993 tot f. 68,8 miljoen. Een groei van ruim, 12 procent. Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening steeg met 18 procent van f. 50,6 miljoen in 1993 tot f. 59,8 miljoen in 1994. Met uitzondering van NBM-Amstelland Infrastructuur en Milieu was bij alle groepen spraken van groei van de resultaten. Het sterkst was deze groei bij de handels- en toeleveringsactiviteiten.

De onderneming kan tevens buigen op een gestegen orderportefeuille. De werkvoorraad bedroeg per 31 december jl f. 1467,4 miljoen, een toename van vijf procent ten opzichte van de stand eind 1993.

De verwachting van het concern dat de Woningbouwgroep zich aanzienlijk zou herstellen is uitgekomen. De groep boekte een omzet van f. 357 miljoen met een uiteindelijk bedrijfsresultaat van f. 3,8 miljoen. "Het is nog niet goed, maar we zijn wel op de goede weg", aldus voorzitter Baar in zijn toelichting op de cijfers.

De woningbouwbedrijven leverde vorig jaar 3400 woningen op. "De groep is na Wilma de grootste woningbouwer in Nederland." NBM-Amstelland Poontwikkeling en Vastgoed is volgens Baar na het Bouwfonds de tweede poontwikkelaar voor woningen in Nederland. Ruim 1900 woningen zijn vorig jaar door deze groep verkocht. Daarvan waren 400 sociale- en premiekoopwoningen en ruim 1500 vrije-sectorwoningen.

Ook op het gebied van grondverwerving heeft NBM zich niet onbetuigd gelaten. Op de Vinex-locaties bezit het concern nu zestig hectare. Door opties die de onderneming heeft kan dit tot 250 hectare worden uitgebreid. "We hebben nu voldoende grond voor het ontwikkelen van 5000 woningen in de komende zes a zeven jaar", aldus Baar.

Hij benadrukte dat de grondverwerving "in goed overleg" met gemeenten en in sommige gevallen de provincie is gegaan. "Wij zijn geen grondspeculanten en hebben de grond dan ook niet voor de handel gekocht. Wel gaan we ervan uit dat we nauw bij de ontwikkeling van de locaties worden betrokken. En dan niet alleen voor wat betreft de bouw van de woningen maar ook als het gaat om de infrastructuur voor de locaties."

Omzetstijging

De omzet aan derden steeg met 9,4 procent van f. 1.981 miljoen in 1993 tot f. 2167 miljoen in het verslagjaar. Een deel van deze omzetstijging komt voor rekening van de in de loop van 1994 verworven Verenigde VTN Bedrijven. De Roefsema bedrijven leverden in 1994 voor het eerst over een vol jaar een bijdrage aan omzet en resultaten. De autonome omzet steeg met ongeveer acht procent.

De vermogenspositie van het concern werd versterkt door de uitgifte van nomimaal f. 100 miljoen converteerbare achtergestelde obligaties. Het garantievermogen steeg van f. 233 miljoen tot f. 290 miljoen. De emissie-opbrengst is gebruikt voor het terugkopen van de aandelen NBM-Amstelland Handel Beheer.

Zonne-energie rendeert vooral in bestaande bouw

bouwbreed

In de seriematige woningbouw zal op de korte termijn vooral de toepassing van passieve systemen voor zonne-energie aan (commerciële) belangstelling winnen. Het gebruik van actieve systemen zal in de nieuwbouw vooralsnog niet snel renderen. In de bestaande woningbouw zal dit eerder leiden tot een rendabele exploitatie omdat het energieverbruik daar hoger ligt en een betere isolatie technisch moeilijker te realiseren valt. Bestaande woningen van isolatie voorzien is vaak duurder en esthetisch minder fraai.

Ing. A. Hoogendam van Wilma Bouw uit Rotterdam legde op een bijeenkomst in Veldhoven uit dat het uiteindelijk de consument is die beslist of een woning op een of andere manier gebruik maakt van zonne-energie. De kosten worden immers volledig doorberekend in de verkoopprijs. In de experimentele poen vielen de meerkosten grotendeels weg door subsidies. Het toepassen van zonne-energie in de seriematige woningbouw vereist van de consument het besef dat energiebesparing absoluut noodzakelijk is. Vergelijken met de bestaande bouw kan er evenwel een prijsverschil ontstaan dat de markt mogelijk niet draagt. Energiebesparing moet tevens bijdragen aan een hoger wooncomfort. Het blijft een vraag of dit leidt tot een haalbare optie die nominaal nog energie bespaart. De kosten van de energievoorziening die terecht komen in de stichtingskosten moeten minimaal overeenkomen met de verhoging van de marktwaarde. Voorbeelden bieden een serre of een woning die op de zon gericht staat.

Serieproductie

Soms doet zich de mogelijkheid voor om een voorziening op energiegebied te realiseren en daarmee een andersoortig probleem op te lossen. Te denken valt volgens Hoogendam aan de bouw van een serre die tegelijkertijd een geluidreductie teweeg brengt. De combinatie van deze twee aspecten levert financieel voordeel op. Serieproductie en dus grotere aantallen zijn nodig voor een financieel aantrekkelijke introductie van systemen voor het gebruik van zonne-energie. Het is in dat opzicht interessant om na te gaan waar mogelijkheden liggen voor het produkt in de aanloopfase. Optimalisatie van de produktie zorgt voor de prijsdaling die de toepassing op grote schaal interessant maakt. De kennis die bij de nieuwbouw is opgedaan kan goede diensten bewijzen bij het toepassen van zonne-energie in de bestaande bouw. Wanneer de overheid meer maatregelen inzake energiebesparing treft worden toepassingen eerder rendabel.

De overheid wil dat in 2010 thermische zonne-energie 5 Peta Joule aan de energie voor het huishoudelijk verbruik levert. Zonneboilers moeten daaraan volgens A. de Geus en T. Bokhoven van de bedrijfstakvereniging Holland Solar 2 Peta Joule bijdragen. Ter vergelijking: het totale Nederlandse energieverbruik belooft ruim 3000 Peta Joule waarvan zo'n 1200 Peta Joule opgaat aan het opwekken van warmte. Het huidige beleid zorgt er naar verwachting voor dat 40 procent van de gestelde norm wordt gehaald. Overheid, industrie en onderzoekers moeten nieuwe mogelijkheden zien te vinden om de resterende 60 procent te realiseren. Dat houdt onder meer veranderingen in op het gebied van technologie en marketing en in het beheer van de structuren voor het toepassen van nieuwere systemen voor zonne-energie.

Woningbouw

De energieprestatienorm zal in de woningbouw naar De Geus en Bokhoven verwachten een grotere belangstelling voor zonne-energie teweeg brengen. Te denken valt aan installaties die uitgaan van een verdere integratie van onderdelen die de verwarming van tapwater en ruimten verzorgen en die verdere energieverliezen voorkomen. Het buitenland beschikt inmiddels over systemen voor seizoenopslag die ook in Nederland toepassing te vinden. Die te aansluiten op voorzieningen voor wijkverwarming.

De integrale energieplanning zal een steeds belangrijker rol spelen bij de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties. De energiedistributiebedrijven zullen meer werk van de dienstverlening maken en als gevolg daarvan ook warmte en kracht leveren wat de weg vrij maakt voor thermische zonne-energie. Dat laatste bepaalt ook mede het welslagen van de gemeentelijke programma's voor energiebesparing. Een bijdrage daaraan levert bijvoorbeeld ook het vierde kaderprogramma van de EU.

De nieuwere toepassingen van thermische zonne-energie maken volgens De Geus en Bokhoven enkele technische ontwikkelingen noodzakelijk. De tot op heden opgebouwde kennis is in Nederland voornamelijk gebruikt voor het ontwikkelen van betrouwbare en goedkope zonneboilers. Een gestructureerde ontwikkeling van nieuwe toepassingen vereist fundamentele activiteiten inzake onderzoek en ontwikkeling. De nadruk dient hier te liggen op bijvoorbeeld nieuwe materialen, opslagsystemen, zonnemuren en

geïntegreerde gevelsystemen. Internationale samenwerking beperkt de bijbehorende kosten en vergroot het rendement. De technische ontwikkelingen zullen een verbetering teweeg moeten brengen in de verhouding tussen de kosten en de baten. De apparatuur vergt slechts een deel van het totale bedrag. Om en nabij een kwart van de kosten hangt samen met de introductie op de markt.

'Pionier' Ouwens wint zonne-energieprijs '95

Ir. C. Daey Ouwens, beleidsmedewerker van de provincie Noord-Holland, heeft op de vijfde Zonne-energie Conferentie de Zonne-energieprijs 1995 gewonnen. De Vereniging voor Zonne-energie ISES-Nederland en de Vereniging Holland Solar hebben hem deze onderscheiding toegekend voor de innoverende en stimulerende wijze waarop hij zich al vele jaren met zonne-energie bezighoudt. Daey Ouwens was begin jaren zeventig betrokken bij de ontwikkeling van de eerste zonnecel bij Philips. Tevens werkte hij aan de totstandkoming van het eerste Nederlandse autonome zonne-energiehuis in Castricum. Hij was ook de inspirator van het zonne-energiepo in het district Lebak in Indonesie, waar woningen met behulp van de zon van elektriciteit worden voorzien. De jury heeft grote waardering voor "zijn durf en vasthoudendheid om ideeën die in eerste instantie onmogelijk lijken, in werkelijkheid om te zetten".

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 24 apr 1995

Aangepaste organisatie sleept bedrijf in 1995 uit dal Verliezen in kantoorbouw en België treffen Kon. IBC

[bouwbreed](#)

Voor Koninklijke IBC is 1994 een zwaar jaar geweest. De extra resultaten verkregen door aankoop van Muwi Bouwgroep in 1993 smolten geheel weg door de tegenzittende bouwmarkt en een aantal reserveringen. De aangepaste organisatie moet het bedrijf voor dit jaar weer op het rechte pad zien te krijgen.

De pijn voor het bouwconcern in Best zat in IBC Bouwgroep Nederland, de utiliteitsbouwer, en de Belgische activiteiten. Door een aanzienlijk verlies bij u-bouwer Van Hoorn uit Capelle a/d IJssel heeft IBC Bouwgroep Nederland niet aan de verwachtingen voldaan. "Als het verlies daar niet zo schrikbarend was geweest dan hadden we een glanzend jaar gehad", aldus ir. N.A.J. Hooijmaaijer, voorzitter raad van Bestuur Koninklijke IBC. Gelijk met de aanpassing van de gehele organisatie is bij Van Hoorn de bezem door de directie gegaan. De bestuursvoorzitter verwacht dat Van Hoorn dit jaar 'break even' zal draaien. Positieve ontwikkeling voor het bouwconcern is dat de omzet utiliteitsbouw weer aan het groeien is, f. 349,2 miljoen (+6 procent). Over 1993 werd men nog geconfronteerd met een teruggang van van 29 procent.

In België blijft het afzien voor IBC. In het gisteren verschenen jaarverslag 1994 staat dat alleen de Kortrijkse bedrijven – NV De Coene Construct – een positief resultaat hebben getoond. De bedrijven in Brussel en Wallonie hebben verlies geleden. Hooijmaaijer: "We vertrekken echt niet uit België. IBC werkt er al twintig jaar, waarvan 18 jaar met een positief resultaat. Het probleem vormt de OG-markt in Brussel. Overigens zie ik die markt dit jaar verbeteren."

Muwi Groep

Samen met het verlies van Van Hoorn betekende dat het geconsolideerde resultaat negatief werd beïnvloed. Ten opzichte van 1994 daalde dit met f. 4,54 miljoen. De affaire Van Hoorn betekent wel dat voor het derde jaar winst en bedrijfsresultaat dalen.

Ingaande het nieuwe jaar zijn alle woningbouwactiviteiten ondergebracht bij Muwi Groep. Het omzetvolume voor dit jaar bedraagt f. 300 miljoen en zal net als vorig jaar bijdragen aan de winst, circa f. 4 miljoen in 1993.

Ondanks de woninghausse daalde de omzet van deze activiteiten met 9 procent tot f. 286,6 miljoen. Volgens het bedrijf komt dat door de latere start van een aantal woningbouwcomplexen.

Het bedrijf geeft overigens op geheel eigenwijze invulling 'aan de jacht op bouwgrond'. Men voert een actieve grondpolitiek om toekomstig bouwvolume veilig te stellen. Hiervoor werkt men echter samen met De Nationale Investeringsbank. Samen met deze bank heeft men het bedrijf Interpoa Vastgoed Best opgezet. Dit grondfonds beschikt inmiddels over een aantal potentiële bouwlocaties en voert daar vier poen uit.

De omzet 'overige activiteiten' bereikte een niveau van f. 57,9 miljoen. De terugval met 22 procent komt onder andere door problemen in de staalbouwsector. ISC Staalbouw Best was daardoor genoodzaakt de organisatie in te krimpen. De onderneming concentreert zich op onderhoud en werkt uitsluitend nog voor IBC-bedrijven.

Bouwstaking

De bouwstaking gaat IBC geld kosten. "Tijdens de staking zijn alle grote werken platgelegd en we werken aan nogal wat van dat soort projecten", aldus Hooijmaaijer. "We hebben daardoor produktieverlies geleden. De komende maanden zetten we alles op alles om dat in te halen. De extra kosten hiervan wegen niet op tegen de kosten gedurende de staking, omdat deze het gehele bedrijf treffen."

Voor Hooijmaaijer is dit zijn laatste jaar. Hij wordt voor eind 1995 vervangen door de van Alcoa afkomstige H.A.J. Bemelmans. Aan hem onder andere de taak de familie Hooijmaaijer los te weken uit het bedrijf. Net als bij concurrent Wilma, in handen van de familie Maas, wordt daarvoor een voorzichtig traject bewandeld. Hooijmaaijer: "IBC gaat morgen echt niet naar de beurs. Als familie staan we op termijn niet afwijzend ten opzichte van een gang naar de beurs. Maar in rust worden ook andere mogelijkheden bestudeerd."

Jaarcijfers 1994 Koninklijke IBC

Netto omzet f. 738,6 miljoen (f. 886,09 miljoen) Bedrijfsresultaat f. 4,35 miljoen (f. 10,03 miljoen) Winst f. 2,48 miljoen (f. 7,02 miljoen) Orderportefeuille f. 633,4 miljoen (f. 513,9 miljoen)

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 25 apr 1995

Woonboot in sociale huursector

bouwbreed

Vijf Amsterdamse woningcorporaties hebben samen met Wilma Bouw en architect Teun Koolhaas een plan ontwikkeld voor de bouw van woonboten die ke dienen als sociale huurwoning.

Het is mogelijk om zonder overheidssubsidie een woonboot met een oppervlakte van 85 vierkante meter aan te bieden voor een netto huurprijs van f. 750. Voorwaarde is dat de betonnen bak in een serie van minimaal 500 stuks kan worden gemaakt. De opbouw zou van hout zijn.

Dit plan voor "waterwoningen" is ontwikkeld door Woonwerk, een samenwerkingsverband van de Amsterdamse corporaties Amsterdam Zuid, Woningbedrijf Amsterdam, De Dageraad, Het Oosten en de Protestantse Woningbouwvereniging. Het ontwerp is gemaakt door het Almeerse architectenbureau Teun Koolhaas samen met Wilma Bouw.

De woning heeft een plattegrond die vergelijkbaar is met een normaal vierkamerappartement. Voor de infrastructuur (steigers, aansluitingen op gas, water, licht en riolering) zou de gemeente maximaal f. 20.000 als afkoopsom ke brengen.

Woonwerk ziet de waterwoning als een flexibele oplossing voor onder andere het saneren van oude woonboten. Het schetsplan is vooral bedoeld om een discussie over deze vorm van wonen los te maken.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 10 mei 1995

Beursgang voorlopig op laag pitje Expansiedrift Wilma beperkt nettowinst

bouwbreed

Wilma International blijft onverdroten doorgaan met de opbouw van landenorganisaties in Duitsland en België. Deze miljoenen-operatie heeft als effect dat de nettowinst over 1994 slecht marginaal groeide en dat de aandeelhouders, de familie Maas, wederom geen dividend ontvangen. Daarnaast moesten Maas c.s. een extra storting doen van f. 12.5 miljoen ter versterking van het eigen vermogen.

Luud Maas, bestuurder/eigenaar, heeft de investeringen, die in de tientallen miljoenen guldens lopen, er graag voor over. "Over twee jaar zullen we oogsten", zegt hij zeker. "We zijn nu halverwege ons vijfjarenprogramma en het er naar uitzien dat onze doelstellingen gaan bereiken."

Wat de strategische doelstelling precies inhoudt, weigerde hij gisteren op financiële persconferentie in Antwerpen te verklaren. Hij lichtte slechts een tipje op door te zeggen dat de rentabiliteit minimaal op

vijftien procent moet liggen, een niveau dat nu nog niet is bereikt. "Ons eigen vermogen gaat in ieder geval de goede richting uit. Dat nam vorig jaar toe van f. 167 miljoen tot f. 201,5 miljoen."

Het vijfjarenprogramma werd een aantal jaren geleden gepresenteerd na het debacle in Amerika. Het bedrijf ging daar voor miljoenen het schip in en besloot na deze dure les zich te gaan concentreren op Nederland, België en Duitsland. Eind 1997 moeten er zeer krachtige en winstgevendende ondernemingen in drie landen staan. Op dit moment concentreert de expansie zich in delen van Duitsland en in mindere mate in België.

"In Nederland is het net dekkend in tegenstelling tot België en Duitsland. De kosten die we overigens vorig jaar in Nederland hebben gemaakt hebben betrekking op het aanpassen van de organisatiestructuur van woning/ utiliteitsbouw", aldus Maas.

Het aanpassen van de Nederlandse organisatie ' zo werd de utiliteitsbouw gedecimeerd ' en een onvoorziene grondsanering in Essen leverde Wilma een buitengewone last op van bruto f. 15,9 miljoen. Dit negatieve bedrag werd voor een deel gecompenseerd door een belastingvoordeel van f. 10,5 miljoen.

België

In België concentreert men zich op poontwikkeling en laat men bouwen over aan lokale partners. Het nieuwe bedrijf Wilma Po Development in Antwerpen is langzaam uit de startblokken gekomen, omdat men eerst de Duitse bedrijven op de rails wilde hebben.

In Duitsland heeft Wilma Bau en Wilma Immobiliengesellschaft volgens het jaarverslag tien vestigingen. Het aantal neemt toe. Zo onderzoekt men of een vestiging in München haalbaar is. Wilma heeft al jaren geleden besloten geen (Duitse) bedrijven over te nemen en uitsluitend autonoom te groeien. "Het is duur en tijdrovend", beaamt Maas. "Maar het levert uiteindelijk het beste resultaat. Veel van ons geïnvesteerd vermogen gaat dan ook zitten in het opleiden van Duitse bouwvakkers in onze technologieën, producten en marketing principes."

De plannen voor een converteerbare obligatielening zijn als gevolg van de expansie even de kast in gegaan. Vorig jaar verklaarde Maas een grote afstand te willen creëren tussen de aandeelhouders en het bedrijf. Het aantrekken van financiële partners via een converteerbare achtergestelde lening behoorde toen tot de mogelijkheid.

"We hebben na die opmerking veel reacties uit binnen en buitenland gehad. Er zijn genoeg financiële instellingen die willen participeren", verklaart Henk van der Weerd, de financiële man van Wilma. "Echter het moment van actie is nu nog te vroeg", vult Maas aan.

"Hoewel het bedrijfsresultaat een stijgende lijn vertoont, vallen pas over twee jaar de groeikosten weg. Het eindresultaat is dan veel interessanter en dus ook voor externe partners. Een beursgang is voornamelijk uitgesloten omdat we dan onze expansie moeten op offeren voor een hogere winst per aandeel en daarnaast worden op de beurs bouwbedrijven niet gewaardeerd."

Onzekerheden

Voor het eerst doet het bouwconcern geen voorspellingen voor dit jaar. "Er zijn te veel onzekerheden", zegt Van der Weerd. "We zijn niet somber, maar weten bijvoorbeeld niet wat het effect is van de vijf weken bouwstaking op onze cijfers. Daarnaast haperde de Duitse kopersmarkt in het begin van het jaar en houden hoge kosten voor expansie."

De staking was noodzakelijk om tot een cao te komen. Maas heeft zich altijd opgeworpen om te komen tot bedrijfsgebonden cao's. Hij is dan ook nauwelijks enthousiast over het bereikte resultaat. "Maar stapje voor stapje komen we tot een flexibilisering van de arbeidsvoorwaarden. Overigens lossen wij dat deels zelf op in ons eigen bedrijf. We hebben een eigen pensioenfonds."

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 31 mei 1995

Bouwfonds Vastgoed leverde recordproductie woningbouw

bouwbreed

Bouwfonds Vastgoed heeft vorig jaar een record aantal woningen verkocht. De vastgoedontwikkelaar van NV Bouwfonds Nederlandse Gemeenten zette 3748 huizen weg, een toename van 877 stuks. De netto omzet steeg hierdoor met bijna f. 25 miljoen tot f. 506,1 miljoen, terwijl de netto winst uitkwam op f. 17,2 miljoen (f. 2,3 miljoen).

Bouwfonds behoort samen met Wilma inmiddels tot de grootste ontwikkelaar van woningen in Nederland. Het fonds was volgens het jaarverslag 1994 betrokken bij de realisatie van over de 4000 huizen, waarvan er 3748 werden verkocht. Om een dergelijke stroom te kunnen realiseren, bezit Bouwfonds vele bouwkvelds, en wel voor f. 249,5 miljoen. Het merendeel zit vast in dure Vinex-locaties. De financieringsbehoefte vanwege de investeringen in (dure) gronden is nauwelijks te stillen. De rentelasten namen hierdoor dan ook toe en bereikte een niveau van f. 24,2 miljoen, f. 7 miljoen meer dan in 1993.

De moeder onderzoekt dan ook reeds geruime tijd de mogelijkheid voor het aantrekken van risicodragend vermogen. In de huidige structuur, 560 gemeenten zijn aandeelhouder, vormt winstinhouding hiervoor de belangrijkste bron. Echter de ingehouden winst zal niet te veel meer groeien nu de aandeelhouders vorig week te horen hebben gekregen dat het dividend in stappen naar een hoger niveau wordt getild.

Ondanks enkele waarschuwende woorden in het jaarverslag 1994, "zorg voor een voldoende gedifferentieerd woningaanbod", en de gevaren van een mogelijk stijgende hypotheekrente ziet Bouwfonds de komende jaren zonnig tegemoet. Men voorziet een groei van ca. 40% in de ontwikkelactiviteiten.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 31 mei 1995

Los-vast-verhouding van de ontwikkelaars Wilma

bouwbreed

Wat is de beste positie van een ontwikkelaar in een uitvoerend bouwbedrijf? De laatste jaren wordt met dit onderdeel veel geschoven. De ene keer is het een zelfstandig bedrijf, om vervolgens een jaar later ondergebracht te worden bij de bouwpoet. Wilma kiest voor de onafhankelijke status van deze cashcow, maar er moet wel worden samengewerkt.

"Al onze onderdelen in binnen- en buitenland hebben een eigen omzet en winstverantwoordelijkheid, dus ook onze projectontwikkeldrijven," verklaart Luud Maas, voorzitter raad van bestuur Wilma Group Services, op de 23ste verdieping van zijn hoofdkantoor in Antwerpen. "Er moet wel worden samengewerkt, al kennen we geen gedwongen winkelnering. We eisen dat Wilma Bouw minimaal een kwart van de omzet buiten het concern haalt en als dat percentage in gevaar komt, zeggen we daar wat van. Voor de grote VINEX-locaties is het zinvol als Wilma Bouw en Wilma Vastgoed gezamenlijk optrekken. Je kunt dan veel beter een optimaal product leveren en de dubblures in het traject van ontwerp tot realisatie elimineren."

Het laatste jaar heeft Wilma in Nederland veel energie gestoken in het verbeteren van de interne afstemming tussen Wilma Bouw ' met de onderdelen Woningbouw en Utiliteitsbouw ' en Wilma Vastgoed. Als gevolg van een te strak gehanteerde scheiding tussen Bouw en Vastgoed was de samenwerking vaak niet optimaal. Het werd ook nog eens verstrekt door het hebben van aparte winstdelingsregelingen voor de twee Nederlandse divisies. Om dat ene belang te dienen, het hoogste rendement, wordt de winstdelingsregeling nu uit een gezamenlijke pot gefinancierd. Daarnaast is tussen de woningbouwers en woningontwikkelaars, samen goed voor 80 procent van de totale omzet, het overleg meer gestructureerd. Hiervoor is het Directie Overleg Koopwoningen opgezet. De utiliteitsbouwers hebben toegezegd tegen marktprijzen te zullen intekenen, zodat de afstandsverklaringen definitief tot het verleden behoren.

Maas over de nieuwe structuur: "Om de kostprijs zo laag mogelijk te houden, gaat de technische voorbereiding al veel vlugger naar de bouwer. Het kan een Wilma bouwer zijn, maar ook een andere partner waar we veel mee samenwerken."

Concurrenten

Met deze structuur kiest Wilma voor een andere aanpak dan bijvoorbeeld Koninklijke Bam Groep, NBM-Amstelland en Hollandsche Beton Groep (HBG). Onlangs meldde Bam dat de vernieuwde woningbouwdivisie is versterkt met een poontwikkelaar. Op deze manier zegt men het gehele proces beter in handen te hebben.

Bij NBM-Amstelland staat "een Berlijnse muur" tussen Amstelland Vastgoed en NBM-Amstelland Woningbouw. Het laatst genoemde onderdeel moet net als concurrerende bouwers maar toegang zien te krijgen tot de plannen van de ontwikkelaars. Bij HBG is op papier een scheiding tussen de poontwikkelaar Mabon en de uitvoerende bouwers HBM en Intervam. Maar voor het laatste onderdeel geldt een gedwongen winkelnering. Wat Mabon ontwikkelt, wordt gebouwd door Intervam of Volker.

"Wat een ideale structuur is, is een heel moeilijke materie," verklaart Maas. "Een structuur moet flexibel zijn omdat de markt elke keer verandert als gevolg van bijvoorbeeld overheidsmaatregelen. Je wijzigt je organisatie en haalt de positieve aspecten naar voren. Duidelijk is wel dat je een ontwikkelaar anders leidt

dan een bouwer. De eerste gaat om met geld/vermogen en bouwen is mensen leiden en het proces organiseren”

Hij gaat er vanuit dat de los-vast-structuur positief zal uitwerken. Niet alleen op de VINEX-locaties heeft men elkaar gevonden. Het omvangrijke u-bouwpo aan de Maanweg in de Haagse Binckhorst heeft ontwikkelaar Vastgoed aannemer Bouw nodig voor de verwezenlijking. Samen met de gemeente Den Haag, T en T Design, PTT Vastgoed en Multi Vastgoed wil men daar de oude Philipsgebouwen slopen. De realisatie, volgens Maas binnen anderhalf jaar te verwachten, zou een mooie vervolgklus zijn, nu de bouw van het Haagse stadhuis klaar is.

Het tot nu toe laatste grote u-bouwpo van Wilma Bouw, het Haagse stadhuis

Jaarcijfers 1994 Wilma International NV Omzet f. 1,507 miljard (f. 1,327 miljard) Bedrijfsresultaat f. 28,4 miljoen (f. 15,7 miljoen) Nettowinst f. 22,1 miljoen (f. 20,6 miljoen) Orderportefeuille f. 1,672 miljard (f. 1,773 miljard)

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 jun 1995

Den Haag: helemaal nieuw

bouwbreed

Geen toerist ' hoe onbekend ook met de Nederlandse zeden en gewoonten ' kan het ontgaan. Het centrum van 's-Gravenhage ondergaat grote veranderingen. Allerlei werkzaamheden met een bouwkundige achtergrond moeten samen leiden tot een sprankelend vernieuwd Haags centrum. Wie niet ruggelings ter aarde stort ' onderuit gehaald door een wegglijdende straattegel ' ziet wel hier, daar en overal opgebroken straten, braakliggende terreinen en immense bouwputten.

Dat alles onder het toezien oog van burgemeester Adje Havermans (CDA) en vergaande verantwoordelijkheid van de wethouders Henk Meijer (VVD en Verkeer, Vervoer, Binnenstad in zijn portefeuille) en Peter Noordanus (PvdA met Ruimtelijke Ordening, Stadsvernieuwing en Volkshuisvesting).

Om een en ander te benadrukken staan op de toegangswegen naar de binnenstad grote borden die melding maken van het nieuwe elan in wording en uitvoering. Als de stad aantrekkelijk moet blijven kan investeren niet worden gemist menen de beide bestuurders, die bezweren dat het po Den Haag Nieuw Centrum 10.000 nieuwe banen oplevert. En dat niet alleen in de sfeer van kantoorbanen voor de al dan niet beter geschoolden, maar zeker ook in de bouw.

Omdat het straatarme Den Haag ' zoals bekend is de status artikel 12 gemeente onderweg ' de bruisende stad ook bij de eigen burgers ('n kleine 450.000) er in wil stampen, heeft een stroom redelijk kleurrijk uitgevoerde brochures die burgers bereikt. In die reeks is het exemplaar over het nieuwe stadhuis ' officieel te openen op 8 september a.s. door Koningin Beatrix ' niet de minste.

Vrijwel het enige dat ontbreekt is 'n enkel zinnetje over de kosten. Geld mag dan soms in Den Haag geen rol spelen, maar of de schepping van Richard Meier als architect en Wilma Bouw BV nu f. 245 miljoen of f. 325 miljoen heeft gekost (elk bedrag daar tussen is niet uitgesloten) is toch een boeiend gegeven. Zeker voor de ruim drieduizend gemeentelijke ambtenaren die, al dan niet lijdend aan hoogtevrees, bezig zijn te verhuizen.

Nog maar luttele maanden geleden werd door Koningin Beatrix de Haagse Poort geopend, ruim twee jaar nadat het Haagse dierenasiel was verplaatst naar de stadsrand en een kleine vijf jaar nadat architect Rob Ligtvoet van Kraaijvanger Urbis BV de eerste streep op de tekentafel had gezet voor een pand van zeventig meter hoog met een grootste lengte van 270 meter. Langzaam maar zeker wordt de Utrechtse Baan van storende barriAre in de stad tot verbindingsweg tussen potentiële bouwlocaties.

Met het nieuwe kantoor van de Vereniging van Nederlandse Ondernemers, de club van D66er Rinnooy Kan, is een investering van 70 miljoen gulden gemoeid. Geen geld voor een onderkomen voor zeshonderd arbeidsplaatsen, eveneens over de Utrechtse Baan en eveneens zeventig meter hoog.

Wat minder vlot gaat het met "De Centrale; Het Zakengebouw" dat naast het ministerie van VROM en tegenover het Centraal Station van Den Haag moet komen. Twee torens met in totaal 55.000 m2 kantoorruimte, 24 uur per etmaal en op alle dagen van de week open, zo meldt de Haagse brochure trots, staan er voorlopig niet ondanks het gedurfde ontwerp van David Leventhal. Het is zeker al een jaar geleden dat met vuurwerk en sterke rookontwikkeling het vroegere onderkomen van de Centrale werd gesloopt en sindsdien vormt een mistroostig braakliggend terrein de entree van 's-Gravenhage.

Niet minder dan negen architecten (Michael Graves, Sjoerd Soeters, Cesar Pelli, Adolfo Natalini, Bert Dirris, Peter Drijver, Gunnar Daan, Karelse Van der Meer en Rob Krier) vullen het Haagse gebied De Resident in.

Met een financiering van f. 550 miljoen voor een gebied tussen de Fluwelen Burgwal, Herengracht, Turfmarkt en Zwarteweg; goed voor 114.000 m² kantoorruimte, ruim vijfduizend vierkante meter woningen, achthonderd parkeerplaatsen en ongeveer 320 huur- en koopwoningen in de duurdere (betere?) prijsklasse. Nog voor de eeuwwisseling zal het gehele po zijn afgerond. Tegen die tijd zal de ruzie tussen de toenmalige minister Hedy d'Ancona en BNA-voorzitter Carel Weeber over het aantrekken van zo vele buitenlandse architecten in de vergetelheid zijn verzonken.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 1 jun 1995

Heidemij licht betonbedrijven door

[bouwbreed](#)

Heidemij Advies in Arnhem gaat een aantal betonbedrijven, die zich hiervoor hebben aangemeld, doorlichten op mogelijke besparingen op grond- en hulpstoffen en het terugdringen van emissies en afval. Het project is een initiatief van het Regionaal Overlegorgaan Zuid-Nederland.

Aangemeld hebben zich vier Limburgse bedrijven. Het zijn Mebin Born, Steenbrekerij Roermond, Wanssum Beton en Wilma Bouw Weert. Een soortgelijk po wordt door het genoemde orgaan ook verzorgd binnen de kunststofindustrie in Noord-Brabant.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 6 jun 1995

Maastricht akkoord met Noordknoop

[bouwbreed](#)

De gemeenteraad van Maastricht is akkoord gegaan met de investering van f. 46 miljoen in de z.g. Noordknoop van het Ceramiqueterrein. Het geld wordt besteed voor de bouw van openbare ruimten zoals een bibliotheek, een stadshal en verbouwing van de vroegere bordenfabriek van de Sphinx tot theaterzaal. De goedkeuring van de raad betekent een impuls voor en investering van f. 300 miljoen. Die komt met name van de private partners: Algemeen Burgerlijk pensioenfonds, MBO Ruyters, Bouwfonds Woningbouw en Wilma Vastgoed.

Zij willen in de noordknoop 1100 woningen, 15.000 m² kantoren en 4000 m² winkelruimte en een parkeergarage voor 700 auto's.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 12 jun 1995

Amsterdam krijgt 'autovrije' woonwijk

[bouwbreed](#)

Waar vroeger de gemeentewaterleiding van Amsterdam was gevestigd, verrijst binnen enkele jaren een nieuwe wijk met circa 600 woningen in de koop- en de huursector. 'Groen, rustig en autovrij' zijn de kenmerken van het gebied. De wijk wordt gebouwd op initiatief van de stichting Eco-plan, een samenwerkingsverband tussen vijf Amsterdamse woningbouwverenigingen.

Niet iedereen mag wonen op het voormalige Gemeentelijk Waterleiding-terrein (GWL) aan de Van Hallstraat. Wie in de nieuwe wijk een huis wil betrekken moet het milieu hoog in het vaandel hebben. Dat betekent: bereid zijn de auto niet voor de deur neer te zetten of nog beter: af zien van dit vervoermiddel. Ondanks die restrictie gaven 7000 mensen aan dat ze op het GWL-terrein willen wonen, aldus G. Lageman, projectcoördinator van Eco-plan. "We hebben toen een enquête gehouden waarin we enkele strikvragen opnamen om te testen wie bewust kiest voor wonen in een milieuvriendelijke wijk en wie alleen op zoek is naar een andere woning. Uiteindelijk hielden we ongeveer 3600 serieuze kandidaten over."

Huurtuinen

De bebouwingsdichtheid op het terrein is hoog, maar Lageman verwacht niet dat de wijk hierdoor onaantrekkelijk zal worden. Dit komt door de wijze waarop groenvoorzieningen in het gebied zijn opgenomen. De meeste huizen krijgen een tuin, terwijl bewoners van een etagewoning over een dakterras beschikken. Een klein aantal huizen krijgt geen van beide, maar voor de bewoners daarvan zijn er tuinen te huur. Er is plaats voor meer dan 100 huurtuinen. Alle tuinen worden omgeven door lage hagen; er tussen liggen voet- en fietspaden.

Ook aan de sociale veiligheid is gedacht. Duistere hoeken zijn zo veel mogelijk vermeden, aldus Lageman. Wie de wijk binnenkomt kan het hele gebied in een oogopslag overzien.

Buurtbeheer

De stichting Eco-plan bestaat uit vijf woningcorporaties: de Algemene Woningbouwvereniging, De Doelen, de Protestantse Woningbouwvereniging, Rochdale en Zomers Buiten. De stichting kan worden gezien als 'projectontwikkelaar zonder winstoogmerk'. Dat betekent onder meer dat Eco-plan meedenkt over het beheer van de wijk. Het resultaat is een beheerplan waarin een belangrijke rol is weggelegd voor een buurtbeheerder. Hij zal er op toezien dat het oorspronkelijke karakter van de wijk niet verloren gaat. Want niet alleen wordt de buurt autovrij, ook aan andere milieu-aspecten is gedacht. Zo worden de woningen voorzien van waterbesparende toiletten, krijgt de hoogbouw een grasdak en wordt een warmtekracht-koppelingcentrale aangelegd voor het hele po. Door deze 'kleine stadsverwarming' kan veel energie worden bespaard.

Een nieuwtje is het 'metrosysteem' dat de bewoners van hun afval verlost. In plaats van dat de vuilniszakken buitengezet moeten worden of in een container gegooid worden ze opgeslagen in ondergrondse containers aan de rand van het terrein. De bewoners hoeven hun afval hier niet zelf naar toe te brengen, want op centrale plaatsen komen een soort sluizen waarin de vuilniszakken ke worden gedeponereerd, waarna ze vanzelf onder de grond verdwijnen. "We hebben met dit systeem geexperimenteerd," vertelt Lageman. "Het is echter de eerste keer dat het op zo'n grote schaal wordt toegepast."

Architectuur

Toen bekend werd dat er plannen waren om op het terrein een nieuwe wijk te bouwen, richtte Eco-plan zich tot de stadsdeelraad van het Westerpark en bood aan het po te ontwikkelen en tegelijkertijd geld te investeren in de omringende buurt, die nog uit de vorige eeuw dateert. De stadsdeelraad ging akkoord, waarna de architect Kees Christiaanse werd aangetrokken om het stedenbouwkundig plan te ontwerpen. Christiaanse, D.K.V., Liesbeth van der Pol, Willem Jan Neutelings en Meyer en Van Schoten tekenden voor het ontwerp van de woningen. Afgesproken werd dat de huizen geen galerijen krijgen. In plaats daarvan worden sommige blokken voorzien van 'overdekte binnenstraten' waaraan de voordeuren zijn gelegen. Dit is het geval bij de huizen van de architecten Meyer en Van Schooten. Kees Christiaanse daarentegen voorzag zijn ontwerp van een 'verhoogde straat' die via een trappehuis is te bereiken.

Parkeerterrein

Aanvankelijk was het een probleem om het po financieel rond te krijgen, aldus Lageman. De bouwkosten waren gepland op f. 117 miljoen. Eco-plan kwam f. 24 miljoen te kort. Door veel passen en meten slaagde men er in dit tekort terug te brengen tot f. 3,7 miljoen, zonder dat de bouwkwaliteit in het geding kwam.

Ook het aantrekken van een aannemer was moeilijk, aldus Lageman. Verschillende ondernemers werden benaderd, waarna Muwi en Wilma als beste uit de bus kwamen. Deze twee bedrijven zouden de wijk bouwen, maar uiteindelijk trok Wilma zich terug en ging Muwi alleen verder.

In 1997 wordt de laatste hand gelegd aan de wijk. Lageman verwacht dat de huizen dan al lang zijn verhuurd of verkocht. Dat op het terrein niet met auto's mag worden gereden ziet hij niet als een probleem. Lageman: "De wijk is met het openbaar vervoer goed bereikbaar en daarnaast is er een Buurt Auto Service waar auto's te huur zijn. Je hoeft alleen maar te bellen en er wordt een auto voor je klaar gezet. Overigens hoeven de autobezitters zich niet ongerust te maken. In de directe omgeving van de nieuwe wijk komt een parkeerterrein met 180 plaatsen. Hiervan zijn er 150 bestemd voor de bewoners en de overige voor bezoekers."

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 15 jun 1995

Groningen wil autovrije 'parkwijk' naast centrum

[bouwbreed](#)

Een autovrij woon- en werkpark bestaande uit zo'n duizend woningen dicht tegen het centrum van Groningen aan. Dat wil de gemeente Groningen realiseren op het zogenoemde CIBOGA-terrein. Met de realisering van het ambitieuze plan is meer dan f. 200 miljoen gemoeid. Uitvoering valt of staat met een rijksbijdrage van minimaal f. 80 miljoen voor de noodzakelijke bodemsanering.

Verantwoordelijk wethouder W. Smink zegt 'vol vertrouwen' te zijn in de goede afloop van de ontwikkeling op de laatste echt stedelijke bouwlocatie die de Noordelijke hoofdstad bezit.

Het gaat om het voormalige Circus- Boden- en Gasterein aan de noordoost rand van de Groningse binnenstad. Het gebied ligt midden tussen een aantal woonwijken en op loopafstand van de winkels en culturele voorzieningen. Daarnaast, en dat is volgens wethouder Smink voor de doelgroep niet onbelangrijk, grenst het terrein aan het Academisch Ziekenhuis en de Rijksuniversiteit Groningen.

Groningen richt zijn pijlen bij de realisering van het veertien hectare grote gebied op de nieuwe tendensen in de volkshuisvesting. Daarbij gaat het volgens Smink om een- en tweepersoons huishoudens; mensen met kleine kinderen die rustig en veilig maar ook vlak bij de binnenstad willen wonen en vooral ook senioren die alle voorzieningen van een Academisch Ziekenhuis binnen handbereik willen hebben.

Discussie

Het gisteren door de wethouder in Groningen gepresenteerde plan moet vooral een aanzet geven voor de discussie van de inrichting van het gebied. Daarbij zijn door de gemeente de richtlijnen aangegeven in de vorm van vier thema's: milieu, mobiliteit, impuls voor buurt en binnenstad en nieuwe woonvormen.

Duurzaam bouwen en milieu staan bovenaan het wensenlijstje van Smink. Vooral op het gebied van het milieu stelt de gemeente hoge eisen. Zo moet het een autovrije woonwijk worden met parkeervoorzieningen aan de randen van de wijk. "Om het terugdringen van het autoverkeer enigszins te compenseren willen we voorzieningen als een 'auto op afroep' waar de ANWB nu mee experimenteert gaan aanbieden." Voor wat betreft de prijscategorieën waarin de woningen moeten worden gebouwd, wordt vastgehouden aan 20 procent in de categorie huur en goedkopere koop, 50 procent koopwoningen in de prijsklasse tot f. 200.000 en 30 procent in de duurdere koop. Daarnaast komt er op het terrein ruimte voor 10.000 m² aan grootschalige detailhandel en een ondergrondse parkeergarage voor 400 auto's.

Dichtheden

Omdat het hier gaat om een terrein van slechts veertien hectare en een woningbouwopgave van duizend woningen, moet het volgens Smink duidelijk zijn dat er in hoge dichtheden zal worden gebouwd. "Ook al", zo benadrukte de wethouder, "omdat het accent van het gebied op 'park' moet komen te liggen. Er moet dus veel ruimte voor groen worden ingeruimd. Dat vergt architectonisch gezien een fantasierijke oplossing, zeker omdat we het niet alleen in hoogbouw zoeken."

Het plan, niet voor niets door de gemeente 'scenario' genoemd, gaat de komende periode de inspraak in. Hiervoor kiest Groningen voor een wat afwijkende manier. Juist om een draagvlak voor de plannen te creëren wordt er in panels, bestaande uit deskundigen en betrokkenen, over de opzet van de plannen gesproken.

Marktpartijen

Marktpartijen heeft de gemeente voor de plannen al weten te strikken. Het gaat daarbij om MBO voor de ontwikkeling van de winkels en Wilma en Moes om de woningen te ontwikkelen. Aegon is in dit stadium als belegger bij de planvorming betrokken.

Zonder zich vast te willen leggen op cijfers moet volgens Smink duidelijk zijn dat met de realisering een investering van ruim 200 miljoen gemoeid is. Dat bedrag staat los van de bodemsanering die op f. 90 miljoen is beraamd. Een verzoek om subsidie voor een bedrag van f. 80 miljoen ligt bij het ministerie van VROM. Smink heeft goede hoop dat die subsidie gegeven wordt. "Vooral omdat dit hele plan past binnen de doelstellingen van het binnenstedelijk bouwen." Mocht het rijk om wat voor reden dan ook Groningen nul op het rekest geven, dan is het voor wat betreft het CIBOGA-terrein 'over en uit'. "Wij als gemeente en ook de provincie ke het bedrag niet ophoesten." Smink gaat er vanuit dat nog volgend jaar met sanering van het terrein zal worden begonnen, waarna in '97 de eerste paal kan worden geslagen.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 16 jun 1995

Arbouw kent geen prioriteit toe aan onderzoek 'Zon geen verhoogd risico bouwvakkers'

bouwbreed

"Er zijn in de bouw genoeg arbo-situaties die een hogere prioriteit hebben dan blootstelling aan zonlicht. Ik denk bijvoorbeeld aan problemen als fysieke belasting, lawaai en stof. Wij hebben de risico's die een bouwvakker eventueel loopt door ultraviolette straling in elk geval niet als hoge prioriteit ingeschat, omdat in een gematigde luchtstreek als die in Nederland niet echt sprake is van een gigantisch risico voor bouwvakkers".

Dat zegt de arts C. van Duivenboode, hoofd van de afdeling onderzoek en ontwikkeling van de stichting Arbouw, in een reactie op een proef die vandaag op twee bouwplaatsen van Wilma Bouw (in Roermond en in Zoetermeer) is begonnen.

Het betreft een initiatief van het bouwbedrijf en de Nederlandse Kankerbestrijding/Koningin Wilhelmina Fonds (KWF), waarbij voor de uitvoering de medewerking van het Nederlands Instituut voor Arbeidsomstandigheden (NIA) is ingeroepen.

Onderzoek SZW

Aanleiding voor de proef is een onderzoek uit 1994 in opdracht van het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. De studie toonde aan dat mensen die buiten werken, afhankelijk van de weersomstandigheden, gemakkelijk teveel ultraviolette straling ke oplopen. Dit kan op den duur leiden tot huidkanker.

Volgens de afdeling dermatologie van het Academisch Ziekenhuis in Utrecht zijn onder de 20.000 nieuwe gevallen van huidkanker, die elk jaar in ons land worden ontdekt, naar verhouding veel mensen met een buitenberoep.

Tubetje zonnecreme

In het kader van de KWF-voorlichtingscampagne 'Kijk uit voor je huid. Zon wijzer' vindt bij Wilma een proef plaats, die uniek is voor West-Europa.

De betrokken werknemers (ruim 100) op de twee uitverkoren bouwplaatsen werden geïnformeerd over de risico's van ultraviolette straling. Ze kregen de aanbeveling zo mogelijk in de schaduw te werken, kleding aan te houden, een helm of pet met nekklap te dragen en lichaamsdelen die niet bedekt zijn in te smeren met creme met minstens beschermingsfactor 10. De tubetjes worden verstrekt in de bouwketen. Bescherming tegen ultraviolette straling wordt onderdeel van de cursussen bij Wilma.

Van Duivenboode reageert terughoudend op (het nut van) de proef. Hij meent dat "de beroepsmatige blootstelling van bouwvakkers aan ultraviolette straling nihil is, met uitzondering van handen en gezicht. Veel bouwvakkers werken namelijk regelmatig in in aanbouw zijnde gebouwen en ook in de schaduw van de skeletten bij of op de bouwplaats. Ook blijkt dat de meeste bouwvakkers in de praktijk altijd kleding dragen als ze in de zon werken."

Duitsland

Volgens hem zijn er geen gegevens over het aantal bouwvakkers dat jaarlijks als gevolg van die blootstelling huidkanker oploopt.

"Dat wordt niet separaat geregistreerd. In Duitsland gebeurt dat daarentegen wel. Momenteel vindt in Frankfurt een onderzoek plaats naar de relatie tussen blootstelling en huidkanker bij bouwvakkers en wordt nagegaan in hoeverre beschermingsmaatregelen nodig, zinvol en haalbaar zijn. Als Arbouw hebben we gemeend niet apart in Nederland ook zo'n onderzoek te doen. Immers, er is klimatologisch nauwelijks verschil tussen beide landen. Wij wachten de resultaten van de Duitse studie af. Op grond daarvan besluiten we of ook in Nederland maatregelen in de bouw geboden zijn.

Is dat het geval dan zullen we zeker gericht actie richting bedrijfstak ondernemen". Overigens heeft het NIA een arbo-themablad uitgebracht onder het motto 'Buiten werken: Kijk uit voor je huid.'

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 28 jun 1995

Dodelijk ongeval door kantelende kraan

[bouwbreed](#)

Een omvallende telekraan heeft gisteren op een bouwplaats in Heerhugowaard een 23-jarige bouwvakker uit Langedijk gedood en een zeer ernstig verwond. Vijf anderen kwamen met lichte verwondingen en vooral veel schrik vrij. De kraan vermorzelde in zijn val een bouwkeet waarin acht schaftende bouwvakkers verbleven.

De kraan, eigendom van een loonbedrijf, was ingehuurd door Wilma Bouwbedrijf. Wilma is daar bezig met de bouw van 320 woningen. De kraan verplaatste op dat moment steigerdelen van het ene deel van de bouwplaats naar de andere. "Om onverklaarbare wijze is de kraan van het pad gegleden en gekanteld", aldus Haver van Bouwbedrijf Wilma, vestiging Amsterdam.

Bij het kantelen stortte de giek van de kraan, die ongeveer een meter of tien was uitgeschoven, op een bouwkeet van het Alkmaarse bouwbedrijf Tauber. De giek verpletterde de schaftkeet en beschadigde een tweede. Naast de op slag gedode werknemer Tauber raakte een vijftigjarige bouwvakker uit Noord-Scharwoude levensgevaarlijk aan het hoofd gewond. Hij is behandeld door een trauma-arts van het helikopterteam van ANWB en de Vrije Universiteit. Daarna is hij in zorgwekkende toestand opgenomen in het Academisch Medisch Centrum in Amsterdam. Zijn toestand was gisterenmiddag nog kritiek. Drie collega's zijn overgebracht naar het Medisch Centrum Alkmaar.

Twee van hen konden na korte tijd naar huis, een 32-jarige inwoner van Oudkarspel moest worden opgenomen. De overige drie personeelsleden raakten licht gewond en konden ter plaatse worden behandeld.

Uit onderzoek en foto's van het ongeval blijkt dat de mobiele kraan een last tilde, maar dat de stempels aan weerszijden van het voertuig in strijd met uitdrukkelijke voorschriften niet waren uitgedraaid. Die steunpunten voorkomen bij correct gebruik dat een bouwkraan bij het heffen van een last topzwaar wordt en kantelt. Haver wenste niet in te willen gaan op de mogelijke schuldvraag: "Dat moet allemaal nog worden uitgezocht. Daar zijn andere voor om uit te zoeken."

Chaos en paniek

Politie en Arbeidsinspectie stellen een onderzoek in. Bouwbedrijf Tauber was gisteren voor een reactie nauwelijks aanspreekbaar. "Er heerst hier een enorme chaos en paniek. We weten het niet", aldus een medewerkster van Tauber. De plaats waar het ongeluk gebeurde is de in aanbouw zijnde wijk Oostertocht. Naast Wilma en Tauber bouwt daar onder andere ook Nijkerk aan de realisering van om en nabij de duizend woningen. Een zwaar gewonde werknemer van Tauber wordt snel van de plaats des onheils afgevoerd.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 11 jul 1995

Ruim f. 3 miljard wordt in het nieuwe hart van de residentie gestoken Centrum Den Haag voor jaren op de schop

[bouwbreed](#)

Den Haag timmert fors aan de weg. Ogenschijnlijk in stilte. Immers, waar steden als Rotterdam en Amsterdam iedere schroef die ergens wordt ingedraaid wereldkundig maken, is de residentie in alle rust begonnen met de vernieuwing van het centrum. Die rust is echter voorgoed voorbij. Hagenaars worden dagelijks geconfronteerd met een opengebroken centrum en dat zal nog wel een paar jaar duren ook. Maar als het straks rond de eeuwwisseling eenmaal klaar is...

Dat mag dan ook wel voor het geld dat in de vernieuwing van het Haagse centrum wordt gestoken. Alles bij elkaar gaat het toch om een slordige f. 3 miljard.

Wie alle plannen eens rustig wil bekijken, kan hiervoor vanaf donderdag 29 juni terecht in het Haagse stadhuis. Daar wordt onder de noemer 'Wie is er bang voor Den Haag Nieuw Centrum' een tentoonstelling over het hernieuwde kloppende hart van het Haagse gehouden. Minister De Boer zal donderdag deze expositie, die onder meer bestaat uit een gigantische maquette van het centrum, officieel openen. De tentoonstelling is tot en met 26 juli dagelijks te bezichtigen in het gloednieuwe Haagse stadhuis, Spui 70.

Om een idee te geven om welke poen het allemaal gaat trok Cobouw-fotograaf Peter van Mulken het centrum in. We zetten het eens allemaal op een rijtje.

De Haagse Poort

Het gebouw van Nationale Nederlanden buigt zich over de belangrijkste toevoer- en aanvoerweg van Den Haag, de Utrechtse baan. Het vormt de entree van het gebied Den Haag Nieuw Centrum en is een scharnierpunt tussen de hoogbouw die rond de Utrechtse baan al aanwezig was en de ontwikkeling van nieuwe gebouwen aan de Schenkstrook.

Beatrixpark

Siemens liet haar huisarchitect Gunther Standke vier kantoorgebouwen ontwikkelen, waarvan een groot deel aan derden verhuurd gaat worden. De strakke vormgeving en de kleur- en materiaalkeuze doen sterk denken aan de ontwerpen van de Amerikaan Richard Meier. Het totale vloeroppervlak bedraagt 45.000 m².

De Centrale

Op de strategische plek tussen het Centraal Station, het ministerie van VROM en het po 'De Resident' komt de kantoorwaaier van projectontwikkelaar MBO. In de twee torens van zestien en zevenentwintig verdiepingen ke meer dan 2000 werknemers uit de hoogwaardige dienstverlening ondergebracht worden. Het totale kantooroppervlak bedraagt 55.000 m².

De Resident

In het gebied De Resident, tussen Fluwelen Burgwal, Herengracht en Muzenstraat ontstaat de komende jaren een opvallende nieuwe wijk met kantoren, 320 woningen, winkels en een ondergrondse parkeergarage. De Resident vormt de overgang tussen de historische binnenstad en de grote moderne kantoren bij het Centraal Station. In de zomer gaat de eerste paal de grond in van het nieuwe hoofdkantoor van verzekeringsmaatschappij Zurich ontworpen door Cesar Pelli. Later dit jaar volgt het nieuwe ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS). Het bestaande kantoorgebouw het transitorium wordt hiervoor verbouwd naar een ontwerp van Michael Graves. Sjoerd Soeters ontwierp de aangrenzende nieuwbouw.

Grotiusplaats

Grotiusplaats is de naam van een ambitieus nieuwbouwplo rond de Utrechtse baan. Tussen de Theresiastraat en de Juliana van Stolberglaan is ruimte voor nieuwe kantoren, woningen en winkels rondom een nieuw plein naar een ontwerp van Joan Busquets. Vorig jaar is begonnen met het eerste onderdeel van het po Grotiusplaats: de uitbreiding en renovatie van het Paleis van Justitie.

Hoofdkantoor VNO

Tussen de viaducten van de Bezuidenhoutseweg en de Boslaan is het nieuwe hoofdkantoor van het Verbond van Nederlandse Ondernemers (VNO) in aanbouw. Een opvallende toren van 70 meter hoog die naast kantoorruimten ook een grand cafe, een parkeergarage, een vergadercentrum en een restaurant bevat. Architect Mels Crouwel maakte het ontwerp voor de VNO-toren, en Wilma Bouw bouwt het.

Tunnel Rijnstraat/Koningskade

De Rijnstraat krijgt in de toekomst veel meer autoverkeer te verwerken. Dat komt doordat de Rijnstraat zowel onderdeel is van de parkeerroute als van de binnenruit; de nieuwe route voor doorgaand verkeer rondom de binnenstad waardoor de binnenstad zelf autoluw kan worden. De aanleg van de tunnel zorgt ervoor dat auto's en bussen straks ondergronds vlot en ongestoord door ke rijden. De bouw van de tunnel begint in de loop van dit jaar en duurt tot begin 1999.

Nieuwe Hoofdingang Centraal Station

Het Centraal Station krijgt een nieuwe hoofdingang aan de Rijnstraat, waar tot nu toe slechts een zij-ingang was. De nieuwe ingang heeft een ronde glazen gevel en op de begane grond komen winkeltjes. Reden voor de vernieuwing is de groei van het aantal reizigers. Nu al komen er dagelijks zo'n 85.000 treinreizigers en zo'n 60.000 tram- en busreizigers. De ingang is in juni klaar. De vernieuwing is de eerste stap op weg naar een geheel vernieuwd Centraal Station.

Bezemplein

Tussen de Amsterdamse Veerkade en de Gedempte Gracht komt een nieuw plein: het Bezemplein. Rond het plein komen bijna 200 woningen en winkels. Architect Jo Coenen maakte hiervoor een ontwerp. Tegen de Markthof komt een paviljoenachtig gebouw. Ondergronds komt er een expeditiehof voor de bevoorrading van de winkels aan de Grote Marktstraat. De parkeergarage aan de Veerkade verdwijnt en maakt plaats voor voor een ondergrondse garage met 650 parkeerplaatsen.

Het Souterrain

Onder de Grote Marktstraat en de Kalvermarkt komen een tramtunnel en een parkeergarage voor 500 auto's. De tramtunnel zorgt ervoor dat de binnenstad goed bereikbaar blijft met het openbaar vervoer. Het kruispunt Spui-Grote Marktstraat is volgens de gemeente nu al het drukste openbaar vervoer- kruispunt van Europa. De voorbereidende werkzaamheden voor de aanleg van het Souterrain zijn inmiddels begonnen.

Stadhuis-, Centrale bibliotheek en Gemeentearchief

Het opvallende witte nieuwbouwcomplex aan het Spui is op een haar na klaar. De verhuizing van de ambtenaren is bijna afgerond. In het nieuwe gebouw zijn onder meer de bibliotheek, de raadzaal, het

stadsdeelkantoor Centrum, het Gemeentelijk Informatiecentrum, het Gemeentearchief, een trouwzaal en de kantoren van gemeentelijke diensten ondergebracht. Het complex is ontworpen door de Amerikaanse architect Richard Meijer.

Vernieuwing Bijenkorf

De Haagse Bijenkorf wordt vernieuwd en uitgebreid met een nieuw gedeelte op het parkeerterrein achter het warenhuis. Een opvallend onderdeel van de verbouwing is de terugkeer van de vide. Door middel van een poiescherm kan straks iedere gewenste weersomstandigheid in de nieuwe koepel gepoeerd worden zonder dat de bovengelegen kantoorverdieping verloren gaat. De vernieuwing van de Bijenkorf sluit aan bij de andere plannen voor de binnenstad. Zo kan de nieuwe hoofdingang worden aangesloten op de toekomstige parkeergarage onder de Grote Marktstraat.

Het Haagse Modehuis wordt Spuihof

Op de plaats van het voormalig Haags Modehuis komt een opvallend nieuw gebouw met winkels en 74 appartementen. Het plan is ontwikkeld door Ballast Nedam poontwikkeling en het ontwerp is van architect Cees Dam. Aan de kant van de Grote Marktstraat wordt het gebouw 51 meter hoog en aan de kant van het Spui sluit het aan bij de aangrenzende bioscoop Asta. Binnenin hebben de bewoners uitzicht op een hofje met groen.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 23 jun 1995

Lastmomentbegrenzer van kantelende kraan stond uit

bouwbreed

Zowel de Inspectiedienst SZW (arbeidsinspectie) als Aboma onderzoeken de oorzaak van het kantelen van de kraan waarbij een metselaar om het leven is gekomen. Nu al is duidelijk dat de lastmomentbegrenzer van de kraan was uitgeschakeld toen hij de last hees. Volgens een politiewoordvoerder kan de schuldige aan het ongeluk, dood door schuld ten laste worden gelegd.

De kraan kantelde om, met als gevolg dat de giek een schaftkeet van Bouwbedrijf Tauber uit Alkmaar verpletterde. Op dat moment zaten daar acht metselaars van Tauber te schaften. Een 23-jarige bouwvakker uit Langedijk was op slag dood, terwijl zijn 50-jarige collega uit Scharwoude met zwaar hoofdletsel per helikopter naar het AMC werd afgevoerd. Hij is inmiddels buiten levensgevaar. De zes overige medewerkers kwamen met wat lichte verwondingen en vooral de schrik vrij.

De kraan, van loonbedrijf Jos Blom, vervoerde in opdracht van Wilma Bouwbedrijf steigerelementen. Wilma bouwt naast het bouwpo van Tauber 320 woningen. Tijdens het verplaatsen van de steigeronderdelen is de kraan, met een giek die ongeveer een meter of tien uitgeschoven stond, van de wegplaten gereden en vervolgens gekanteld.

Volgens een woordvoerder van Aboma is het heel goed mogelijk dat er door een dergelijke kraan met last wordt gereden.

Ruw terreinkraan

“Het gaat hier om een ruw-terreinkraan die heel goed kan rijden terwijl hij een last draagt. Als maar niet het maximale gewicht dat de kraan kan hebben wordt overschreden.” Het gewicht wat aan de giek hing was volgens de Aboma-woordvoerder tussen de drie a vier ton. Of dat te veel was kon hij nog niet zeggen.

De stichting Aboma onderzoekt het ongeval in opdracht van Wilma Bouwbedrijf. “Wij zijn niet op zoek naar de schuldvraag maar naar de vraag hoe dit heeft ke gebeuren en in de toekomst kan het worden voorkomen. We zullen straks ook een rapport opstellen met daarin aanbevelingen voor Wilma”, aldus de woordvoerder die over de zaak verder niets kwijt wilde: “Bouwbedrijf Wilma is onze opdrachtgever. Wij doen daarom ook geen verdere mededelingen. Dat is een stuk vertrouwen die wij aan de opdrachtgever verplicht zijn.”

Deskundig

De Inspectiedienst SZW onderzoekt de toedracht eveneens. Maar dan meer de nadruk leggend op de schuldvraag. ISZW werkt daarbij ook nauw samen met de politie. Het verhoor van de kraanmachinist door de politie moest gisteren nog plaatshebben. Volgens mevrouw P. van Schaveren van de inspectiedienst, die met drie mensen aan het onderzoek werkt, is inmiddels duidelijk dat de kraanmachinist deskundig was en dat er ook aan de kraan niets mankeerde.

Zij deelt echter niet de mening van de Aboma-woordvoerder dat een dergelijke kraan mag rijden terwijl hij een last hijst. "In ieder geval was de lastmomentbegrenzer van de kraan uitgeschakeld. En dat is tegen de voorschriften." Van Schaveren zegt vooralsnog niet te weten wanneer het onderzoek is afgerond.

Schuldvraag

Een politiewoordvoerder laat desgevraagd weten dat de verhoren van de getuigen en de kraanmachinist duidelijkheid moeten geven over de schuldvraag. "Dan is het vervolgens aan de officier van justitie om tot vervolging over te gaan. Dood door schuld zou dan inderdaad ten laste ke worden gelegd", aldus een politiewoordvoerder van het korps Heerhugowaard.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 12 jul 1995

Op stap met Neprom-voorzitter J.Th. Blok: Marktsector moeilijk op een lijn te krijgen

bouwbreed

Drs.ing. H.J.M. van Zandvoort, directeur Bouwfonds Woningbouw: "De overheid moet meer aan de markt overlaten. Laat bijvoorbeeld de ontwikkelaars de stedenbouwkundige maar aansturen."

J.A.J.M. van den Hoven directeur Heijmans Woning- en Utiliteitsbouw: "Wij moeten ons als markt niet met het volkshuisvestingsbeleid gaan bezighouden." W.B. Bosch, hoofd Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling van de gemeente Gorinchem: "Als je de markt de kans geeft, bouwen ze alleen op de mooiste plekjes." Cobouw reist een dagje door 'het land' met ing. J. Th. Blok, voorzitter van de Neprom en directeur van ERA Bouw BV.

"Ik kan het iedereen die werkzaam is in de marktsector aanraden; gewoon eens een tijdje werken bij een gemeente. Dan zie je de keerzijde van het vak. Het opstellen van woningbouwprogramma's, het rekening houden met bepaalde doelgroepen, het verdelen van de schaarste, maar bovenal het ontwikkelen van een visie." Ing J.Th. Blok is zelf vijf jaar werkzaam geweest bij de gemeente Rotterdam op de afdeling gronduitgifte. Dat was in de periode nadat hij bij Van Eesteren werkzaam was en voordat hij negen jaar geleden gevraagd werd om plaats te nemen in de directie van ERA Bouw BV in Zoetermeer. Eerst als adjunct-directeur en nu al weer zo'n vijf jaar als directeur.

Blok stuurt zijn auto met rustige hand over de A12. We zijn op weg naar Hoevelaken. De hoofdvestigingsplaats van het Bouwfonds waar een afspraak met directeur Woningbouw op het programma staat.

Neprom

De afspraak om een dagje 'de marktsector' te bezoeken was al geruime tijd geleden gemaakt. Tijdens de jaarvergadering van de Nederlandse Vereniging van Poontwikkeling Maatschappijen (Neprom) was het voorzitter Blok die de suggestie dat de marktsector het laat afweten wanneer het moeilijk wordt met kracht van de hand wees. "Dan neem ik je een keer mee en zal je laten zien hoe de marktsector werkt." Buiten is het warm maar in de auto voorzien van airconditioning merk je daar weinig van. Op weg naar Hoevelaken gaat het gesprek over de Neprom waarvan hij sinds september '93 de voorzittershamer zwaait.

Genieten

"Toen ik voor het voorzitterschap werd gevraagd, was mijn eerste reactie 'ik ga er de rest van de dag van genieten dat ik gevraagd ben, dan keer ik terug op aarde en ga er eerst drie weken over nadenken'." Nadat hij ja had gezegd tegen de functie is Blok met enthousiasme aan de klus begonnen. "Het kost me gemiddeld zo'n anderhalve dag per week. Veel vergaderen, veel netwerken met als doel het behartigen van de belangen van onze leden."

Blok geeft toe dat het meeste Neprom-werk zich achter de schermen afspeelt.

"We schreeuwen onze mening over veel zaken niet altijd direct van de daken. Ook al omdat we weten dat onze gesprekspartners, veelal de overheid, liever niet via de media communiceert." Anders is dat bij de jaarvergadering waar altijd voor een bepaald thema wordt gekozen. Dit jaar trok de Neprom ten strijde tegen het in veelvoud ontwikkelen van grootschalige detailhandelvestigingen. De Neprom vroeg in dit kader de overheid maatregelen te nemen. "Ik ben mij ervan bewust", zegt Blok bedachtzaam, "dat wij als bestuur van de Neprom zeker in dit geval een mening zijn toegedaan terwijl een aantal leden aan op dergelijke locaties actief zijn. Toch moet je proberen dat los van elkaar te zien."

Samenwerking

Blok zegt de man van samenwerking te zijn. Als directeur van ERA Bouw BV sluit hij het liefste veel 'deals' met meerdere partijen. Zo is ERA actief op de Kop van Zuid in Rotterdam samen met Bedrijfspensioensfonds Bouw (BPF). Binnenstedelijke poen worden in meerderheid met andere partners en niet zelden woningbouwverenigingen aangepakt. Zo is ERA ook met dertien andere partijen vertegenwoordigt bij de ontwikkelingsplannen voor de Vinex-locatie Zoetermeer Oost. Daar moeten straks een slordige 8300 woningen worden gebouwd. Een bouwopgave die door de marktsector moet worden uitgevoerd. "Ik ben er een sterk voorstander van dat dergelijke wijken qua stedenbouwkundige opzet duurzaam worden ontwikkeld. Het moeten wijken worden die minstens vijftig jaar meeke en geen buurten waar je na vijftien of twintig jaar ingrijpend moet gaan renoveren of erger nog gaat slopen."

Masterplan

Om een duurzame wijk te ke ontwikkelen, is een eenduidige visie, opgesteld door de lokale of, beter nog, regionale overheid, volgens Blok onontbeerlijk. "De regie van de locatie met veel aandacht voor de fasering moet dan ook bij de lokale overheid liggen. Ik ben ooit is in Montpellier geweest. Dat was toentertijd een klein plaatsje met enorme ambities. Door middel van een goede visie en een uitstekend doordacht masterplan, dat overigens in nauwe samenwerking met marktpartijen is uitgevoerd, is dat plaatsje opgestoten in de vaart der volkeren.

Kijk naar de Kop van Zuid in Rotterdam. Ook dit po slaagt door een goede visie van de gemeente en een uitstekend masterplan. De IJ-oever mislukte door het ontbreken hiervan. En ook omdat het gemeentebestuur zich teveel door de markt gek had laten maken over de realisering van vastgoed in een tijd dat de markt juist in een dip zat."

Drs.ing. H.J.M. van Zandvoort ijsbeert met z'n handen op de rug wat door zijn kantoor. Als ontwikkelaar pur sang draait hij niet om de hete brei heen. De overheid moet meer aan de markt overlaten, is zijn stelling. "Zelfs het aansturen van stedenbouwkundigen zou aan de markt ke worden overgelaten. Een stedenbouwkundig plan wordt tegenwoordig door iedere gemeentelijke afdeling die maar iets te zeggen denkt te hebben doorgelicht en aangepast. Vol met diverse soorten hoogstandjes en nadruk op design mag uiteindelijk de marktsector aan tafel schuiven om het totaal te realiseren. Terwijl ik vind dat de marktpartijen genoeg kennis in huis hebben om een dergelijk plan op te stellen. Daarbij gaat het om helderheid, duidelijkheid en eenvormigheid zonder direct de indruk te vestigen dat we eenheidsworst willen bouwen.

Als voorbeeld hoe de markt een dergelijke opgave kan aanpakken, noemt Van Zandvoort het Amersfoortse uitbreidingsplan Nieuwland waar ruim 4400 woningen verrijzen.

Het al door de gemeenteraad goedgekeurde bestemmingsplan is onder aanvoering van Bouwfonds en andere marktpartijen geoptimaliseerd. De totale bouwlocatie wordt nu door de marktsector en een paar woningcorporaties gerealiseerd.

Spannende tijden

Met de Vinex-opgave die er de komende jaren ligt gaat, zo geven zowel Van Zandvoort als Blok toe, de marktsector "spannende tijden" tegemoet. In de diverse stadsgewesten wordt door de gemeenten een ware onderlinge concurrentieslag geleverd als het gaat om een locatie als eerste te ontwikkelen.

Deze concurrentie wordt in de hand gewerkt door het ontbreken van een regionale sturing en de lokale voordelen van de bouwgemeenten. Voor een goede ontwikkeling is volgens Van Zandvoort een afstemming noodzakelijk. "Het gaat erom", zo benadrukt de Bouwfonds Woningbouw-directeur, "dat de diverse Vinex-locaties binnen een regio worden gepositioneerd. Neem stadsgewest Haaglanden met locaties als Wateringse Veld, Leidscheveen, Ypenburg, Pijnacker en Zoetermeer Oost.

Binnen het gewest moeten die locaties zo gepositioneerd worden dat de consument straks weet waar die aan toe is. Wateringse Veld moet een Haags karakter krijgen, Leidscheveen wat landelijker, ik noem maar wat. Maar het ambitieniveau moet worden aangegeven. Slechte plankwaliteit zal zich straks wreken.

Daar trapt de consument straks niet meer in. Vooral niet omdat diezelfde consument uit een ruimer aanbod kan gaan kiezen. Hij gaat dan op de locaties kijken en ziet wat er is gerealiseerd en maakt vervolgens een keuze." "Henk praat echt als een poontwikkelaar", zegt Blok wanneer we richting Gorinchem koersen. "Ik heb bewondering voor de wijze waarop het Bouwfonds aan de weg timmert. Maar dat ke zij ook vanwege hun achtergrond en structuur..."

Gorinchem

In Gorinchem wacht J.A. J.M. van den Hoven, directeur Heijmans Projectontwikkeling voor 'zijn' stadhuis. Heijmans bouwde dit stadhuis in opdracht van de gemeente Gorinchem die het riante onderkomen,

ontworpen door Architectenbureau AGS, nu van de CV Stadhuisplein (waarin naast Heijmans de gemeente zitting heeft) huurt.

Het totale po bestaat uit 28.000 m² kantoorruimte. Daarvan huurt de gemeente voor het stadhuis 8000 m² bvo. Het resterende deel betreft commerciële ruimte die gefaseerd worden gerealiseerd. Inmiddels is er 5200 m² opgeleverd. Heijmans is in Gorinchem geen onbekende. Het voert wellicht iets te ver de onderneming als huisbouwer van Gorinchem te omschrijven maar dat onderlinge warme contacten zijn zullen geen van beiden ontkennen. Heijmans bouwt al ruim tien jaar in Gorinchem.

Samen met Wilma heeft de onderneming al enige duizenden woningen in de uitbreidingsgebieden Gorinchem Oost weggezet. W.B. Bosch, hoofd sector Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling: “Aanvankelijk waren de gemeente en de twee ondernemingen min of meer tot elkaar veroordeeld. Dat kwam omdat beide bouwers eigenaar van de gronden waren. Wij hebben die grond toen teruggekocht in ruil voor de toezegging dat Wilma en Heijmans de woningen zouden mogen bouwen.” Maar de twee ondernemingen bouwden uiteindelijk niet alleen in de vrije sector maar ook vrijwel 100 procent van de oorspronkelijk overeengekomen 60 procent van de woningen in de sociale sector. “De gemeente leverden het stedenbouwkundige plan, deed de fasering en hanteerde het woningtoewijzingsbeleid. Op die manier leverde wij ons niet uit aan de marktsector.”

Van den Hoven: “En dat hoeft ook niet want ik hoef de macht op een dergelijke locatie ook niet. Wij willen ontwikkelen en bouwen, ik ga mij niet bezighouden met het volkshuisvestingsbeleid.”

Overigens zijn de latere uitbreidingen van Gorinchem oost, dit keer niet gebaseerd op grondopties maar wel door hetzelfde samenwerkingsverband van Heijmans en Wilma gerealiseerd.

Ingrediënten

Vertrouwen tussen de verschillende partners is volgens Bosch een van de belangrijkste ingrediënten voor succes. “Terugkijkend op de afgelopen jaren moet je concluderen dat als de locaties niet zo waren aangepakt er niet zulke wijken zouden zijn gerealiseerd.”

Maar het vertrouwen van Bosch kent ook duidelijke grenzen. “Als je de marktsector de vrije hand geeft dan willen ze alleen op de mooie plekje bouwen.” Van den Hoven lachend: “Wij hebben aandeelhouders die we tevreden moeten houden.”

Maar dan weer met ernst: “Belangrijk is ook dat het aantal partijen dat aan dergelijke poen werkt zo beperkt mogelijk wordt gehouden. Zo hou je de lijnen kort en de doelstellingen overeind.”

In dit kader zegt Van den Hoven zich voor de Vinex-locaties dan ook wel zorgen te maken. Als eigenaar van gronden op Vinex-locaties als Leidsche Rijn en Leidscheveen weet de Heijmans-directeur waar hij over praat. “Dat gaat een stuk moeilijker. Je zit ook met de verdeling van de te bouwen woningaantallen en de diverse deelbelangen.”

Ook Blok kent wat dat betreft de klappen van het zweep.

“Iedereen op een lijn krijgen is het moeilijkste wat er is. Vooral omdat niet alle ontwikkelaars hetzelfde denken. En als dan ook een overheid niet duidelijk weet wat hij op een bepaalde plek wil dan wordt het er niet eenvoudiger op. Maar dat maakt het ook dat de ruimtelijke ordening en alles wat daar bij hoort op dit moment nog nooit zo spannend is geweest...”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 19 jul 1995

Assen breidt fors uit

bouwbreed

Assen wordt momenteel uitgebreid met een woonwijk van 4500 woningen. De nieuwbouw waarmee in 1986 een begin werd gemaakt, moet begin 1998 voltooid zijn. Aansluitend hierop zal begonnen worden met de realisatie van een nieuw po dat voorziet in de bouw van nog eens minimaal 3500 woningen, met een uitbreidingsmogelijkheid tot 6000 woningen.

Aan de bouw van de wijk nemen een groot aantal bouwondernemingen deel, waaronder Van Os Bouwbedrijf BV te Emmen, Wilma Bouw te Groningen, Lodewijk Geveke Bouw BV te Haren, bouwbedrijf BAM Bredero Bouw BV te Bunnik en poontwikkelingsmaatschappij Amstelland Vastgoed Noord BV te Eden. De ontwerpen werden geleverd door een keur aan architectenbureaus.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 7 aug 1995

Traditionele aannemer valt van voetstuk

bouwbreed

De contractvorm die gekozen is voor de bouw van het stadhuis mag voor die tijd als uniek worden beschouwd. Voor het eerst werd een dergelijk omvangrijk po zonder hoofdaannemer uitgevoerd. Opdrachtgever Abp sloot zeven deelcontracten. Het betekende voor het bouwmetier in die dagen een pas op de plaats. Want wie bepaalde de spelregels bij de bouw van grote projecten: een democratisch gekozen orgaan of de bouwwereld?

Deze laatste vraag stelt Adri Duivesteijn in het boek ‘Het Haagse stadhuis, Bouwen in een slangenkuil’. Het geeft precies weer hoe de bouwnijverheid in die dagen acteerde; technocratisch, het regelend in achterkamertjes. De wrevel van de oud-wethouder in Den Haag en initiator van het nieuwe stadhuis wordt gewekt door de houding van de Ontwikkelingscombinatie Stadhuis (OCS). De bouwcombinatie had zich gedurende het slepende onderhandelingstraject geprofileerd als “een echte ouderwetse hoofdaannemer”. Een gebruikelijke wijze van opereren was dat in die dagen. Het kwam er hierop neer dat de opdrachtgever alles overdroeg “en maar rustig moest gaan slapen”. Alleen het geld moest wel in grote hoeveelheden beschikbaar zijn.

Grootste bouwers weg

Ondanks grote problemen op zijn eigen vastgoedafdeling van het Abp, die opdrachtgever/poontwikkelaar was geworden in plaats van de gemeente Den Haag, was Wim Bleijenberg ervan overtuigd dat dit niet de aanpak was. Het kiezen voor de traditionele aanpak zou te duur worden. Na stevige onderhandelingen, met volgens goed Nederlands gebruik “onafhankelijke derden”, werd in juni 1991 het bijltje door het Abp erbij neergegoid. OCS wilde de prijs niet laten zakken en het was gedaan met de grootste bouwers in Nederland.

De partners in OCS geven officieel geen thuis als gevraagd wordt naar de contractonderhandelingen in de schimmige periode van de zomer 1991. De toenmalige OCS-woordvoerder, Jean van Olffen, wil het dossier niet meer openen. Logisch want zijn broodheer is HBM, het bouwbedrijf dat de ondergang van OCS wordt verweten. En de vraag waarom de partners na het debacle niet afzonderlijk verder gingen, wordt afgedaan met de opmerking dat dit contractueel verboden was. Het verlies van f. 10 miljoen werd door de comparanten genomen.

Een van de betrokken bouwdirecteuren uit die dagen wil alleen kwijt dat de combinatie te groot was en er geen kapitein was. Ondanks dat HBM een groter belang had in OCS, waren het de ego's van de directeuren – Hakstege, Holleman, Steinebach en Endtz om er een paar te noemen – die botsten. Dat moet als een van de belangrijkste oorzaken worden gezien waarom de combinatie niet in staat was om tot een goedkopere offerte te komen.

Daarnaast was men bang dat de tekeningen van de Amerikaanse architect Meier niet op tijd zouden komen. Onomwonden is nu vanuit oud-OCS-geledingen de lof te horen voor ‘liaisonarchitecten’ Rijk Rietveld en Diererik Fokkema. “Als we wisten dat het zo zou lopen, waren we minder voorzichtig geweest in onze prijsopstelling.” De twee architecten zorgden voor de werktekeningen en de afstemming van al het tekenwerk.

In het bouwweb speelden de bouwadviseurs van het Algemeen burgerlijk pensioenfonds, Grabowsky en Poort (G en P), een belangrijke rol. De Haagse adviseur opereerde dermate op de achtergrond dat de naam zelfs niet voorkomt in het boek van Adri Duivesteijn. Op advies van Frans van Dun, directeur van de bouwtak van dit ingenieursbureau, besloot het toenmalige Abp-vastgoedhoofd Bleijenberg – nu samen met oud-directeur PTT Vastgoed Van Wagtenonk betrokken bij de ontwikkeling van Leidscheveen en Ypenburg – te kiezen voor de losse deelcontracten en OCS als hoofdaannemer aan de kant te zetten. G en P was van mening dat door het kiezen voor deze vorm van aanbesteding bezuinigd kon worden op de coördinatiekosten die betaald moeten worden aan de hoofdaannemer. Een grove schatting is dat die ongeveer 10 procent van de bouwsom ging uitmaken. Daarnaast kon door het Abp, met steun van Grabowsky, afzonderlijk met de ‘leveranciers’ worden onderhandeld. Een bijkomend voordeel was dat alles door het Abp veel beter te controleren was.

35 miljoen goedkoper

Na het afketsen van de onderhandelingen met OCS werden Wilma, Takenaka, IGB en Ballast aangezocht. Zij konden snel met een nieuwe offerte komen, omdat al het bestekwerk door OCS was gedaan en de fundering er al lag. Wilma kreeg de klus omdat zij de laagste bouwplaatskosten hadden. De maanden voor de jaarwisseling van 1991 werd alles uitonderhandeld, en de uiteindelijke prijs was precies wat Abp voor ogen had. 1 januari kon Wilma beginnen, maar niet als hoofdaannemer zoals OCS had gewild.

In het uiteindelijke bouwtraject, dat zonder problemen is afgerond, voerde G en P de directie, trad op als adviseur van de constructie, en hield de administratie bij van onder andere meer- en minderwerk. Wilma bouwde en voerde de coördinatie van bij de bouw betrokken partijen, zoals Gartner, Croon en Utrechtse Leidingcombinatie. Het resultaat is dat het stadhuis uiteindelijk f. 35 miljoen goedkoper uitviel dan het financiële plan van OCS. De totale kosten bedroegen inclusief vloerbedekking en binnenwanden ongeveer f. 2100 per vierkante meter, wat uiteindelijk een prijs opleverde van f. 252 miljoen. Hetgeen betekent dat de vierkante meter prijs aanzienlijk lager ligt dan van het kantoor van KNP in Hilversum. Dit gebouw van Meier kostte ongeveer f. 4000 de vierkante meter.

Mensenkennis

Ondanks al het geheimzinnige gedraai over de financiën zijn de betrokken partijen er redelijk uitgesprongen. Als de contractanten hun zaken goed voor elkaar hadden, zijn ze er positief uitgesprongen. Van een Stopera-effect is vooralsnog geen sprake.

Het succes van de bouw is deels toe te schrijven aan de goed verlopende communicatie tussen architect en de verschillende uitvoerders. Deze laatste categorie bleek bereid om zich flexibel op te stellen. Wilma kon zelfs het project gebruiken om lasertechnologie voor de maatvoering te ontwikkelen. Het heeft alle schijn gehad dat de bouwers meer dan normaal deden om het slechte nieuws weg te poetsen. De gok die Wilma toch nam, getuigt niet alleen van bouwkennis, maar zeker ook van mensenkennis.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 sep 1995

De keuze tussen goed en niet goed

bouwbreed

Het staat er! Dus heeft iedereen nu een mening of het stadhuis goed is of niet. Daarvoor is een puntsgewijze afweging nodig.

Locatie: niet goed De wens om Den Haag een centrum te geven is misplaatst. Al decennia lang begrijpt men in de stad niet wat een kwaliteit het is dat alle activiteiten over het gehele stadsgebied zijn verspreid, gestoffeerd met riant groen. Versterk dat karakter en je hebt nooit problemen met bereikbaarheid en congestie. Bouw je een centrum dan stapel je probleem op probleem. Daar moet je dan met tunnels en souterrains weer onderuit zien te komen. Het oude stadhuis stond op een prima plek naast het Vredespaleis, de Scheveningse Bosjes en de Archipelbuurt. Wat wil je nog meer: werken, groen en wonen elegant gemengd! Het stadhuis aan het Spui levert een centrum met veel monocultuur. Niet goed dus.

Moment: wel goed De stad moest worden wakker geschud en wethouder Duivesteijn koos precies het goede moment en gepaste middel: architectuur bleek midden jaren tachtig het middel om massa's te mobiliseren. Met internationale sterren werd in een klap het ambitieniveau van de stad, ja zelfs van vele andere jaloerse steden verhoogd. Met Nederlandse architecten was dat nooit gelukt. Het moment, beter gezegd momentum, was goed om stad en land in beweging te krijgen. Sindsdien denkt iedereen anders over architectuur en stedenbouw. Preciezer nog: sindsdien wordt eraan gedacht.

Programma: niet goed Het complex stadhuis/bibliotheek/winkeltjes/huurkantoor is een toevallig samenraapsel van functies om het zo financieel haalbaar te maken. Er is onvoldoende overdacht dat een stadhuis in essentie iets anders is dan een stadskantoor gesponsord door Hulshoff en America Today. Verder is de locatie overladen – het complex barst bijkans uit zijn voegen. Dit politiek opportunistische in plaats van een programma is niet goed.

Meiers stedenbouw: goed Gegeven het feit dat er nu eenmaal een centrum en te groot stadhuiscomplex moest komen, heeft Meier dat stedenbouwkundig zo goed als mogelijk opgelost. In de competitie was hij de enige die de randen van de locatie zo hoog mogelijk bebouwde. Slim, want dat levert altijd een maximaal bouwvolume bij een minimale hoogte. Alle andere plannen vormden een torenhoge waterscheiding in de stad met onbepaalde restruimtes. De veel geringere door Meier gekozen hoogte verbindt de jarenlang verweesde torens/schijven van Justitie en Binnenlandse Zaken met de bescheiden straatgevels van Defensie. Uit het bouwvolume zijn de nodige routes gesneden en contra-vormen die beantwoorden aan de omringende stad. Het atrium – geen route maar een plein – is hart van het stadhuis; als zodanig functioneert het nu al beter dan de halflachtige hal/verkeersruimte/passage van het Tweede Kamergebouw.

Doorsnee: niet goed De doorsnee, eigenlijk gezegd de combinatie van programma en plattegronden, is simpel. Twee kantoorvleugels van het ouderwetse middengang-type met winkels/balies op de begane grond flankeren het atrium. Op de ene hoek staat de ronde bibliotheek, op de andere het blokje van Hulshoff. De onderdelen staan los van elkaar; leveren dus niet, als in een chemische reactie, door inwerking op elkaar nieuwe, onvermoede mogelijkheden. Het plan van Koolhaas zat wat dat betreft veel ingenieuzer in elkaar met een variëteit aan kantoorverdiepingen en een vermenging van functies rond een gemeenschappelijke vide.

Architectuur: goed Gegeven de locatie en hoofdropzet, moet geconcludeerd worden dat de verdere architectonische uitwerking op on-Nederlands hoog niveau staat. Meier wilde “een nieuwe standaard voor goedkope openbare gebouwen” invoeren en dat is hem gelukt. Het gebouw is een stralende, vanuit menig gezichtspunt transparante verschijning. Het bewijst welk betoverend effect mogelijk is als een architect de kans krijgt een ontwerp van stedenbouw tot de laatste schroef consistent uit te werken. De stijl is niet Europees-modern, gefixeerd op morele waarachtigheid, maar Amerikaans-modern, gericht op esthetische schoonheid. Daarin is het werk geslaagd: smetteloos en gaaf. Niet op de intieme schaal van een van Meiers villa's, maar op de schaal van de grote stad. Het als ‘te overweldigend’ gewraakte atrium heeft een daarbij passende maat – het is een overdekt stadsplein. Klaagt iemand in de stad ooit dat de hemelkoepel te hoog is?

Het is een formidabele prestatie dat het gebouw er staat en hoe het er staat. Nederlandse architecten mogen blij zijn met dit tot de verbeelding sprekende buitenlandse pleidooi voor meer aandacht voor architectuur.

Formidabele prestatie

Meier heeft zijn doel bereikt, “een nieuwe standaard voor goedkope openbare gebouwen”. In Nederland zijn weinig gebouwen zo zorgvuldig ontworpen en gemaakt. Zeker niet voor die prijs. Hoe deze formidabele prestatie kon worden geleverd vertelt poleider Diederik Fokkema.

Tom Maas

Architect Diederik Fokkema heeft als poleider eerst drie jaar gewerkt op Meiers bureau in New York. Hij werkte daar samen met een andere Nederlander, poarchitect Rijk Rietveld. Daarna was hij “site-representative”, de “eyes and ears” van Meier op de bouwplaats.

Is voor het succes van zo'n po de specifieke organisatie van het bouwproces bepalend?

Fokkema: “Primair hangt het van de mensen af, of de organisatie nu goed of slecht is. Puur door de bereidheid van de aannemers om open te staan voor suggesties hebben wij ongelooflijk veel bereikt. Het was een puinhoop geworden als iedereen op zijn strepen was gaan staan en zijn rechten aan het bestek had ontleend. Neem de toleranties voor het betonwerk, die lagen zo ver boven alle normen. De aannemer was bereid om tot het uiterste te gaan; wij waren bereid compromissen te sluiten. Aan de ene kant voedden wij de aannemer op in Meiers precisie; omgekeerd leerden wij Richard Meier wat mogelijk was binnen het gegeven budget.”

Wat kon daarbij wisselgeld zijn en wat niet? Wat is essentieel?

Fokkema: “Er waren vier hoofdthema's essentieel in de uitvoering. Ten eerste de ‘detailloosheid’: er is altijd eenzelfde voeg van een centimeter tussen twee materialen of platen van hetzelfde materiaal. Uitzonderingen zijn weloverwogen, zoals de vloer van het atrium – dat zijn granieten tegels met een smallere voeg om de eenheid van het vloervlak te benadrukken.

Het tweede thema is transparantie. Profielen bijvoorbeeld zijn slechts 40 mm; glas is altijd helder.

Het derde thema is dat alles orthogonaal moet zijn, er mogen geen diagonalen voorkomen. Dat kon onder het atriumdak niet worden voorkomen, dus dan zoek je een zo onopvallend mogelijke oplossing.

Het vierde thema is dat constructieverbindingen niet zichtbaar mogen zijn. Dus geen moeren en bouten in het zicht. De gevelconstructie van het atrium is gelast; dat is duur. Het was weliswaar al vastgelegd in de contracten en het budget, toch is het opmerkelijk dat het erin is gebleven.

Het belangrijkste wisselgeld leverde het weglaten van dakopbouwen en diverse balkons; in de trappehuizen geen gaashekken maar buishekken; Meier had het liefst alle plafonds gestuct, maar dat is natuurlijk duur en lastig.

Ik weet niet wat er gebeurd zou zijn als het financieel uit de hand was gelopen. Door de langdurige onderhandelingen met de (later afgevalen) aannemerscombinatie OCS was het po zo gedetailleerd voorbereid en aangescherpt, dat er geen pijnlijke verrassingen meer in konden zitten. Dus bleven bezuinigingen beperkt.”

Had de architect in dat proces een duidelijke machtspositie?

Fokkema: “De formele positie was feitelijk zwak. Wij hadden een contract met het Abp als opdrachtgever. Na een directiewisseling bestond daar echter meer belangstelling voor het po als beleggingsobject dan voor de architectuur. Wij leverden de werktekeningen. Grabowsky en Poort voerden de directie. Contractueel

hielden wij wel zeggenschap over de esthetische kwaliteit van de uitvoering – wij keken dus niet naar technische specificaties, maar concentreerden ons geheel op de architectuur.

Als het op macht had moeten aankomen, hadden wij natuurlijk geen enkele positie, en waren wij afhankelijk geweest van de gratie van de directievoerder. Maar dat heeft hier niet gespeeld. Dat het Meiers werk was en niet dat van een willekeurige architect speelde natuurlijk een doorslaggevende rol; iedereen wist ook aan wat voor soort werk hij begon.

Omdat het po gedetailleerd was doorgenomen in de onderhandelingen met OCS durfde Abp het aan om de belangrijkste onderdelen apart aan te besteden; dat was goedkoper. Wilma was dus geen hoofdaannemer maar coördineerde wel de uitvoering en planning. Zoals gebruikelijk gingen de nodige tekeningen langs alle partijen. Maar een vacuum was dat feitelijk niemand de leiding had om dit tekenwerk te coördineren; dat kwam bij ons terecht. “

Voor Meier was dit een uitzonderlijk groot werk, en de eerste keer dat hij met CAD werkte. Wat betekende dat voor zijn werkwijze?

Fokkema: “Meier zelf werkt niet met de computer en ook poarchitect Rijk Rietveld en ik niet – wij geven met de hand aan wat er moet gebeuren, en anderen voeren dat uit. Voor het bestek hebben wij externe automatiseerders ingeschakeld. Alle informatie is toen gedigitaliseerd. Later was het door de malaise in de bouw in de VS eenvoudig om goede computermensen binnen te halen. Door zijn repetitie leent het gebouw zich sterk voor automatisering. Overigens, bij het veel complexere Getty-museum gebruiken wij de computers juist om de vele wijzigingen makkelijk te ke verwerken. De tekeningen zijn in sterk vereenvoudigde vorm op flop naar de andere partijen gegaan.

Het was een groot po in vierkante meters, maar aan het drie keer kleinere kantoor voor Canal+ in Parijs hebben wij met evenveel mensen gewerkt; dat was veel complexer en duurder. Op het drukste moment hebben wij er met een stuk of vijftien mensen aan gewerkt. Ter vergelijking, bij het Getty Museum zijn dat er honderd.”

Meiers doel was om een nieuwe standaard van architectonische kwaliteit in te voeren voor goedkope openbare gebouwen. Waaraan is die standaard af te lezen?

Fokkema: “Allereerst het budget. Het gebouw zit niet in het onderste marktsegment maar is wel goedkoop. Een vergelijkbaar openbaar gebouw als het ministerie van VROM is anderhalf keer zo duur per vierkante meter, Meiers kantoor voor KNP was twee keer zo duur en Canal+ drie keer. Het stadhuis biedt in absolute termen meer kwaliteit dan je meestal aantreft voor dat budget. De gevel voldoet aan de hoogste eisen wat betreft geluid- en waterdichtheid en controle op de produktie. Het betonwerk is buitengewoon nauwkeurig uitgevoerd, en de afwerking ervan is goed verzorgd. Bij de uitwerking van het ontwerp is voor veel onderdelen sprake van maatwerk in plaats van standaardprodukten; bijvoorbeeld de detaillering van de houten kozijnen en deuren, waarvan ook de afwerking geen gewoon schilderwerk is maar een speciaal bakproces.

De kwaliteit van het gebouw schuilt ook in de zorgvuldige detaillering en uitvoering van de aansluitingen van bouwdelen en materialen.”

Kan iedere architect in Nederland nu die standaard herhalen?

Fokkema: “Dat kan alleen als de architect van begin af aan heel precies duidelijk maakt wat hij wil en daar niet zomaar op inlevert. Daarbij helpt het natuurlijk wel of je Meier heet of niet; iedereen wist vantevoren waaraan die begon. Een onbekende architect zal het moeilijker hebben.

De kwaliteit van de Nederlandse bouw is beslist hoog te noemen, vergeleken met andere landen waar Meier bouwt. Over het KNP-kantoor heeft Meier zelf gezegd dat het niet beter kan. Het betonwerk is nergens zo goed als in Den Haag; de kwaliteit van de gevel is hoog. In Frankrijk leverde de uitvoering heel wat meer problemen. En een min of meer vergelijkbaar kantoorpo in de VS, het Bridgeport Center, vind ik duidelijk minder zorgvuldig uitgevoerd.”

De angst voor ongecontroleerde budget-overschrijdingen speelde bij de besluitvorming over dit po een grote rol. Kun je zeggen dat het welslagen bewijst dat van nu af geen vrees meer hoeft te bestaan voor een Stopera-effect?

Fokkema: “Ik zou het Stopera-effect anders definiëren, namelijk dat het voor een bestuurlijke democratie moeilijk blijkt om grote poen te realiseren. Dat kan komen door de wisseling van de poppetjes gaande het werk maar ook omdat die poen prestigieus zijn en snel verpolitiseren. Kijk maar hoe in Apeldoorn wethouders sneuvelden door het stadhuis, in Breda door het Chassetheater en voor het stadhuis in Den Haag geldt hetzelfde. Dat effect zal blijven bestaan. De formule van het stadhuispo, waarbij het Abp als

opdrachtgever optrad en de politiek aan de zijlijn is gaan staan om geen risico's te lopen, is er door ingegeven. Dat was voor Meier een opmerkelijke ervaring: dat het bouwen in Europa zo sterk politiek is bepaald."

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 sep 1995

Opening stadhuis einde Haags avontuur

bouwbreed

Het Haagse stadhuis/bibliotheekcomplex is klaar. Het hagelwitte gebouw, ontworpen door de Amerikaanse architect Richard Meier, wordt volgende week door Koningin Beatrix officieel geopend. Er zit een periode van negen jaar tussen het allereerste idee van voormalig wethouder Adri Duivesteijn en het uiteindelijk resultaat op de hoek van het Spui en de Kalvermarkt in het hart van de Residentie. Het door sommige geringschattend als ijspaleis gekenschetst stadhuis heeft in de afgelopen jaren carrieres gemaakt maar vooral gebroken. Negen jaar van list en bedrog, van achterkamertjes politiek tot het resulteren van een knap staaltje precisiewerk... In zeven-mijls-laarzen door de geschiedenis van het Haagse stadhuis.

Die geschiedenis begint kort na de gemeenteraadsverkiezingen van 1986. Het splinternieuwe en voor Den Haag unieke, linkse college bestaande uit PvdA, Links Den Haag (CPN/PSP en PPR) en D66 is bezig met het formuleren van het beleidsprogramma. Het college stoelt met 23 zetels op de kleinste mogelijke meerderheid in de gemeenteraad. Reden dat er heel zorgvuldig moet worden gesleuteld aan het beleid.

Kort voor de verkiezingen is de gemeenteraad nog akkoord gegaan met het afbouwen van het Haagse stadhuis aan de Burgemeester de Monchyplein. Het gaat hierbij om het plan van W.Th.Ellerman voor de realisering van ruim 40.000 m² kantoorruimte. Hiermee moet eindelijk het in de jaren vijftig gebouwde stadhuis, ontworpen door Luthmann, worden afgemaakt. Met de realisering is f. 178 miljoen gemeoid. De uitvoering van dit po is een van de zaken die door het nieuwe college moet worden uitgevoerd. Adri Duivesteijn, wethouder van ruimtelijke ordening en stadsvernieuwing krijgt als taak dit po te begeleiden. Hij voelt hier echter weinig voor. In zijn vorig jaar verschenen boek 'Het Haagse stadhuis', bouwen in een slangekuil' schrijft het huidige PvdA-Tweede Kamerlid over deze opdracht: "Nu moet ik verdomme dat klotepan van Ellerman nog uitvoeren ook terwijl ik er tegen ben."

Brainwave

Het is deze aversie tegen het plan-Ellerman en zijn aandacht voor het Haagse centrum (Duivesteijn was nauw betrokken geweest bij de komst van het Residentie Orkest/Nederlands Danstheater naar het Spui-HO) die bij Duivesteijn een brainwave veroorzaken: "Waarom bouwen we het stadhuis niet aan het Spui, in combinatie met de openbare bibliotheek." Er moeten dan weliswaar wat problemen worden opgelost zoals de huisvesting voor de huidige gebruikers van de locatie Lummus en Hulshoff Wonen. Maar de locatie van De Monchyplein kan, zo bedacht hij, voor woningbouw worden gebruikt.

Duivesteijn stelt het college voor een denkpauze voor het plan Ellerman in te lassen en de mogelijkheid van 'zijn' plan te bekijken. Het college neemt na enige reserve het voorstel over. Het vormt daarmee de opmaat voor het 'grote stadhuisavontuur' dat vanaf dat moment Den Haag in zijn greep krijgt.

Er wordt besloten poontwikkelaars en bouwers uit te nodigen om in een competitie te komen met een plan. MAB, MultiVastgoed, Wilma Vastgoed, het Haags Poen Consortium bestaande uit Ballast Nedam, Bam en Volker Stevin en de Ontwikkelingscombinatie Stadhuis/Bibliotheek Den Haag (OCS) bestaande uit Bredero, Nelissen Van Egteren, Nevanco en IBC zijn de uitverkorenen.

Architecten

Binnen het Haagse gonst het in die zomermaanden van '86 van de namen. Nederlandse maar vooral ook buitenlandse architecten passeren de revue. Aan het eind jaar presenteren de ontwikkelaars c.q. bouwcombinaties de architecten met hun plannen: Het gaat om de Canadees/ Franse combinatie Cabinet Saubot en Jullien/WZMH, Hans Boot, Helmut Jahn, Rem Koolhaas en Richard Meier. Eind '86 begin '87 volgt er een tentoonstelling van de plannen in het Gemeentemuseum. De Haagse bevolking komt massaal opdagen en discussieert vrolijk mee over wat er op het Spui moet verrijzen.

Uiteindelijk gaat de grootste voorkeur van de Hagenaars naar het ontwerp van Hans Boot. Het is echter Rem Koolhaas die de meeste 'punten' van de vakjury krijgt. Het ontwerp van Richard Meier volgt als goede tweede. Het zijn vervolgens ook deze twee ontwerpen die binnen het smalle Linkse College voor de later als 'broedertwist' omschreven verdeeldheid zorgen. Duivesteijn komt met zijn voorkeur voor Meier lijnrecht tegenover die van volkshuisvestingswethouder Gerard van Otterloo te staan. Deze laatste heeft een uitgesproken voorkeur voor het ontwerp van Rem Koolhaas.

Op 11 mei 1987 moet de Haagse gemeenteraad zich over een aantal zaken uitspreken. Als eerste het definitief stoppen van het plan Ellerman en kiezen voor een stadhuis in het nieuwe hart van Den Haag. Vervolgens is de architectenkeuze – Meier of Koolhaas, de overige architecten speelden namelijk nog nauwelijks een rol – aan de orde en uiteindelijk moet in diezelfde vergadering de grondaankoop voor de bouw van het stadhuis worden geregeld.

Stemmen

Tot diep in de nachtelijke uren van die 11de mei buigt politiek Den Haag zich over de kwestie. Uiteindelijk schaart de gemeenteraad zich met 36 stemmen voor achter het bouwen van een stadhuis annex bibliotheekcomplex op het Spui door Meier. Echter, het moest budgettair neutraal worden uitgevoerd. Alles bij elkaar mag het de gemeente niet meer dan f. 320 miljoen kosten oftewel de huisvestingskosten die Den Haag toch al kwijt is voor alle gemeentelijke diensten zijnde f. 22,5 miljoen per jaar. Hoewel de gemeenteraad zich achter het stadhuisplan schaart is de finale kogel dan nog niet door de kerk. Het college is nu weer aan zet om dit keer een definitief plan inclusief een waterdichte financiële onderbouwing aan de raad te presenteren.

Ruzie

Van Otterloo, met naast volkshuisvesting tevens financiën in zijn portefeuille, ontpopt zich in de maanden die na deze vergadering volgen als een waar tegenstander van het stadhuisplan.

Vergelijkingen met de Amsterdamse Stopera en het daaraan synonieme financiële debacle gaan de ronde doen. Er ontstaat een tweestrijd binnen het college met voor- en tegenstanders. Bij herhaling waarschuwt Van Otterloo dat het stadhuis niet binnen de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarden kan worden gebouwd. Duivesteijn wringt zich in diverse bochten om het ongelijk van zijn partijgenoot te bewijzen. Er komt een onafhankelijk onderzoek en de uitkomsten liegen er niet om. De gekozen financiële constructie blijkt Den Haag niet te waarborgen voor eventuele tegenvallers. Duivesteijn hierover in zijn boek: “Het leek een totale overwinning voor iedereen die altijd al een financiële ramp had voorspeld. En daarmee ook een persoonlijke triomf voor Van Otterloo en een nederlaag voor mij.”

Het eens zo enthousiaste Haagse publiek wordt ook mede door deze geluiden sceptischer. Een enquête van het Haagse huis-een-huisblad Nieuwsblad NU wijst uit dat niet alleen een ruime meerderheid van de Haagse bevolking niet op een nieuw stadhuis zit te wachten, maar dat ook 90 procent een overschrijding van de bouwkosten verwacht.

Kemphanen

Maanden van ruzie, achterkamertjes politiek en een likkebaardende pers volgen, tot dat uiteindelijk midden 1989 het PvdA-gewest hard ingrijpt. Beide kemphanen moeten opstappen. Het is een noodgreep om de zich op hellend vlak begevende PvdA te redden. Het luidt tevens het einde in van het smalle Linkse College. Nog in diezelfde zomer schuiven CDA en VVD aan de college tafel. Links Den Haag stap eruit. Een meerderheid stemt vervolgens op 6 mei in met de bouw van het Haagse Stadhuis. De gemeente ondertekent in oktober van dat jaar het definitieve contract met het Abp. Het pensioenfonds treedt op als opdrachtgever en de gemeente wordt de toekomstige huurster van het stadhuis.

Er lijkt eindelijk rust te komen rond het sneeuw witte gebouw. Lijkt want achter de schermen is het Abp in een woest gevecht gewikkeld met de bouwer van het stadhuis: de Ontwikkelingscombinatie Stadhuis/Bibliotheek waarbij naast de eerder genoemde bedrijven Bredero, Nelissen Van Egteren, Nevanco en IBC nu ook HBG is aangeschoven. Inzet de bouwkosten. De OCS vraagt voor de bouw van het complex meer dan f. 250 miljoen (dat is het uiteindelijk hoogste bedrag dat het Abp de bouwers heeft geboden).

Palencontract

Om de vertraging van de bouw niet al te ver op te laten lopen wordt een ‘palencontract’ gesloten. De OCS kan dan in december van 1990 met het slaan van de palen voor het complex beginnen. Ondertussen slepen de onderhandelingen zich moeizaam voort. Hetgeen uiteindelijk leidt tot een breuk tussen de OCS en het Abp die de houding van de bouwers meer dan zat is. Het Pensioenfonds hakt in zijn rol als poontwikkelaar na maanden dubben de knoop door en schopt de OCS de laan uit. Het Abp vraagt vervolgens vier andere aannemers een nieuwe offerte te maken. Het gaat hierbij om Wilma, Ballast Nedam, het Franse Fougerville/IGB en Takanaka uit Japan. Wilma Bouw-directeur, H.J. Wilgenhof, zegt in Cobouw het stadhuis het liefst alleen te willen bouwen. Hij voelt niets voor een combinatie met collega aannemingsbedrijven. Zijn wens wordt niet lang daarna verhoord. Eind 1991 maakt het Abp bekend met Wilma in zee te zullen gaan. Begin januari 1992 start Wilma bijna geruisloos met de werkzaamheden. De bouw heeft meer dan een half jaar stilgelegen.

Rust

In vergelijking met de jaren die er aan voorafgingen breekt dan een periode van rust aan. Wilma gaat voortvarend aan de slag en langzaam maar zeker verrijst de ene verdieping na de andere aan het Spui. Pas in 1993 is er weer tegenslag. Vertraging dreigt en komt er uiteindelijk ook wanneer Hulshoff, eigenaar van de gelijknamige woninginrichtingszaak, weigert het nieuwe onderkomen in het stadhuis te betrekken. Dit is in het kader van de voortgang van de bouw noodzakelijk omdat de oude vestiging van de meubelzaak moet wijken voor de nieuwbouw van de bibliotheek. Volgens Hulshoff is echter zijn nieuwe vestiging voor het winkelend publiek onbereikbaar en dat nu is weer in strijd met het contract dat hij met Abp heeft gesloten. Een kort geding volgt en de woninginrichter wordt in het gelijk gesteld. Hij hoeft niet te verhuizen. De bouw loopt weer maanden vertraging op. De opleveringsdatum, medio 1994 wordt definitief van het bord gehaald.

Huur of koop

Eind 1994 maakt Peter Noordanus, sinds het aftreden van Duivesteijn verantwoordelijk voor de voortgang van het stadhuis, bekend te willen onderzoeken wat de consequenties zijn voor de aankoop van het stadhuis. Het betekent een ommekeer in de denkwijze van de Hagenaars. Immers, Noordanus' voorstel wordt door een woordvoerder van de gemeente "als moeilijk uit te leggen" omschreven. Vooral omdat de Hagenaars steeds is voorgehouden dat huren goedkoper is dan kopen. Door de lage rentestand van dat moment blijkt het juist andersom. Daarnaast heeft Noordanus een in zijn visie aardige btw-constructie opgetuigd. Deze mening werd overigens niet door staatssecretaris van Financien Vermeend gedeeld. Dit jaar gaat de kogel desondanks toch nog door de kerk en wordt het stadhuis voor f. 275 miljoen van het Abp overgenomen. In dit bedrag zit tevens de schadeclaim van Den Haag aan het Abp verwerkt van enkele miljoenen guldens voor het te laat opleveren van het stadhuis.

Magistraal

In april komen de eerste ambtenaren het nieuwe stadhuis binnen. De verhuizing begint langzaam maar zeker op gang te komen en eind juni hebben alle gemeenteambtenaren een plekje in het geesteskind van de Amerikaanse architect gevonden. De meningen over het gebouw zijn nog net zo verdeeld als negen jaar geleden. "Meer dan een gebouw voor het volk is het een zinloos vertoon van macht, een praalbed voor ambtenaren", aldus Parool-journaliste Marina de Vries. En de hoofdrolspelers van toen, eveneens in het Parool: Gerard van Otterloo: "Het is een katholiek gebouw dat je als burger nietig maakt. Wanneer je in de gang zit om een uitkering te halen zul je je onprettig voelen door de meedogenloze grootheid waarmee je bent omgeven." En Duivesteijn: "Het voldoet volstrekt aan mijn verwachtingen. Vooral de zijde aan het Spui is virtuoos; de entree is magistraal..."

Het complex in volle glorie. De ronde 'kop' is de bibliotheek, met daarnaast Hulshoff, de 'romp' is het stadhuis, de 'staart' is kantoor voor de verhuur.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 sep 1995

Zieke kantorenmarkt nekt opnieuw groot Haags kantorenplan

[bouwbreed](#)

De gemeente Den Haag wordt voor de tweede maal korte tijd geconfronteerd met een bouwtegenvaller. Door de doodzieke kantorenmarkt heeft de FGH Bank besloten het megakantorenpo aan de Beatrixlaan te schrappen en te komen met een kleiner plan. Eerder al werd duidelijk dat ING-poontwikkelaar MBO 'De Centrale' niet uit de steigers krijgt.

De centrumplannen aan de Beatrixlaan/Schenkstrook ('t Beatrixkwartier) waren op de tekentafel al omstreden. In eerste instantie zou de projectontwikkelaar Pieter Bogaardt, directeur/ eigenaar van Juno Properties, op deze locatie een complex gaan neerzetten dat was ontworpen door de architecten Pei Cobb Freed en Partners. De Amerikanen kwamen met een kantoor aan met een oppervlakte van meer dan 110.000m². Juno ging failliet aan het plan, dat op een half miljard gulden werd geschat, en een van de financiers, FGH Bank, kocht het plan en de gronden op uit de boedel. Dit alles speelde in de maanden april/mei 1993.

Twee jaar later is duidelijk dat FGH Bank het oorspronkelijke plan heeft vernietigd. De bank, onderdeel van Aegon, erkent dat de markt geen behoefte heeft aan een dergelijke majestueus kantoor.

"De Amerikaanse architecten is gevraagd een nieuw plan te maken", laat de woordvoerder van de FGH Bank, Hans Lamboo, weten. "Opzet is nu om tot een plan te komen waarin wordt gewerkt met kleinere units. We verwachten voor het eind van dit jaar een nieuw plan voor het Beatrixkwartier te ke presenteren. Pei is al een aantal maanden bezig. Het is niet zo dat de plannen de koelkast in gaan."

Kleiner

Net als bij de plannen op de Kop van Zuid in Rotterdam gebeurt, knipt FGH dus het eerdere grote voorstel op in een aantal kleinere kantoren, die beter een eigen identiteit van de mogelijke huurder ke krijgen. Het nieuwe complex krijgt zeven kantoren, waarin ook het facet wonen en winkelen voorkomt. Pei heeft het gebied verkaveld (Grid-ontwerp) en voor het grootste kantoor (24.700 m2 bvo) is hij bezig te ontwerpen.

Gezien de complexiteit van de Haagse vastgoedmarkt heeft de bank als adviseurs Trimp en Van Tartwijk uit Utrecht aan zich gebonden. Hans van Tartwijk van het gelijknamige bureau is er van overtuigd dat de nieuwe aanpak zal slagen. "Het complex is concurrerend ten opzichte van andere locaties. Het is beter bereikbaar per auto, heeft meer parkeerplaatsen, het gebied is door bedrijven als Siemens, Koninklijke PTT Nederland (KPN) en NN al geïnstitutionaliseerd en de prijs is aantrekkelijk."

Maanweg eindelijk weg

Als klant voor dit eerste gebouw wordt KPN genoemd die in het gebied op zoek is naar 'heel veel vierkante meters goede en goedkoop geprijsde kantoorruimte.' Overigens wordt er van alle kanten aan KPN getrokken. Op de Haagse Maanweg heeft Wilma Vastgoed bijna een contract met KPN gesloten voor de realisatie van 40.000 m2.

Volgens Lamboo van FGH vinden met het gemeentebestuur van Den Haag regelmatig gesprekken plaats. Hij is niet in staat om aan te geven of het 'Beatrixkwartier nieuwe stijl' volgend jaar al kan worden gerealiseerd. "We nemen beslist geen overhaaste stappen." Van Tartwijk gaat er wel vanuit dat er volgend jaar iets zal gebeuren.

De gemeente zit echter al jaren met een kaal terrein dat voor overlast zorgt in Bezuidenhout-midden. De stagnatie en de aanpassing betekenen dat de ambitieuze bouwplannen van Den Haag weer een kras oplopen. Eerder werd duidelijk dat 'De Centrale' tot nadere order als zandvlakte naast het Centraal Station van Den Haag blijft liggen. Ontwikkelaar MBO heeft ook hier de problemen van de slechte kantorenmarkt ondervonden.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 5 sep 1995

Top 3 Leveranciers bouwmachines

[bouwbreed](#)

1 Geveke 816,035 +16,39 11,113 * 2 Koppelpoort 53,541 +13 1,263 f. 37,6 3 Mulder Boskoop 18,751 - 0,3 - 0,859 ** * In 1994 verlieslijdend ** verder in het rood

Omzet Groei Winst Groei

f. mln % f. mln %

Top 12 Nederlandse bouwbedrijven

omzet groei winst groei perso- omzet bruto rende-

f mld % f mld % neel buit- marge ment

enland %

-% tot. eigen

omzet vermogen

1(1) HBG 5,814 +11 101,791 +27 19.144 60 1,5 12,8 2(2) Ballast Nedam 2,843 +8 91,329 +8 5.617 43 3,5 17,5 3(3) Volker Stevin 2,367 +3 51,207 +20 8.504 16 2,3 14,2 4(4) NBM-Amstelland 1,994 +9 30,522 +35 5.029 2 3,2 20,0 5(5) TBI Holdings 1,674 -1 34,607 -4 7.389 9 2,8 13,2 6(6) **Wilma 1,507 +14 22,062 +7 2.293 34 2,2 11,0 7(7) BAM Groep 1,346 -5 20,042 -9 4.557 10 1,9 14,9 8(8) Kon. Boskalis 1,285 +7 88,371 +16 2.905 84 6,6 26,6 9(9) Heymans 1,174 +10 19,691 +35 2.917 4 2,2 17,7 10(11) Kondor Wessels 0,857 +23 25,125 + 7 1.923 41 5,1 16,8 11(10) Koninklijke IBC 0,738 -17 2,481 - 65 1.923 17 0,6 3,2 12(-) Koop Tjuchem 0,707 +38 17,718 -49 2.462 22 3,2 29,0**

Grootste toeleveranciers aan bouwnijverheid Sector Grootste Omzet Groei Winst Groei

toeleverancier f mln % f mln %

Hout Houtgroep NL. 92,916 +11 2,251 +28 Verf Akzo Nobel C* 6887 +6 **521 +31 Beton Beton Son 198,399 +21 7,221 +199 Cement Enci 730,888 +6 51,45 +23 Sanitair Sphinx 94/95*** Gustavsberg 764,3 +4 30,1 +103 Kunststoffen Polynorm 542,4 +11 23,832 +66 Groothandel Van Neerbos 835,38 +8 26,268 +25

*niet vergelijkbaar jaar, nu geïntegreerd met Nobel

**bedrijfsresultaat

***proforma fusie met Gustavsberg

Top 4 Nederlandse ingenieursbureaus

Omzet Groei Winst Groei

f. mln % f. mln % 1 (1) Heidemij 851,532 +4 35,828 +93 2 (3) Fugro 661,351 +36 30,735 +12 3 (2) Grontmij 534,555 +22 16,765 + 5 4 (4) DHV 415,474 +2 2,157 -41

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 8 sep 1995

Ontwikkelaars bieden compromis voor Chasseterrein in Breda

[bouwbreed](#)

De poontwikkelaars Wilma Bouw en Proper/Stok willen gezamenlijk het plan Koolhaas ontwikkelen voor het Chasseterrein in Breda. Proper/Stok heeft daarvoor het eigen winnende plan van Bhalotra laten varen; anderzijds heeft ontwikkelaar Geerlings zich teruggetrokken uit het team rond Koolhaas. De ontwikkelaars hopen hiermee de politieke patstelling te doorbreken, waarbij voor geen van de twee plannen een meerderheid is te vinden.

De plannen van Bhalotra en Koolhaas waren de ‘winnaars’ van een prijsvraag onder vijf planteamen om 800 woningen te bouwen op het Chasseterrein. Maar in de gemeenteraad konden B en W geen meerderheid vinden voor hun keuze voor het plan dat stedenbouwkundige Bhalotra maakte samen met Proper/Stok. Evenmin bleek er voor het plan Koolhaas van Geerlings/Wilma een meerderheid te vinden. Volgens berekeningen van het Bredase grondbedrijf was het plan Bhalotra – 23,6 miljoen goedkoper; cijfers die in de gemeenteraad werden betwist. Het laatste voorstel van B en W, waar de gemeenteraad zich donderdagavond over moet uitspreken, is om maar af te zien van alle plannen die de prijsvraag heeft opgeleverd. Daarmee was de gemeente – 1 miljoen aan organisatiekosten kwijt, en elk van de vijf ontwikkelteams ongeveer – 0,5 miljoen. Op de valreep hebben de poontwikkelaars nu het initiatief genomen om de patstelling te doorbreken en een compromis aangeboden aan het gemeentebestuur. Poontwikkelaar Geerlings verklaart: “Alle omstreden ‘pionnen’ hebben wij eruit gehaald. Het plan Bhalotra kent voorstanders maar ook fervente tegenstanders. Dat geldt niet voor het plan Koolhaas; wie voor Bhalotra kiest is niet perse tegen Koolhaas. Ik heb mij teruggetrokken omdat mijn persoon, onder andere in ambtelijke kringen, onderwerp van discussie is geworden; dat vertroebelde het zicht op de zaak zelf. Ik verwacht nu dat het aanbod van Wilma Bouw en Proper/Stok met open armen zal worden aanvaard, want het alternatief is grote vertraging in de planvorming en renteverliezen.”

Gisteren hebben de betrokken ontwikkelaars over hun aanbod gesproken met het college van B en W. Het college heeft nog geen standpunt naar buiten gebracht.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 20 sep 1995

Oplossing lijkt nabij voor Chasse-terrein

[bouwbreed](#)

Er lijkt een oplossing in zicht voor de problemen rond het Chasse-terrein in Breda. Vanavond buigt de gemeenteraad zich over een voorstel, dat de politieke impasse moet doorbreken.

B en W hebben een compromis van de poontwikkelaars Wilma Bouw en Proper Stok met beide handen aangegrepen om te komen tot bebouwing van de locatie. Zie verder pagina 2

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 21 sep 1995

Bredase college pakt Chasse-compromis aan

[bouwbreed](#)

Formeel beëindiging van de ontwerpcompetitie en tegelijk inzetten van een vervolgtraject op basis van het door de poontwikkelaars Wilma Bouw en Proper Stok geboden compromis. Op die manier hopen B en W van Breda alsnog te komen tot een oplossing voor de ontwikkeling van het Chasse-terrein. Vanavond beslist de gemeenteraad over een daartoe strekkend voorstel van het college.

Verwacht mag worden dat de politieke patstelling rond de bebouwing van het Chasse-terrein (een binnenstedelijke locatie, waar ruimte is voor ongeveer 800 woningen) eindelijk doorbroken wordt. Want het voorstel van B en W lijkt te ke rekenen op een meerderheid in de raad. Immers, op het voorstel is nadrukkelijk aangedrongen door de coalitiepartijen CDA, D66 en PvdA.

Volgens verantwoordelijk wethouder E. de Bruijn heeft het Bredase college ervoor gekozen om als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de locatie te nemen het stedenbouwkundig ontwerp van Koolhaas, die in de ontwerpcompetitie een combinatie vormde met poontwikkelaars Geerlings (die zich nu heeft teruggetrokken) en Wilma Bouw. Vervolgens krijgt Bhalotra, die een combinatie vormde met Proper Stok en naar wiens plan de voorkeur van B en W uitging, de opdracht “voor een substantieel deel een nadere architectonische uitwerking te maken”.

Interessante optie

Het college noemt het vormen van een nieuwe combinatie door Wilma Bouw/Koolhaas en Proper Stok/Bhalotra “een interessante optie”. Volgens De Bruijn willen B en W “deze marktpartijen de gelegenheid geven binnen nader vast te stellen randvoorwaarden en uitgangspunten en op basis van het stedenbouwkundig concept van Koolhaas een opzet voor bebouwing van het Chasse-terrein te maken”.

Dan moet echter wel eerst formeel-juridisch besloten worden tot het afblazen van de ontwerpcompetitie. Als dat niet gebeurt, zouden de drie andere bij die wedstrijd betrokken ontwerpcombinaties een procedure tegen de gemeente ke voeren. “En dat willen we voorkomen”, aldus De Bruijn.

Indien de gemeenteraad instemt met deze nieuwe aanpak betekent dat volgens de wethouder “flinke tijdwinst ten opzichte van de situatie waarin we helemaal van nul af moeten beginnen”. Maar hij erkent dat, hoe men het ook wendt of keert, de woningbouw op het Chasse-terrein vertraging zal oplopen. Over de omvang daarvan spreekt hij zich niet uit: “Daar durf ik geen slag naar te slaan.”

In het kader van de ontwerpcompetitie ging de gemeente uit van het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst met een ontwerpteam in mei 1995 en begin van de bouw medio 1996.

Het Bredase college verwacht dat ook het door Wilma Bouw en Proper Stok te maken plan voor de gemeente financieel voordelig zal uitpakken omdat “de positieve elementen uit de plannen van Geerlings Wilma Bouw/Koolhaas en Proper Stok/Bhalotra in een nieuwe opzet worden gecombineerd”.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 21 sep 1995

Wethouder Dwarshuis: ‘we zitten in een leerproces’ Leidschendam wil stem in Vinex-locatie houden

[bouwbreed](#)

Binnen drie a vier weken tekent de gemeente Leidschendam een samenwerkingsovereenkomst met Wilma Poontwikkeling, Mabon (HBG), Bouwfonds Woningbouw, Heijmans Poontwikkeling en de Nationale Investeringsbank (NIB) over de ontwikkeling van de Vinex-locatie Leidschenveen. Punt van onderhandeling is de zeggenschap van de gemeente binnen het samenwerkingsverband. Verder speelt de verdeelde eigendomsverhouding van de grond op de locatie een niet onbelangrijke rol. Immers, Leidschenveen is in handen van zo'n zestig tot zeventig eigenaren.

Zorgen? De Leidschendamse wethouder van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting mevrouw H.M.C. Dwarshuis-van de Beek, heeft ze nog wel, maar over de daadwerkelijke haalbaarheid van de Vinex-locatie Leidschenveen zijn die een stuk afgenomen. En dat is toch wel eens anders geweest. Ruim twintig jaar wordt er in het stadsgewest over de realisering van de locatie aan de andere kant van de A4 gesteggeld. Onhaalbaar, onpraktisch en zeer ongewenst. Termen waarmee de locatie steeds opnieuw en niet in de laatste plaats door het Leidschendamse gemeentebestuur is afgedaan. Drie keer heeft de bouwlocatie, waar straks zo'n 6800 'Haaglanders' hun thuis moeten krijgen, een naamswijziging ondergaan. Ooit

gepresenteerd als Leino (Leidschendam-Nootdorp) werd het midden jaren tachtig Leizo (Leidschendam-Zuidoost) om dit jaar definitief de naam Leidschenveen te krijgen. Met deze laatste naamswijziging is ook de houding van Leidschendam veranderd. Van afwijzend naar buitengewoon enthousiast.

Dwarshuis zelf is daar een sprekend voorbeeld van. Met veel enthousiasme en in een stroom van woorden roemt zij nu de bouwlocatie en vooral de potenties van Leidschenveen. “Het is natuurlijk een plek met een super-uitzicht op het Groene Hart en goede openbaar vervoermogelijkheden. De Hofplein-lijn doorkruist Leidschenveen waardoor er straks een goede verbinding met Rotterdam en Zoetermeer zal zijn. “Oke”, zo voegt zij er nuchter aan toe, “de NS moet nog wel even besluiten om de trein daar te laten stoppen, maar daar gaan wij vooralsnog van uit.”

Stedebouwkundig plan

De Leidschendamse wethouder geeft toe dat een belangrijk deel van haar enthousiasme stoelt op het stedebouwkundig plan dat door het bureau BVR van Riek Bakker is opgesteld. “Zij is het geweest die het college ervan heeft overtuigd niet naar de negatieve kanten van de bouwlocatie, zoals de A4, te kijken maar vooral naar de goede kanten en de potenties van de plek”. Bakker en consorten zijn in het plan uitgegaan van vier kleine kernen die als vier dorpen met thema’s als lanen, bos, veld en waterland verder moeten worden uitgewerkt. “Het wordt echt mooi. Als je daar woont, dan ben je binnen vijf minuten in het polderlandschap. Dat is toch fantastisch?”, aldus Dwarshuis om zich met de woorden “sorry, hoor maar ik ben ook helemaal weg van het plan”, voor haar enthousiasme te verontschuldigen.

Eerste paal

Volgend jaar dan moet de eerste paal de grond in gaan. Voor het zover is moet er, zo geeft ook Dwarshuis toe, nog een aantal hobbels worden genomen. Een ervan is de grondpositie. In de twintig jaar dat de bouwlocatie, boven de markt heeft gezweefd heeft diezelfde markt op z’n zachtst gezegd niet stilgezeten. Met vooruitziende blik en in de vaste overtuiging dat de locatie er ooit zou komen, een overtuiging overigens die later zelfs door minister Alders in de Vierde Nota-extra zwart op wit is gezet, is er flink grond ingekocht. Volgens Dwarshuis is de locatie in handen van zo’n zestig tot zeventig verschillende eigenaren. “Daar zitten kleine bouwbedrijven bij die ooit eens een stukje grond hebben gekocht, maar ook speculanten. Het grootste deel is echter in handen van de grotere bouw- cq poontwikkelingbedrijven. Het zijn ook deze partijen die nu in het onderhandelingstraject meedraaien voor de ontwikkeling van Leidschenveen.”

Voorzichtig

De gemeente Leidschendam heeft vorig jaar met het inschakelen van adviesbureau Bleijenberg Van Wagtenonk en Partners de eerste – voorzichtige – schreden gezet op weg naar een stevig ontwikkelingsmodel voor de Vinex-locatie. De ‘grootgrondbezitters’ op Leidschenveen, Wilma, Bouwfonds, Mabon en Heijmans, zijn hierbij van begin af aan betrokken. het adviesbureau onderzocht de mogelijkheid van een PPS-constructie waarbij de Nationale Investeringsbank als financiële partner is benaderd.

Het finale-besluit over de samenwerking tussen de partners ligt volgens Dwarshuis in het verschiet. “Een heikel punt vormt nu eenmaal het inbrengen van de gronden in de groundbank. Daarvoor moet een vertaling in bouwclaims worden gemaakt. De wat moeilijke eigendomsverhoudingen bemoeilijken dit proces. Het is aan de partners om die gronden tegen redelijke prijzen aan te kopen. Mocht dat niet lukken dan bouwen we om die gronden heen. “Kijk”, zegt Dwarshuis met nadruk in haar stem, “niemand heeft er iets aan als er niets met de bouwgrond wordt gedaan. Uiteindelijk wil iedereen zijn investering eruit halen. Ik ben er dus wel gerust op dat het in orde komt.”

Hetzelfde geldt over de zeggenschap van de gemeente binnen het samenwerkingsverband. Niet alleen als eigenaar van ongeveer 63 hectare maar ook als risicodrager eist Leidschendam een forse stem in het kapittel. Maar zoals in het verleden bij bouwlocaties vaak het geval was, het volle pond is ook voor Leidschendam voorgoed voltooid verleden tijd.

Leerproces

En dat is een nieuwe situatie. Niet alleen voor ons, maar ook voor de marktpartijen. We merken met z’n allen dat we in een leerproces zitten. Marktpartijen vergeten echter dat wij als gemeente over vijftig jaar nog verantwoordelijk zijn voor de wijken. Bouwbedrijven zijn over een jaar of tien vertrokken. En dat maakt een groot verschil. Verwijten vanuit de marktsector dat wij als gemeente voor een dubbeltje op de eerste rang willen zitten zijn dan ook slechts ten dele waar. Ten dele omdat wij onze verantwoordelijkheid hebben. We moeten kwaliteit eisen. En dan hoeft dat niet zo zeer kwaliteit te zijn in de vorm van opvallende of bijzondere architectuur. Dat mag best herkenbare architectuur zijn, als het maar kwaliteit heeft. Er zijn voorbeelden zat van wijken die na een paar jaar alweer op de schop moeten omdat het verloop

groot blijkt. Dat moeten we in Leidschenveen zien te voorkomen en daar nemen wij als gemeente onze verantwoordelijkheid in.”

Leidschenveen moet straks als een van de grote bouwlocaties gaan concurreren met de overige drie Vinex-locaties in het stadsgewest Haaglanden. Een vooruitzicht waar de VVD-wethouder niet bang voor zegt te zijn.

Echter, niet alleen de marktpartijen die op de verschillende locaties actief zijn, maar ook de bouwgemeenten hebben bij het stadsgewest Haaglanden aangedrongen op een sterke regie. “De eerste twee jaar zal het gezamenlijk op de markt brengen van de woningen geen probleem geven. Maar zo rond '98, wanneer de grote bulk komt, dan is een onderlinge afstemming van belang.”

Regiefunctie

Bij het instemmen met het Vinex-uitvoeringsconvenant hebben de bouwgemeenten het stadsgewest om een faseringsvoorstel gevraagd. Dwarshuis zegt tot op heden nog geen voorstel te hebben gezien. “Het is ook een moeilijke materie want alle locaties willen zo snel mogelijk en zo veel mogelijk aan de slag gaan. Ik zelf zou mij voor ke stellen”, zegt ze met een forse glimlach op het gelaat, “dat Leidschenveen als eerste de vrije sector ter hand neemt en op Ypenburg met de sociale sector wordt begonnen. Maar goed, dat is zo maar even een grapje van mij.” Om er dan serieus aan toe te voegen: “Wij als gemeente hebben natuurlijk van het rijk de groeistatus gekregen. In het kader van de verfijningsafspraken moeten wij daar een inspanning voor leveren, daar worden wij ook op afgerekend. Zoiets moet dan wel in een regie-voorstel worden teruggevonden. Maar, we wachten het wel af...”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 5 okt 1995

NCIV-symposium belicht risicodragend beleggen

bouwbreed

Opdrachtgevers in de bouw komen woensdag 25 oktober aan hun trekken op BouwMECC. Dan belegt het NCIV, koepel voor woningcorporaties in Nederland, een volkshuisvestingsymposium met als actueel thema 'Wie investeert in de toekomst'. Daarbij wordt ingegaan op "de corporatie als poontwikkelaar en de poontwikkelaar als sociale huisvester".

De mogelijkheden en verantwoordelijkheden waarmee zowel corporaties als poontwikkelaars in het kader van de sociale woningbouw in aanraking komen, bieden volop voer voor discussie en positiebepaling.

Dat geldt evenzeer voor het risicodragend beleggen voor corporaties. Het symposium tracht antwoord te vinden op de vraag “of het hier om gewaagd beleid gaat of om fantastische verbreding van de mogelijkheden”.

Aan bod komen onder meer de consequenties van de bruteringsregeling en risicodragend beleggen voor de financiële situatie van de woningcorporaties.

Bijzonder hoogleraar bedrijfsethiek prof. dr. E.J.J.M. Kimman S. J. van de Vrije Universiteit Amsterdam en Rijksuniversiteit Limburg belicht het thema “Woningmarkt of volkshuisvestingsbestel” en beziet in dat verband de toekomstige positie van de woningcorporaties en de betekenis daarvan voor het handelen.

Vanuit de politiek geeft VVD-Kamerlid ir. P.H. Hofstra zijn visie op de rol van de corporaties. Directeur ir. C.E.C.de Geus van Wilma Vastgoed BV legt uit waarom de sociale woningbouw “een aantrekkelijke brok is voor de poontwikkelaar”. Waarna directeur drs. B.J.A. Wouters van de Woningstichting Maasland te Ravenstein ingaat op “afweging en uitvoering van investeringsbeslissingen en wat financiers en poontwikkelaars ke betekenen voor de corporaties”.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 okt 1995

Brief Tommel en Terpstra laat veel vragen onbeantwoord ..LE: onduidelijkheid over woonzorg blijft bestaan

[bouwbreed](#)

Brief Tommel en Terpstra laat veel vragen onbeantwoord ..LE: onduidelijkheid over woonzorg blijft bestaan

Het is voor corporaties nog steeds onduidelijk in welke mate zij in de toekomst nog mogen en ke bijdragen aan de huisvesting van zorgbehoevende ouderen. Er is geen zicht op de mogelijkheid nieuwe woonzorgcomplexen te bouwen, noch is bekend of corporaties verzorgingstehuizen mogen realiseren. Ook op de vraag hoe het moet met de ouderenhuisvesting in de bestaande voorraad is nog geen antwoord verkregen.

De Nationale Woningraad schrijft dit aan de Tweede Kamer, in een reactie op de brief van staatssecretarissen Tommel en Terpstra over wonen en zorg. De bewindslieden doen daarin een poging de nu al jaren voortdurende discussie over wie (VROM of VWS) nu wat moet betalen, als het gaat om de vele combinatievormen van ouderenhuisvesting en zorgvoorzieningen te beslechten.

Gekozen is, in navolging van een advies hierover van de commissie Welschen, voor een tweekolommenmodel. Dat wil zeggen dat de bejaardenoord en verpleegtehuizen onder de verantwoordelijkheid vallen van het ministerie van VWS, en dus worden betaald uit de AWBZ. De rest, woonzorgcomplexen, in- en aanleunwoningen, serviceflats en dergelijke, is voor rekening van de volkshuisvesting. Bewoners van deze woontypen ke voor de zorg een beroep doen op de reguliere thuiszorg en welzijnsvoorzieningen.

Vraagtekens

Op zich is de keuze voor een heldere tweekolommenstructuur een goede, zo meent de NWR. Ook dat de bejaardenoord onder hetzelfde regime gaan vallen als de verpleegtehuizen kan op zijn instemming rekenen. “Wij hebben echter een aantal vraagtekens bij de uitwerking.”

Dan gaat het onder meer over de betaalbaarheid van ouderenhuisvesting met zorgvoorzieningen, en over de wijze waarop corporaties om moeten gaan met de bejaardencomplexen, waarvan 40% in hun bezit is.

Maar ook blijft onduidelijkheid bestaan over de mogelijkheid om nieuwe woonzorgcomplexen te realiseren. En dat is vreemd, gezien het streven ouderen, ook als zij hulpbehoevend zijn, zolang mogelijk zelfstandig te laten wonen. de NWR: “Er zal een constante druk op woningcorporaties en zorgverlenende instanties worden uitgeoefend om toch zelfstandig wonen mogelijk te maken met allerlei extra voorzieningen.” Tot op heden werden deze activiteiten gefinancierd via de Wet op de Bejaardenoord. Die gaat echter verdwijnen. In de plaats komt een zorgvernieuwingsfonds, maar daarop mogen alleen bejaardenoord en verpleegtehuizen een beroep doen. “Het is de vraag of voor nieuwe woonzorgpoen een beroep op dit fonds gedaan mag worden voor bouwkundige zaken. Indien nieuwe woonpoen voor ouderen uitsluitend aangewezen zijn op het reguliere zorgverleningspakket van de thuiszorg, komt naar onze mening de grens van het zelfstandig wonen snel in zicht.

Bestaande voorraad

Onduidelijk is ook hoe dit kabinet aankijkt tegen het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen in de bestaande voorraad.

In de brief van Terpstra en Tommel wordt alleen geconstateerd dat met bestaande woningen een groot deel van de aankomende vergrijzingsgolf moet worden opgevangen. Er wordt niet of nauwelijks ingegaan op de vraag hoe die voorraad geschikt moet worden gemaakt voor ouderenhuisvesting.

De NWR wijst op belangrijke knelpunten. Er is ten eerste maar een beperkt aantal woningen daadwerkelijk geschikt te maken, omdat de woningen in de voorraad grotendeels niet aanpasbaar zijn gebouwd. Zonder extra meerkosten zijn ze maar moeilijk aanpasbaar. Overigens zegt het kabinet, in navolging van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, dat dit juist wel kan.

Ten tweede zijn er in de oudere flats geen liften, in de derde plaats zijn de plattegronden van die gebouwen weinig flexibel en nauwelijks te veranderen en tenslotte zijn de voorzieningen in de woonomgeving niet optimaal. De NWR hoopt nu maar op de brief die Tommel rond 1 november aan de Tweede Kamer stuurt over de ouderenhuisvesting. “wij achten het noodzakelijk dat op deze punten nadere beleidsvoornemens worden geformuleerd en inspanningen worden aangegaan om de toegankelijkheid van de voorraad te verbeteren.”

De zorgen van de NWR over de woonzorg laten onverlet dat er gewoon doorgebouwd wordt. In opdracht van de Rotterdamse Stichting Humanitas verrijst op de voormalige locatie van het Bergwegziekenhuis een woonzorgcomplex met 195 ouderenwoningen. Wilma Bouw BV heeft inmiddels het hoogste punt bereikt en hoopt de door EGM architecten BV uit Dordrecht ontworpen nieuwbouw nog dit jaar op te leveren. Ook ACN Constructeurs is bij de totstandkoming van dit po, waarin wonen, verzorgen en verplegen verenigd worden, betrokken.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 okt 1995

Compleet overzicht van omljstingsprogramma Dinsdag 24 oktober, Architectendag :

[bouwbreed](#)

11 uur Symposium 'Vitruvius en de architectuur van vandaag' met inleidingen van BNA-directeur mr. D. van der Veer, architectuurcriticus N.H.M. Tummers, architect Ch. Vandenhove, prof. O.M. Ungers en prof. dr. F. Neumeyer.

Organisatie: Vitruvianum, studiecentrum voor Architectuur in Euregio Maas-Rijn – 15 uur Uitreiking van de Euregionale Ontwerpprijs 15 uur Lezing en demonstratie over verlijmen van baksteen. Organisatie: Koninklijk Verbond van Baksteenfabrikanten

16 uur Bijeenkomst 'Verhoog persoonlijke efficiëntie door planmatig te werken'. Organisatie: Time System Nederland

Woensdag 25 oktober, Bouwopdrachtgeversdag: 11 uur Symposium 'Wie investeert in de toekomst'. Met bijdragen van bijzonder hoogleraar bedrijfsethiek prof. dr. E.J.J.M. Kimman S.J., Tweede Kamerlid ir. P.H. Hofstra van de VVD, ir. C.E.C. de Reus van Wilma Vastgoed en drs. B.J.A. Wouters van de woningbouwstichting Maasland in Ravenstein. Organisatie: NCIV koepel voor woningcorporaties in Nederland

– 14 uur Bijeenkomst 'Het antwoord op de tien meest gestelde vragen bij bodemverontreiniging'. Organisatie: Boels, Van Eijndhoven en Coenegracht Advocaten (Maastricht) en Witteveen en Bos Raadgevende Ingenieurs (Maastricht)

– 16 uur Bijeenkomst 'Bestuursaansprakelijkheid en de praktijk van alle dag'. Organisatie: Boels, Van Eindhoven en Coenegracht Advocaten (Geleen)

15 uur Bijeenkomst 'Verhoog persoonlijke efficiëntie door planmatig te werken' Organisatie: Time System Nederland

Donderdag 26 oktober, Aannemersdag: 9 uur Congres 'Toepassingen lijmen in de bouw' (sterkte, voorbehandeling, applicatie) Organisatie: Techno Bridge

10.30 uur Seminar 'Bouwstoffen Besluit' Organisatie: MECC

13.30 uur Bijeenkomst 'Obstakels in het bouwrecht in euregionaal perspectief'. Organisatie: Boels, Van Eijndhoven en Coenegracht Advocaten (Geleen)

13.30 uur Seminar 'Bouwbesluit in de uitvoering' Organisatie: MECC

15 uur Seminar 'Energie Prestatie Norm' Organisatie: MECC

15 uur Bijeenkomst 'Verhoog persoonlijke efficiëntie door planmatig te werken' Organisatie: Time System Nederland

16 uur Bijeenkomst 'Uniforme administratieve voorwaarden in relatie tot het uitvoerend bouwbedrijf'. Organisatie: Boels, Van Eijndhoven en Coenegracht Advocaten (Geleen)

– 16 uur Bijeenkomst 'Nieuwe hulpmiddelen baksteenverwerking'

Organisatie: Koninklijk Verbond van Nederlandse Baksteenfabrikanten, Nederlandse Metselaars Patroonsbond en Nederlands Verbond van Ondernemers in de Bouwnijverheid

Vrijdag 27 oktober: Geen bijeenkomsten

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 okt 1995

De Graaf (Mabon) over complexiteit van vak Ontwikkelaar hoeft nog net niet voor elftal te zorgen

bouwbreed

Het werk van poontwikkelaars wordt steeds moeilijker. Opdrachtgevers leggen een steeds grotere druk op deze beroepsgroep. Een winkelcentrum sec ontwikkelen is er niet meer bij. Er moeten gelijk winkeliers worden geworven. Bij de ontwikkeling van een voetbalstadion hoeft nog net niet voor een topteam worden gezorgd, maar wel voor een businessplan en sponsors. Een gesprek met Simon de Graaf, algemeen-directeur Mabon, over internet, zijn afschuw van GDV's en het degelijke imago van Hollandsche Beton Groep.

De aanleiding tot dit onderhoud vormde de ontwikkeling van een speciale winkel op de Kop van Zuid in Rotterdam. In een oud pakhuis – het Entrepotgebouw – is Mabon pas na financiële steun van de gemeente (f. 3 miljoen) en ellenlange onderhandelingen met potentiële huurders erin geslaagd een exploitant (Vendex Food Group) te vinden. “Winkels in binnensteden en op de Vinex-locaties hebben meer onze aandacht. Daar hebben we veel kennis van in huis.”

Jaloers op GDV Alexandrium II, gelegen aan de rand van Rotterdam, is hij niet. Het po van concurrent MAB is niet het soort winkelpoen waar De Graaf zijn bedrijf op inzet, “omdat ik een dergelijk groot winkelcentrum aan de rand van een stad niet zo’n goede ontwikkeling vind. Het kan de functie van een centrum uithollen. In Engeland is men terug aan het komen van de bouw van grote centra aan de rand van of buiten de steden. In opkomst is daar nu het metro-winkeltje.”

Mabon, de naam ontstond ooit uit de samenvoeging van Mavob en Bohan, richt zich niet uitsluitend op het commercieel onroerend goed (Produktgroep COG). Woningen (Produktgroep Koopwoningen) is de kurk waar de HBG-poontwikkelaar, net als andere ontwikkelaars, op drijft. De omzet van de twee groepen samen beweegt zich richting de f. 300 miljoen.

De Graaf zet de woninggroep met 1200 tot 1400 huizen op een vierde plaats achter Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, Wilma en NBM-Amstelland.

Weer bouw-enquete

Om de produktie voor de toekomst op een hoger peil te brengen, heeft Mabon gronden in Vinex-locaties en daarbuiten in bezit. Gemeentebesturen hebben het daar moeilijk mee. De laatste maanden ventileren wethouders steeds vaker dat het voorkeursrecht veel te laat van kracht wordt. Kritieken van gemeentebesturen over deze aankopen zijn niet aan hem besteed. “De overheid wil meer marktwerking en dat krijgt ze op deze manier. Overigens is het zo dat wij geen enkele locatie alleen hebben. We werken samen met andere partners en de overheid aan de ontwikkeling van een locatie. Ik moet trouwens ook voor continuïteit zorgen. Daarom moeten we wel meedoen aan de verwerving van gronden.”

Veel meer zorgen maakt hij zich over de toename van de verschrijvingen. Steeds vaker worden kosten van bijvoorbeeld sociale woningbouw doorberekend naar de koopsector. “Het mag niet, maar het gebeurt volop. De consument betaalt meer dan de normale bouwkosten van het huis. Je zou zo weer een bouw-enquete ke houden. Als nu de koopsector instort, heeft dat nog grotere gevolgen voor de sociale woningbouw en daarom vind ik verschrijven niet te accepteren.”

Overigens maakt De Graaf zich nog geen zorgen over een instortende markt. Voor 1996 is de produktie al binnen en voor 1997 is 60 procent al zeker. “Het consumentenvertrouwen blijft vanwege de lage rente hoog. Daar komt bij dat we jaarlijks voor f. 2 miljard aan povoorstellen binnenkrijgen. Slecht een klein deel – het beste – pakken we op.”

Imago HBG

Het verhaal dat Mabon uitsluitend werkt voor de eigen HBG-dochters bestrijdt hij fel. Al kan hij niet ontkennen dat bijna alle opdrachten door HBM (U-bouw), danwel Intervam/Volker (woningen) worden gerealiseerd. “HBG heeft poontwikkeling gescheiden van de bouwtek. Voordat onze bouwers een po gaan realiseren vinden er onderhandelingen plaats. We eisen dat er marktconform wordt gewerkt door de bouwers en soms moeten we daar zware gesprekken voor voeren. Ik ga de goede rentabiliteit niet op het spel zetten om andere HBG-bedrijven coute que coute aan het werk te hebben. En die zogenaamde vrijheid die bij andere bouwconcerns, wat komt daar werkelijk van terecht?”

De twee eerder genoemde uitvoerende bouwers van Hollandsche Beton Groep zijn niet volledig afhankelijk van Mabon. Ruim de helft van hun omzetten halen ze van de 'vrije' markt.

Het gereserveerde en 'nette' imago van Hollandsche Beton Groep botst met de snelle wereld van poontwikkeling. De Graaf zit er niet mee. "Mabon was weliswaar technisch gericht, maar de laatste drie jaar is de onderneming omgebouwd naar een marketingorganisatie. Dat proces verkeert nu in de slotfase. Het succes van de her-ontwikkeling van Feijenoord dragen we ingetogen uit. Door dat beleid van HBG is Mabon een solide onderneming. We gaan zeer calculerend om met risico's. Bij onze opdrachtgevers staan we boekstaafd als degelijk, soms wat traag. Maar komt het tot een deal, dan maken we hem ook af."

Overigens hoeft dat snelle voor De Graaf niet. Hij pleit voor degelijkheid en betrouwbaarheid in zijn beroepsgroep. In allerlei gremia werkte hij daar aan. "Tien jaar geleden werden we nooit om een mening gevraagd. Tegenwoordig zijn we officieel gesprekspartner voor besturen. Oplossen van problemen bij de ruimtelijke inrichting moet je niet uitsluitend top-end benaderen. De markt hoort daarbij te zijn."

Het al dan niet vermeende degelijke imago weerhoudt Simon de Graaf er niet van om aan de toekomst te denken. Vanuit Rijswijk worden alle makelaars aangestuurd.

De coordinatie van alle verkopen vindt plaats in Rijswijk. Internet zou daar een goed hulpmiddel bij zijn. Via World Wide Web zou ke worden gebladerd in bijvoorbeeld een verkoopcatalogus.

HBG-onderdeel IT Services heeft deze ontwikkeling opgepakt en stuurt het gebruik van Internet aan. "Internet is in de toekomst aardig voor onze potentiële kopers. Zij ke via internet gaan shoppen op de huizenmarkt. Die ontwikkeling willen we beslist niet missen. Je kunt dan ook gelijk de hoogte van je hypotheek laten uitrekenen."

Mabon start op korte termijn in Berlijn

Mabon is in principe een Nederlands bedrijf. Vanwege het internationale karakter van HBG wordt er met grote regelmaat in het buitenland gewerkt. In Engeland opereert men samen met Kyle Stewart en GA. Op korte termijn wil men ook van start gaan in Berlijn. België is zo moeilijk dat men slechts op kleine schaal daar actief is.

Simon de Graaf, algemeen-directeur Mabon: "In alle ontwikkelpoen van Kyle Stewart en GA nemen we als Mabon een belang van 30 procent. Onze filosofie is dat we niet zo maar meelopen. We nemen ook in het buitenland risico's. Wij zijn daardoor de grootste Nederlandse poontwikkelaar die actief is in Engeland."

Volgens De Graaf is de komende activiteit in Berlijn er beslist niet op gericht om bouwproductie voor Intervam Bau te genereren. "Die moeten het zelf uitzoeken", zegt hij. Intervam Bau is door de moeilijke markt niet in staat gebleken om over het eerste halfjaar 1995 winst te maken. De Graaf: "Samen met een partner hebben we ons oog laten vallen op een industrieel complex. Het wachten is op goedkeuring van de overheid."

Hij zegt beslist niet te laat te zijn in Berlijn. Al docerend legt hij uit dat de grondprijis de flessehals is geweest. "Laat eerst die prijzen maar 'uit-bodemmen'. Er zijn dalingen van 40 tot 60 procent geconstateerd. Geduld is een schone zaak."

Half november start Mabon met de verbouwing van de loften en het winkelcentrum in het Entrepotgebouw 'De Vijf Werelddelen'. De kranen blijven staan en gezien het hefvermogen ke ze worden gebruikt bij verhuizingen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 23 okt 1995

Komat-voorzitter P.C.J.Ch. Feyen: Ontwikkeling van groot materieel te weinig innovatief

[bouwbreed](#)

"Wat de ontwikkelingen aangaat in het groot materieel voor de b en u-sector moet worden vastgesteld dat die de laatste jaren in ergonomisch, technisch en economisch opzicht onvoldoende zijn geweest. Als gevolg van de te geringe afstemming van dit materieel op het totale bouwproces, is er bij mechanisering weinig spraken van verhoging van bouwproductiviteit en efficiency."

Aldus de heer P.C.J.Ch. Feyen, directeur Wilma Bouw Materieeldienst en voorzitter van de Komat, de Kontaktgroep Materieel, op een persconferentie in het kader van de komende vakbeurs Bouwmaterieel '95 in de Jaarbeurs te Utrecht.

Feyen, in zijn toelichting ondersteund door de heer W. Kranenburg van H.B.M. Materieelservice, maakte hierbij onderscheid in groot en klein materieel. Met betrekking tot laatstgenoemde categorie, waartoe worden gerekend de elektrische gereedschappen, werktuigen en hulpmiddelen, was hij van mening dat de ontwikkelingen hierin wel gelijke pas hielden met de marktvraag. Als belangrijke pluspunten noemde hij dat het klein materieel duidelijk een verbetering gaf te zien in de gebruikersvriendelijkheid, dat hiermee een grotere produktiviteitsverbetering werd bereikt en dat dit niet heeft geleid tot hogere investeringskosten. Belangrijk is dat bij de technische ontwikkelingen in klein materieel in toenemende mate wordt gelet op de koppeling ervan met geautomatiseerde systemen.

“Wat we in de laatste 10 jaren bij het grote materieel voor de b en u-sector hebben mogen zien, beperkt zich slechts tot iets groter, iets langer en iets sneller. Vastgesteld moet worden dat er nog weinig verbetering is op het gebied van arbeidsomstandigheden, er nauwelijks een koppeling wordt gelegd met automatisering, een geringe afstemming bestaat op het bouwproces, en de kosten van materieel voortdurend stijgen”, zo meent Feyen.

De bouwindustrie vraagt naar materieel waarmee in logistiek opzicht de materiaalstromen zo efficiënt mogelijk worden gestuurd. De beoogde produktiviteit valt of staat met de beschikbaarheid van technisch geavanceerd, veilig en ergonomisch verantwoord materieel. Als kenner van de materieelmarkt zei hij, dat de gewenste techniek aanwezig is maar dat vast gesteld moet worden dat de machinehandel hier nog weinig alert op inspeelt.

Efficiënter

Er is naar zijn mening te geringe aandacht voor het totale bouwproces en voor de bouwplaats medewerker. “Producenten en leveranciers van groot materieel zijn onvoldoende innovatief bezig, zij kijken te veel naar vandaag en te weinig naar morgen. Technische verbeteringen van bestaande systemen maar vooral technologische vernieuwingen”, zo was zijn conclusie, “zijn voorwaarden voor een efficiënter bouwproces, verhoging van de veiligheid en verbetering van de arbeidsomstandigheden.

Slechts dit, in combinatie met een goede informatie, onder meer door middel van interessantere beurzen op het gebied van groot materieel bieden de bouw zicht op hoger rendement.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 24 okt 1995

Groningen in beeld Werken aan de stad van straks

[bouwbreed](#)

Groningen werkt aan de stad van straks. Met een duidelijk beeld voor ogen hoe die stad er straks uit moet zien, is Groningen bezig met de bouw van in totaal zo'n 8200 woningen. In 2005 telt de stad een slordige 180.000 inwoners. Logisch dus dat er nog flink wat woningen nodig zijn de 'stadgers' te ke huisvesten. Groningen denkt ongeveer 3500 woningen verspreid over de stad te ke bouwen. De overige 4700 komen op uitbreidingslocaties aan de stadsrand. Niet als een of twee grote nieuwbouwwijken, maar op diverse locaties aan de rand van de bestaande wijken.

In het structuurplan 'de Stad van Straks' kiest het Groningse gemeentebestuur duidelijk voor de versterking van het centrum en de stedelijke voorzieningen. “Er is”, zo benadrukt gemeentewoordvoerder J. ter Beek, “duidelijk sprake van een visie op de hele stad. Het wonen en winkelen in de binnenstad moet daarbij worden versterkt, maar er is ook ruimte voor kantorenvestiging in de Verbindingskanaalzone en een GDV-locatie (grootschalige detailhandel-HO) dicht tegen het centrum aan. We willen zo iets niet in het weiland hebben omdat we denken dat dat dan juist ten koste van het bestaande winkelgebied gaat. Ja, Groningen staat bekend om zijn visie. Alle nieuwbouw, alle plannen worden op die visie getoetst.”

Een PPS (private, particuliere samenwerking)-constructie pur sang. Zo kan het Cascade-po dat aan de Emmasingel verrijst het best worden omschreven. Als onderdeel van de Kanaal Verbindingszone werken Rijk, gemeente en Amstelland Vastgoed aan de realisering van 40.000 m² kantoorruimte en 150 appartementen in zowel de huur als koopsector. Met het po is ruim f 220 miljoen gemoeid. De bouw wordt gefaseerd uitgevoerd. Over twee jaar – dus in 1997 – moet het eerste kantoor worden opgeleverd. De laatste woning zal in 1999 worden betrokken. In de kantoren zal zowel het rijks- als gemeentearchief worden gehuisvest. Pie de Bruin, Roerakker en Van Vught tekenden de kantoren. Architect Kees Christiaanse ontwierp de woningen.

Rechtbank Groningen

Het duurt nog ruim twee jaar maar dan zit de Groningse rechtbank in een nieuw jasje. Lange tijd heeft het college van B en W gedubd; wat te doen met de justitiële diensten die te krap behuisd waren. Geopperd is om de nieuwe rechtbank buiten de stad te bouwen. Geheel passend in het beleid om de kernfuncties van de binnenstad te versterken besloten B en W van dit onzalige idee af te stappen. Gekozen is voor het centrum van Groningen waar aannemer Kondor Wessels de nieuwbouw nu realiseert. MBO ontwikkelt het complex waarmee ruim f 60 miljoen is gemoeid.

Waagstraat-po

Wellicht is het Waagstraat-po dat momenteel in het kloppende hart van Groningen wordt gebouwd het meest democratisch gekozen bouwwerk in Nederland. De inwoners van Groningen mochten zelf hun keuze bepalen uit vier ontwerpen voor een nieuw stadhuis. Dat de stad een nieuw stadhuis moest krijgen was door de gemeenteraad al eerder bepaald. Het gebouw uit 1964 met een enorme trap die op niets uitkwam en de luchtbrug die de nieuwbouw met de oudbouw verbond was voor een ieder die een Gronings hart draagt een gruwel van de eerste orde. Alleen het slopen van de 'statige' trap zou de gemeente al f 6 miljoen kosten. Dan maar helemaal slopen en er iets fraais voor terug laten komen, zo bedacht het gemeentebestuur. Nou dat komt er nu. Massaal kozen de 'stadjers' voor het ontwerp van de Italiaanse architect Natalini. Winkels, woningen en

en passant een kantoor voor zestig ambtenaren verrijzen er in het centrum naast het oude stadhuis. Aannemer BAM bouwt het. MBO treedt ook hierbij op als ontwikkelaar. Het po waarvan de contouren in het voorjaar van '96 klaar moeten zijn, wordt in opdracht van Nationale Nederlanden en de gemeente uitgevoerd.

De nieuwsbladlocatie

Jarenlang was het statige gebouw het bolwerk van het Nieuwsblad van het Noorden. De krant zocht echter toen het pand te klein werd, zoals zoveel kranten in Nederland, de buitenwijken (lees saaie bedrijfsterrinen) op. Diverse plannen zijn er voor wat in de volksmond 'de nieuwsbladlocatie' is gaan heten, gelanceerd. Het meest recente voornemen de vestiging van een Grandcafe in het historische pand gaat niet door. De studentenstad heeft al voldoende cafes zo oordeelde het college. Na de renovatie van het Jugendstil-gebouw zal het als kantoor de verhuur ingaan. Rond het pand worden 28 woningen en 2000m² aan winkelruimte gerealiseerd. Een ondergrondse parkeergarage maakt het po compleet. Ballast Nedam bouwt het po. Bouwborg, de ontwikkelpoot van Ballast Nedam treedt op als ontwikkelaar van de garage terwijl Bouwborg Matser alles wat boven de grond gebeurt voor zijn rekening neemt. Dijkhuis en Olga zijn de architecten van het project. Medio 1997 moet de parkeergarage klaar zijn waarna een jaar later het hele complex voltooid dient te zijn.

CiBoGa

Het Circus-, Boden-, en Gasfabriekterrein, in de volksmond CiBoGa genaamd, ligt er nu nog kaal en verlaten bij. Als het aan Groningen ligt wordt dit 10 hectare grootte voormalige fabrieksterrein met 1000 woningen bebouwd. Krijgt het daarnaast 400 ondergrondse parkeerplaatsen en wordt het ook nog eens een locatie voor grootschalige detailhandel. Het plan wordt momenteel in het Groningse besproken om er een maatschappelijk draagvlak voor te creëren. Doorgang valt of staat echter met de bereidheid van het ministerie van VROM om voor de broodnodige bodemsanering de portemonnaie te trekken; met de sanering van het zwaar verontreinigde terrein is een slordige f 120 miljoen gemoeid. Nog dit jaar hoopt Groningen op een positief geluid vanuit het Haagje zodat met de daadwerkelijk planvoorbereiding kan worden begonnen.

AZG

Het Academisch Ziekenhuis Groningen (AZG) staat er fris en fraai bij. De foto toont de nieuwe entree van het ziekenhuis. Dit is de te fase van nieuwbouw en renovatie. Ruim tien jaar is aan het po gewerkt. Stukje bij beetje heeft het AZG zijn nieuwe gezicht gekregen.

Westerkerk-po

Het Westerkerk-po moet, zeker op papier, een apart po gaan worden. Op de plaats waar eens de Westerkerk stond komen nu 29 koopappartementen. Echter ook de kerk zal, zij het figuurlijk, op z'n oude stek terugkeren. Architect Cor Kalfsbeek is er in geslaagd om het silhouet van de kerk in de woningen tot leven te brengen. Mabon ontwikkelt het unieke po terwijl HBG-dochter BML Bouw de woningen bouwt. In de tweede helft van '96 moet het klaar zijn. Met de ontwikkeling van het Westerkerk-po is f 5 miljoen gemoeid.

Provinciehuis

De oplevering van het Groningse Provinciehuis is aanstaande. Deze maand moet het complex voor in totaal 350 provincieambtenaren klaar zijn. Onder de gebouwen van architect Benthem Crouwel Architecten is ruimte voor het parkeren van zo'n honderd auto's. Geveke Bouw uit Haren is de hoofdaannemer. Het nieuwe Provinciehuis heeft f 50 miljoen gekost.

Westerhaven

De Westerhaven dicht tegen het Groningse centrum is voor het gemeentebestuur de locatie als het gaat om grootschalige detailhandel. Hier moeten de grootwinkelbedrijven hun tenten opslaan. Niet om de winkels in de Groningse binnenstad geweld aan te doen maar juist om het centrum te versterken. De plannen liggen klaar: een ondergrondse parkeergarage voor 900 auto's, 12.000 m² voor detailhandel, 6000 m² voor sociaal-culturele ruimte (om hieraan invulling te geven wil het college het Nederlands Stripmuseum i.o. hier vestigen) en ongeveer 30 appartementen. De overheid moet voor de ontsluiting van de locatie, waaronder de bouw van een nieuwe brug, f 27,9 miljoen bijdragen. Voor de bouwkosten van het complex, ruim f 80 miljoen, tekent Wilma Vastgoed. Deze ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de exploitatie van het Westerhavencomplex. Als bouwer is Wilma Bouw beschikbaar. Het Groningse architectenbureau Karelse van der Meer leverde het ontwerp. Bij voorspoedige voortgang moet het in de visie van B en W mogelijk zijn het geheel eind 1997 klaar te hebben.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 27 okt 1995

Reparatieplan Wageningen onder vuur genomen

[bouwbreed](#)

"Het is een prachtig plan van de beroemde Belgische architect Charles van den Hove. Je likt je vingers er bij af. Maar natuurlijk lopen er altijd mensen rond met andere stedenbouwkundige inzichten en daarom zitten we nu hier."

Aldus de Zutphense advocaat H. Krans deze week de tijdens een hoorzitting bij de Raad van State in Den Haag.

Hij behartigde daar de belangen van het gemeentebestuur van Wageningen, dat onder vuur lag vanwege het bestemmingsplan 'Reparatieplan Herenstraat/Salverdaplein'.

Het plan is opgesteld omdat de Kroon deeltjes van het vorige nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad van Wageningen afkeurde. Het ging met name om twee gedeelten, zogenoemde accentpunten, respectievelijk een locatie aan het Salverdaplein en een locatie vlak bij de voormalige Latijnse school. De exacte maten van de accentpunten waren niet aangegeven. In het reparatieplan staan de maten wel. Het accentpunt aan het Salverdaplein wordt een gebouw met vier woonlagen en daarop een bescheiden toren. Bij de voormalige school komt een woontoren met zeven woonlagen.

Bezwaren

Omwonenden en de Stichting Creatief Erfgoedbeheer Heerenstraat en Omgeving hebben zich tegen de komst van de woontorens gekeerd. Zij hebben daarom rechter D. Dolman van de Raad van State in Den Haag verzocht het reparatieplan te schorsen. De torens worden volgens hen te hoog en zouden aldus te veel (zon)licht wegnemen. Advocaat Krans voerde namens de gemeente aan dat het met de lichtafname wel meevalt. Voorts vertelde hij dat poontwikkelaar Wilma nu echt door wil. De toren bij de school komt bovenop een parkeergarage te staan. De garage kan nu al gebouwd worden en er is ook dringende behoefte aan extra parkeergelegenheid. Omdat garage en toren bouwtechnisch echter een geheel vormen, wil Wilma pas met de garage beginnen als de toren kan worden neergezet. Rechter Dolman hoopt volgende week uitspraak te doen in deze kwestie.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 nov 1995

Maastricht krijgt nieuwe tuinwijk

[bouwbreed](#)

In het uitbreidingsplan Amby- Zuidoost van de gemeente Maastricht zullen woningen worden gebouwd, waarvoor zogenoemde doorstromers van Maastrichtse woningcorporaties als bewoner/eigenaar de voorkeur krijgen boven andere gegadigden. Dat valt op te maken uit de

overeenkomst, die de gemeente met de Trichter Ontwikkeling Maatschappij BV (TOM) heeft gesloten.

TOM is een nieuwe organisatie op de woningmarkt. Deze maatschappij is opgericht door de Maastrichtse woningcorporaties Sint Mathias en Sint Servatius, de bouwbedrijven Smeets Bouw uit Maastricht en Wilma Bouw uit Weert en Stienstra Poontwikkeling uit Heerlen. Dit samenwerkingsverband is vooral gericht op het bevorderen van het doorstromingsproces in de regio Maastricht.

De bouw in Amby-Zuidoost gaat in het vroege voorjaar van 1996 beginnen. Medio 1999 moeten er 520 koopwoningen staan, waarvan 175 in de sociale koopsector.

Bij de inrichting van deze tuinwijk wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande situatie. De sfeer wordt bepaald door laagbouwoningen, tuinen, een centrale groene baan, hoogteverschillen, boomgaarden en haagpaden. Het hierop geente stedenbouwkundige plan is van de hand van ir. F. Palmboom uit Rotterdam.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 10 nov 1995

Wilma werkt aan Eikenderveld

bouwbreed

In Heerlen legt Wilma Bouw Weert BV de laatste hand aan een groep van 37 huurwoningen in vier woonlagen.

Het complex maakt deel uit van het plan Eikenderveld en wordt gerealiseerd in opdracht van Woningbouwvereniging Samenwerking Gluck Auf. Het ontwerp is afkomstig van het Architectenbureau Kurvers en Lipsch. Wilma Bouw verzorgde tevens het constructieve gedeelte.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 14 nov 1995

Rijswijkse groeistuipen

bouwbreed

Waar de Zuidhollandse gemeente Rijswijk naadloos aansluit op buurman Wateringen - resp. geleid door burgemeester mr. P. Roscam Abbing van VVD-huize en drs. W. van den Bos Czn van christelijke komaf - moet het gebeuren.

Over luttele tijd zal het gebied 'De Strijp' geheten – een lap grond van ongeveer 65 hectaren, waarvan ruim 35 bestaat uit kassengebied – zijn bebouwd met ongeveer 1200 woningen. Uitgegaan wordt van 15 a 20 procent gestapelde bouw en 80 a 85 procent laagbouw, inclusief – u merkt het al, geen detail wordt over het hoofd zien – een procent woonwagens zijnde 15 stuks. Staatssecretaris Dick Tommel (D66) heeft er f. 16,5 miljoen voor over om dit ambitieuze bouwplan voor 1 januari 1999 gereed te zien. Vorig jaar kreeg het Rijswijkse stadsbestuur al de helft van het geld overgemaakt en ook dit jaar zijn de centen binnen.

Trots noemt Rijswijk het gebied 'De Strijp' het paradepaardje van de gemeente, voldoende reden om van tijd tot tijd een belangrijke gast een gladhouten stokpaardje aan te reiken. Sinds bijna een jaar is Wilma Bouw (Bouwcombinatie Dura/Wilma) met als bedrijfsleider drs.ir. G.A. van Meurs driftig in de weer de gestelde datum te halen.

Inmiddels heeft Rijswijk een nieuw ei uitbroed met de titel 'Lokaties onder de loep' en bedoeld om op ruim dertig plekken in de gemeente nog eens ongeveer 2000 woningen te laten bouwen, exclusief de 4000 die voor omstreeks het jaar 2003 op het Rijswijkse deel van het vroegere militaire vliegveld Ypenburg moeten verrijzen.

Enig rekenwerk leert dat die ongeveer 7000 woningen het langzaam teruglopende inwonertal van Rijswijk – thans nauwelijks 46.000 – fors ke opschroeven. Met een gemiddelde woningbezetting van 2,1 bewoner levert dat al gauw 14.000 Rijswijkers op, hetgeen ook de maandelijkse wedde van burgemeester, wethouders en ambtenaren positief zal beïnvloeden.

De Zuidhollandse gemeente tobt met een verouderend inwonertal – waar is de tijd gebleven dat iedere in woningnood verkerende jeugdige persoon die iets kon doen om Rijswijk op te stuwen in de bekendheidscurve van burgemeester Bogaard een flatje kreeg – en bovendien willen die oudjes niet uit hun eengezinswoning verhuizen naar een flat. In de nota worden ze 'empty-nesters' genoemd, een kreet die weinig elegant mag worden genoemd.

Rijswijk heeft nu zo'n 22.000 woningen, verdeeld in ongeveer 38 procent sociale huurwoningen, 29 procent particuliere huurwoningen en 33 procent koopwoningen. Ruim 80 procent bestaat uit gestapelde bouw en eengezinswoningen in de koopklasse f. 150.000 tot f. 225.000 ontbreken vrijwel.

De dertig kleine bouwlocaties zijn in feite evenzovele druppels op een gloeiende plaat, maar moeten er in elke geval toe leiden dat de eenzijdige woningvoorraad in sommige wijken wordt omgebogen en wellicht meer ouderen die in portiekwoningen (zonder lift) wonen ke en willen doorstromen naar voor hen beter geschikte huizen.

In 'De Strijp' zal dat allemaal wel lukken. Daar komen wijken met welluidende namen als Arcadie, de Tuinen, Landgoed, de Oprijlaan, Loggia en het Eilandenrijk. Voor de kleine locaties wordt gedacht aan 18 procent sociale bouw met een koopprijs van maximaal f. 159.000 (huur maximaal f. 810 per maand), 44 procent midden met de maximale stichtingskosten van f. 250.000 en 38 procent dure woningen waarvan de stichtingskosten boven die f. 250.000.

Deze week zullen in drie informatieve avondlijke bijeenkomsten aan de Rijswijkse burgerij de voortvarende plannen worden uitgelegd om daarna via diverse raadscommissies en het Gewest Haaglanden de eindstreep van de gemeenteraad te bereiken. Wie thuis in een 'empty-nest' zit is van harte welkom op de informatieve bijeenkomsten.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 16 nov 1995

Urban villa's voor Almere

[bouwbreed](#)

In de Verzetswijk in Almere realiseert Wilma Bouw BV-Utrecht 96 huurwoningen in opdracht van de Algemene Nederlandse Woningstichting.

De woningen worden verdeeld over vier urban villa's en zijn ontworpen door Hoenders Dekkers Zinsmeister uit Delft. De eerste woningen worden begin 1996 opgeleverd. In de zomer van dat jaar moeten de laatste woningen gebruiksklaar zijn. Het plaatselijke ingenieursbureau Goudstikker de Vries is als constructeur bij het po betrokken.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 22 nov 1995

Hsl mogelijk spelbreker Vinex-locatie Delfgauw

[bouwbreed](#)

Slechts de komst van de Hogesnelheidslijn parallel aan de A13 kan nog roet in het eten gooien van de Vinex-bouwlocatie Delfgauw. De gemeente Pijnacker heeft voor de ontwikkeling van deze locatie een overeenkomst met marktpartijen gesloten. Deze partijen hebben zich op hun beurt verplicht om eind volgend jaar met de bouw van zo'n 2400 woningen te beginnen.

Een wijk van uiteindelijk 2400 huizen inclusief een winkelcentrum en een multifunctioneel scholencomplex. Dat gaan de vier ontwikkelingsbedrijven, Dura Bouw uit Rotterdam, Mabon uit Rijswijk, Volker Stevin Ontwikkelingsmaatschappij uit Zoetermeer en Wilma uit Den Haag in opdracht van de gemeente Pijnacker realiseren. Het benodigde kapitaal om de Vinex-locatie zo rond het jaar 2000 klaar te hebben wordt door Rabo Vastgoed uit Utrecht geleverd. De vijf ondernemingen hebben voor de ontwikkeling van deze woonwijk parallel aan de A13 'Delfgauw Beheer BV' opgericht.

Wanneer alles goed gaat moet in het najaar van 1996 de eerste paal de grond in gaan. Afgelopen donderdagavond is de gemeenteraad van Pijnacker met de plannen akkoord gegaan en vrijdagmorgen werden ze dan ook officieel gepresenteerd.

Overvleugeld

De nieuwe woonwijk komt dicht tegen de bestaande kern van Delfgauw aan, en zal volgens de stedenbouwkundige A. van Dam van het Arnhemse stedenbouwkundig bureau Plein 11 op de oude bebouwing aansluiten maar deze ook overvleugelen. "Uiteindelijk plak je een nieuwe wijk van 2400 woningen tegen een oude kern van 600 woningen aan. Dan kan je wel van enige overvleugeling spreken."

Tussen de A13 en de woonwijk moet als een geluidsbuffer een soort parkzone worden gerealiseerd. Overigens moet daarnaast de snelweg door middel van een geluidsscherm aan het oog van de toekomstige bewoners worden onttrokken.

'Vinex-locatie Delfgauw als eerste van start in stadsgewest Haaglanden' staat weliswaar trots boven het persbericht, in de praktijk kan er nog wat roet in het eten worden gegooid. Zo ligt er op het ministerie van Verkeer en Waterstaat nog een tracevariant voor de aanleg van de Hogesnelheidslijn. In deze variant is de 'flitstrein' langs de A13 en dwars door de ontworpen parkzone getekend. "Wat de gevolgen van deze variant zijn voor het bouwplan laat zich raden", aldus J.H. Bos, wethouder van Pijnacker, die overigens weigert te spreken van "de hsl als een bom" onder het plan. A. Maaswinkel adjunct-directeur Wilma Bouw afdeling Den Haag: "We gaan er vooralsnog van uit dat Verkeer en Waterstaat deze variant niet kiest. Mocht het wel zo zijn dan praten we over een volstrekt nieuwe situatie en zullen we met de gemeente opnieuw rond de tafel moeten gaan zitten."

Straatstenen

Datzelfde staat ook te gebeuren wanneer blijkt dat de woningen, voor het merendeel in de prijsklasse tussen f. 200.000 en f. 300.000, aan de straatstenen niet zijn kwijt te raken. Dit gevaar ligt volgens Maaswinkel wellicht op de hoek wanneer straks de overige Vinex-locaties in Haaglanden tot ontwikkeling worden genomen. "Deze locatie kan de concurrentie met andere Vinex-locaties in de directe omgeving aan", zo wuift Bos alle bezwaren weg. Maaswinkel iets voorzichtiger: "Vooralsnog gaan we er van uit dat de vraag naar woningen in deze prijsklasse dusdanig is dat we Delfgauw zonder problemen ke realiseren."

Desgevraagd zegt de Wilma-directeur een zekere mate van regie door het stadsgewest Haaglanden toe te juichen. "Natuurlijk vissen we met z'n allen in dezelfde vijver. En het is uitermate verstandig om een zekere afstemming of fasering in de locaties aan te brengen. Maar de gemeenten willen er niet aan. Mochten er toch problemen komen dan zullen wij als marktpartijen zelf die fasering aan gaan brengen", aldus Maaswinkel die er overigens aan toevoegt dat de marktpartijen zelf "hier ook nog niet aan toe zijn."

Wethouder Bos zegt zich te ke vinden in de afspraken zoals die in de huidige concept Regie-nota van het stadsgewest zijn vastgelegd. "Die afspraken gaan over de periode na 2000 als de mark inderdaad een verzadigingspunt kan hebben bereikt. Deze locatie moet voor 2000 al klaar zijn."

Bouwproductie

De deelnemers in Delfgauw Beheer nemen zelf de bouwproductie op zich. Voor de bouw van de ongeveer 700 huurwoningen wordt momenteel onderhandeld met Woningstichting Pijnacker. Het is volgens de afspraken ook de bedoeling dat de lokale aannemerij en het fenomeen leerling-bouwplaatsen door de 'grote jongens' niet over het hoofd worden gezien.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 4 dec 1995

Eerste steen A'damse theaterschool

[bouwbreed](#)

Op het terrein van het voormalige Maupoleum in de Amsterdamse Jodenbreestraat, hebben de dansers Han Ebbelaar en Alexandra Radius gisteren de eerste steen onthuld van de nieuwe theaterschool. Het complex wordt gebouwd in opdracht van de Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten, samen met een kantoor en winkels.

Het eerste deel van het po betreft de theaterschool (15.000 m2) voor toneel- en dansopleiding, waarvan de bouw dit jaar van start is gegaan. Medio 1996 wordt hieraan de laatste hand gelegd. De tweede fase, in opdracht van Philips Pensioenfonds, omvat 22.000 m2 kantoorruimte en 4000 m2 winkels; de oplevering staat oktober 1996 gepland.

He totale po wordt gerealiseerd door HBM, Hollandsche Beton Maatschappij BV-regio Amsterdam en Wilma Bouw Utiliteitsbouw-vestiging Nieuwegein. Met de nieuwbouw is een aanneemsom van circa f. 46 miljoen gemoeid. Voor de architectuur tekende Teun Koolhaas.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 8 dec 1995

Projectontwikkelaars gaan super energiezuinig bouwen

[bouwbreed](#)

Vijf grote poontwikkelaars gaan, op verzoek en met medewerking van het Wereld Natuur Fonds, in de komende twee jaar 200 zeer energiezuinige woningen bouwen. Het meest opvallende zal zijn dat het gasverbruik in deze woningen minder zal bedragen dan 500 m3 per jaar. Dat is een 60% reductie

ten opzichte van de huidige overheidsnorm van 1200 m3 per jaar. Dat werd donderdag in een gezamenlijk ondertekende intentieverklaring vastgelegd.

Het Wereld Natuur Fonds is er van overtuigd dat de Co2 uitstoot de grootste bedreiging vormt voor de instandhouding van de natuur. Alleen al de Nederlandse huishoudens veroorzaken door verwarming van woningen en opwarming van water 10% van de Co2 uitstoot in ons land. Het WNF en de vijf poontwikkelaars zijn er van overtuigd dat door de bouw van zeer energiezuinige woningen die uitstoot fors naar beneden kan.

De vijf ontwikkelaars – Mabon BV, Moes Bouwbedrijf BV, Slokker Vastgoed Groep BV, Bouwfonds Woningbouw BV en Wilma Vastgoed BV – hebben zich door een intentieverklaring te tekenen tegenover het WNF verplicht elk veertig van deze energiezuinige woningen in vijf gemeenten te zullen realiseren.

En wel op een zodanige manier dat de huidige energie prestatie coëfficiënt van 1,4 naar 0,75 zal worden teruggebracht, aldus ir. C.E.C. de Reus van Wilma Vastgoed, sprekend namens de ontwikkelaars.

Het ligt volgens hem in de bedoeling “alle bestaande kennis op energiebesparingsgebied intelligent en efficiënt toe te passen en wel zodanig dat de resultaten snel in de reguliere bouwstroom terug te vinden zal zijn”.

Marktgericht

Het gaat de poontwikkelaars erom marktgerichte methodes en een integrale aanpak te ontwikkelen. Veel van wat nodig is om een energie-arme en tegelijkertijd milieuvriendelijke woning te bouwen, is al bekend en hoeft niet altijd geld te kosten. De Reus noemde in dit verband een goede zonne-orientatie, korte leidingsystemen en gescheiden waterafvoer.

En bij de bouw zelf zal gebruik worden gemaakt van betonpuingranulaat, een verstandig gebruik ook van kunststoffen, verven en menien en worden afgezien van zaken als loodhoudende produkten en natuuronvriendelijke chemische produkten.

De woningen zullen zonder enige subsidie worden gebouwd en via de commerciële markt hun weg moeten vinden naar de woonconsument. Dus behalve milieuvriendelijk en energiezuinig zullen ze ook qua wooncomfort en leefomgeving niet onder mogen doen voor de nu nog gebruikelijke woningen.

Niet bekend

Voorbeeld-poen

Staatssecretaris Tommel toonde zich zeer verheugd over dit initiatief vanuit WNF en de markt. Het past heel goed in zijn ‘duurzaam bouwen-plan’, dat tot speerpunt van zijn beleid is gemaakt. Hij sprak de hoop uit dat de vijf poen hiervoor als ‘voorbeeld-po’ ke gaan dienen. Hij maakte duidelijk dat de huidige overheidsnorm van 1200 m3 gasverbruik per woning per jaar zeker naar beneden zal worden bijgesteld en door dit soort initiatieven wellicht verder dan de 800 m3 dat als streefnorm door het kabinet wordt gehanteerd.

Samen met het WNF wordt getracht gemeenten over de streep te trekken om aan dit plan mee te werken. Het hele po zal worden begeleid door Ecofys, advies- en onderzoeksbureau op het gebied van energie en milieu. Dit bureau toetst de energiezuinige woningen aan het programma van eisen en ziet er op toe dat dit in de uitvoering en bouw ook wordt gerealiseerd.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 8 dec 1995

Positief imago

[bouwbreed](#)

NBM-Amstelland heeft al weer een tijdje geleden een imago-onderzoek laten uitvoeren. "Van alle werkmaatschappijen binnen het concern, zoals Nelissen van Egteren en Nevanco, blijkt Amstelland Vastgoed (AVG) de hoogste spontane naamsbekendheid te hebben. Alleen de spoorbouwers van Van Welzenes scoren nog iets hoger", meldt het personeelsblad van AVG, AmstelLight. "In de gemeenten waar AVG actief is, blijken we volgens het onderzoek de bekendste poontwikkeliingsmaatschappij te zijn. Partijen als Wilma, Bouwfonds, Eurowoningen, Slokker, Heijmans en Mabon zijn in de 'AVG-gemeenten' minder bekend."

De poontwikkelaars van NBM zijn niet in geheel Nederland actief. In gemeenten waar men niet ontwikkelt, maar wel plannen voor de toekomst heeft, scoren volgens het onderzoek Wilma en Bouwfonds beter “maar zijn we bekender dan alle andere concurrenten.”

De onderzoekers hebben een aantal stellingen voorgelegd aan zowel de relaties als opdrachtgevers. Een lage waardering van de ondervraagde krijgt de stelling dat AVG onafhankelijk is binnen NBM-Amstelland.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 12 dec 1995

BEB architecten houdt open dag in Amstelveen

bouwbreed

Het nog jonge architectenbureau BEB uit Amsterdam houdt vrijdag een "open dag" (14-18 uur) in de drie door het bureau ontworpen parkvilla's (appartementencomplexen) in de Amstelveense wijk Westerpark. Eerder deed het bureau van zich spreken met een grote woontoren in Amstelveen en dijkwoningen in de wijk De Aker in Osdorp.

BEB architecten is eind 1990 opgericht door Chris Boot, Ben Ewals en Leontine van der Breggen. Laatstgenoemde werd in 1994 opgevolgd door Kaspar Aussems. Die is, net als Boot, afgestudeerd als architect aan de Academie van Bouwkunst in Amsterdam. Ewals studeerde af als constructief ontwerper aan de Technische Universiteit Eindhoven.

De maatschap was de afgelopen jaren betrokken bij de realisering van enkele opvallende woningbouwpoen. In 1991 werd in opdracht van Woningstichting Patrimonium Amstelveen het ontwerp gemaakt voor een woontoren in 12 lagen met 77 sociale huurwoningen. Die werd in uitbreidingsgebied Westwijk gebouwd door Wilma Bouw.

Per verdieping werden 5 driekamerwoningen en 2 tweekamerwoningen waaivormig rond een gemeenschappelijke hal gesitueerd. Door hanteren van taps toelopende woningplattegronden hebben alle woningen vrij uitzicht. De woontoren wordt gedragen door een sokkel van blauwe kalkzandsteen en aan de bovenzijde beëindigd door een eveneens blauwe kalkzandstenen liftopbouw.

Dijkwoningen

Dit jaar voltooide Bouwbedrijf M. J. de Nijs en Zonen BV de bouw van 24 vrije sectorwoningen aan de Ringdijk in De Aker. De in opdracht van de aannemer door BEB architecten ontworpen woningen werden gerealiseerd als onderdeel van de buitenring van het Osdorpse plangebied. Belangrijke randvoorwaarde bij het ontwerp was dat die buitenring, conform de stedenbouwkundige richtlijnen, in totaliteit kubisch vormgegeven moest worden met een kleurstelling in witte, zwarte en grijze tinten. De architecten refereerden in hun ontwerp aan het silhouet van de Ringdijk met de daarboven uitstekende daken van de huizen in Badhoevedorp.

In Westwijk in Amstelveen heeft Aannemingsbedrijf BM van Houwelings nu dan vrijwel de bouw voltooid van drie op een terpje gelegen stadsvilla's van elk vijf bouwlagen en totaal 9 appartementen per villa. Opdrachtgever was in dit geval Rabo Vastgoed.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 14 dec 1995

Facelift voor Haagse Waldeck

bouwbreed

Het winkelcentrum Waldeck in Den Haag krijgt een nieuw aanzien. Vandaag tekenen wethouder Noordanus en vertegenwoordigers van eigenaar/belegger Immocorp en Wilma Bouw een samenwerkingsovereenkomst voor de herontwikkeling van het winkelcentrum aan de Alphons Diepenbrockhof.

De herontwikkeling omvat de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum met circa 1200 m², het renoveren van luifel en puin van de huidige winkels en de herinrichting van de openbare ruimte. Ook de parkeervoorziening zal worden uitgebreid.

In het derde kwartaal van 1996 zal worden begonnen met de sloop van de kiosken, die worden vervangen door twee woongebouwen met in totaal 125 woningen. Woningstichting 's-Gravenhage en Wilma Bouw tekenen vandaag tevens een intentie-overeenkomst voor deze woningbouw, die in het tweede kwartaal 1997 van start moet gaan.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 22 dec 1995

Partijen eens over bouwen op locatie Leidschenveen

bouwbreed

Heijmans, Bouwfonds Woningbouw en Mabon gaan in samenwerking met de Nationale Investeringsbank (NIB) de Vinex-bouwlocatie Leidschenveen definitief ontwikkelen. Hiervoor is samen met de gemeente Leidschendam de Grondexploitatiemaatschappij (GEM) opgericht. Deze maatschappij gaat de gronden verwerven en fungeert tevens als opdrachtgever en uitvoerder voor de bouw van een kleine 7000 woningen.

Nog net voor de kerst hebben de drie projectontwikkelingsmaatschappijen, de NIB en de gemeente Leidschendam overeenstemming over de publiek private samenwerking bereikt. Een protocol hiervoor is eveneens op de drempel van kerstmis 1995 ondertekend. Vooralsnog dragen Mabon, Heijmans, en Bouwfonds Woningbouw binnen de opgerichte maatschappij vijftig procent van het risico, de gemeente dertig procent en de Nationale Investeringsbank NIB de resterende twintig procent. Overigens zijn de drie private partijen nog in gesprek met Wilma Bouw om ook deel te nemen in de grondexploitatiemaatschappij. Onderhandelingen hierover lopen nog.

De bedoeling is dat de maatschappij zeventig procent van de totale Vinex-locatie, 6800 woningen in de vrije sector gaat ontwikkelen. Voor de resterende dertig procent in de sociale sector zal de gemeente Leidschendam als opdrachtgever fungeren. Leidschendam wil dat in ieder geval 680 woningen, dus tien procent van de bouwopgave, in de goedkope huursector wordt gerealiseerd.

Verder zal zowel de gemeente als de private partijen ieder de helft van de centrum voorzieningen, de bedrijven en kantoren realiseren. Wat betreft de aanleg van de infrastructuur is een vergelijkbare verdeling aangehouden.

Grondbank

Binnen de afgesproken constructie zullen de partners en ook de gemeente de al aangekochte gronden in de grondbank 'storten'. Dit gebeurt in ruil voor een bepaalde waarde die voor de reeds aangekochte grond op f. 25 de vierkante meter is bepaald.

De aankoop van de resterende gronden zal door de grondexploitatiemaatschappij verder worden verricht. "Hoe dat verder gebeurt is een zaak van de private partijen", aldus een woordvoerder van de gemeente Leidschendam. Hij erkent dat er bij Leidschenveen sprake is van een lappendeken aan verschillende eigenaren variërend van bouwbedrijven tot poontwikkelaars. "In ruil voor de grond tegen de vastgestelde 25 gulden per vierkante meter, mogen zij 14 woningen per hectare bouwen. Ook wordt er gesproken over het ruilen van grond op andere locaties elders in het land."

Leidschendam steekt zelf f. 71 miljoen die het als Vinex-bijdrage beschikbaar heeft in de grondexploitatie. Daarvoor stelt de gemeente wel als voorwaarde dat dit bedrag ook wordt ingezet voor de realisering van tien procent van de woningvoorraad in de sociale huursector.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de bouwlocatie is een sluitende grondexploitatie het uitgangspunt. Hierin zijn tevens opgenomen een vereveningsfonds van f. 18 miljoen en een fonds voor bovenwijkse voorzieningen waarin f. 27 miljoen wordt gestort. De helft van dit te bedrag kan de gemeente besteden aan voorzieningen als bijvoorbeeld fietsverbindingen en maatregelen in het centrumgebied.

Start bouw

Naar verwachting zal begin 1997 met de bouw worden begonnen. Aanvankelijk heeft de gemeente Leidschendam steeds ingezet op een startdatum die ergens in het laatste kwartaal van '96 zou liggen. Dit blijkt in de praktijk aldus de gemeentewoordvoerder niet haalbaar. "Er lopen nogal wat procedures en de termijnen die daaraan vastzitten maken het slaan van de eerste paal in het volgende jaar niet meer mogelijk." Wel wordt er naar gestreefd om met de verkoop van de woningen in het najaar van 1996 te beginnen. "Hierover zal in het voorjaar meer duidelijkheid zijn", aldus de gemeente Leidschendam.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 28 dec 1995

Staargebouw wijkt voor woningbouw

bouwbreed

Het Staargebouw aan het Henric van Veldeplein 25 in Maastricht valt onder de slopershamer. In opdracht van Wilma Vastgoed zullen op het terrein 25 appartementen, ateliers en een ondergrondse

parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Wilma Bouw BV wil voor de vakantie van 1996 met de werkzaamheden beginnen; voor het ontwerp tekende de Belgische architect Ch. Vandenhoven.

Het nieuwbouwplan is al jaren omstreden. De Bond Heemschut, die streeft naar bescherming van cultuurmonumenten, heeft onoverkomelijke bezwaren tegen de woontoren met zeven etages. De moderne hoogbouw zou het stadsbeeld met historische gebouwen zoals de St. Servaas- en St. Janskerk en het voormalige Provinciaal Gouvernement aantasten.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 8 jan 1996

Krullenveger Reisje naar Cannes

bouwbreed

Tot een van de meest geanimeerde - en drukst bezochte - nieuwjaarsreceptie staat voor het jaar 1996 zonder meer die van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM met stip boven aan de schier onuitputtelijke lijst. Evenals vorig jaar in de Nieuwe of Litteraire Societeit De Witte aan het Haagse Plein 24, ooit het oord van samenkomst van adel, echt rijke lieden, topambtenaren en dergelijke aanpalend volk.

Enige honderden makelaars onder wie hooguit dertig dames van wie enkelen als echtgenote waren meegenodigd – snaterden vreugdevol onder elkaar en luisterden uiterst tevreden naar hun voorzitter Bab van Groeningen, die verhaalde over de 8 procent omzetsijging, de weldadige lage rente stand en de immer stijgende prijs voor een pandje van enige omvang en kwaliteit. Zijn collega van de Haagse afdeling – ook blij met omzet en prijzen – waarschuwde dat ongecoördineerd bouwen op Vinexlocaties kan leiden tot een (ongewenste) uitstroom van welvarende burgers uit oude wijken naar nieuwbouw buiten de stad.

Dat alles mocht slechts betrekkelijk korte tijd de aandacht trekken van huizenhandelaren, veelal getooid met een Roteryspeldje of iets van een soortgelijke club goed voor een fijnmazig net van relaties. Veel meer waren ze geïnteresseerd – althans de grote makelaars, vastgoedheren, projectontwikkelaars en beheerders van pensioenfondsen, alsmede de (internationaal) op dreef zijnde bouwmaatschappijen – naar de vastgoedbeurs MIPIM van 14 tot en met 17 maart a.s. in het aantrekkelijke Cannes. Dat het hoofdbestuur van de NVM van zins is tijdens die vastgoedbeurs een pretentieuze bijeenkomst te organiseren met een keur aan belangwekkende en zakelijk belangrijke personen was menigeen niet ontgaan en vrij algemeen werd geïnformeerd wie zou ke rekenen op een uitnodiging, hetgeen een bezoek aan het MIPIM-evenement, met zo'n achthonderd exposanten, aanzienlijk gemakkelijker intern verdedigbaar zou maken.

Wel duidelijk dat de jaarlijkse studiereis van de vier grote steden – waaraan door de Neprom en de Rijksplanologische Dienst grote waarde wordt gehecht – ook dit jaar voor het NIPIM zal beginnen om halverwege deze vastgoedbeurs in Cannes te eindigen in licht feestgedruis.

Uit de uitnodigingslijst die tijdens de NVM-receptie alleen mondeling circuleerde mag niet worden afgeleid dat het gezelschap ook inderdaad zo vijftig a zestig personen zal tellen.

Te verwachten is wel dat de wethouders van de vier grote steden – Amsterdam-drs. D. Stadig, Den Haag – mr. P. Noordanus, Rotterdam – J. Kombrink en Utrecht – mw. W. Herweijer – dan wel hun ambtelijke afgezanten op het juiste moment de vliegtuigtrap zullen bestijgen. Hetzelfde geldt voor voor ambtenaren als Fred van der Veen als plv. opperhoofd van de Rijksplanologische Dienst en Peter van Exel die voor staatssecretaris Dick Tommel het duurzaam bouwen hoog moet opstoten.

De kans Frans Evers in Cannes te ontmoeten is klein. Dit mede gezien zijn aanstaand vertrek (1.4.96 ?) naar de grote milieu-organisatie, Natuurmonumenten.

Zonder te willen bogen op volledigheid mag worden aangenomen dat de passagierslijst van het chartervliegtuig namen zal bevatten van afgevaardigden van Ing. Vastgoed, Aegon Vastgoed, Johan Matser poontwikkeling, AMRO/ABN Poontwikkeling, Wilma Vastgoed, Blauwhoed, Mabon en uiteraard mede-organisator Neprom. De vraag welke sprekers op de NVM-bijeenkomst zich achter het spreekgestoelte opstellen, bleef helaas (nog) onbeantwoord.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 11 jan 1996

Makkumerstrand stapje verder

bouwbreed

Heidemij Realisatie uit Heerenveen maakt momenteel de grond bouwrijp voor een volgende fase in het po Makkumerstrand.

Van de 400 vakantiewoningen die worden gebouwd in opdracht van het Heerenveense bedrijf Makkum Resort Ontwikkeling BV zijn er inmiddels 155 gerealiseerd. De woningen worden gebouwd door Wilma Bouw BV in Groningen, onder architectuur van Buro Arch. Combinatie ir. J. Plas en Partners uit Loenersloot. Krabbendam-Boerkool BV in Soest is verantwoordelijk voor de constructies.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 12 jan 1996

IJburg krijgt toch een metroverbinding

bouwbreed

De Amsterdamse nieuwbouwlocatie IJburg wordt in ieder geval door middel van een metro-verbinding ontsloten. Er zijn twee varianten onderzocht waarbij sprake is van een metro naar de Amsterdamse binnenstad en een naar Diemen. Wethouder Stadig kiest voor een combinatiemodel van een metro- en tramverbinding. Kosten: f. 950 miljoen. Nog voor de zomer wordt het definitieve realisatiebesluit van de bouwlocatie genomen, die ruimte moet gaan bieden voor de bouw van op termijn 18.000 woningen.

Eigenlijk had de Amsterdamse gemeenteraad zich nog voor het eind van het jaar over het uiteindelijke aanlegbesluit moeten buigen. Dit is echter uitgesteld omdat er eerst duidelijkheid over het openbaar vervoer moest komen.

Dat onderzoek naar de vervoerswaarde en de exploitatiemogelijkheden van verschillende openbaar vervoerssystemen richting IJburg is nu afgerond.

In de rapportage, die in opdracht van een gezamenlijke stuurgroep van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, het Regionaal Orgaan Amsterdam en de gemeenten Amsterdam en Diemen is uitgevoerd, worden twee modellen gelanceerd.

In het A-model krijgt de nieuwbouwlocatie een metro-verbinding met de Amsterdamse binnenstad. Buslijnen moeten de nieuwbouwwijk richting Diemen en Amsterdam Zuid-Oost ontsluiten. Model B behelst de aanleg van twee zogenoemde railverbindingen. Een tramverbinding naar de binnenstad en een metrolijn naar Diemen. Vervolgens moet deze lijn worden doorgetrokken als ringlijn naar Amsterdam-Zuid en Sloterdijk.

Wethouder Stadig kiest voor het laatste model. De kosten van beide modellen zijn met f. 950 miljoen nagenoeg gelijk. "Maar bij model B ke de hogere kosten voor de metro wat naar achteren in de tijd worden geschoven", zo verduidelijkt een woordvoerder van de Pogroep IJburg, "De metro wordt in dit model pas in de tweede fase van IJburg tussen 2005-2010 aangelegd. Als eerste komt de realisering van de relatief goedkopere tramverbinding aan de orde." Deze maand op 23 januari neemt het college van B en W een definitief besluit.

Aanlegbesluit

De volgende stap in de ontwikkeling van de grootschalige bouwlocatie in het IJmeer is dat de stedenbouwkundige Frits Palmboom het gekozen openbaar vervoersysteem in het 'Ontwerp voor IJburg' zal opnemen. Nog voor de zomer moet dit plan klaar zijn, waarna het definitieve aanlegbesluit zal worden genomen.

Vervolgens kan nadat de concessies voor het landmaken worden afgegeven en met de realisering van IJburg een begin worden gemaakt. De verwachting is dat rond het jaar 2000 de eerste paal de grond in kan.

Het opstellen van het stedenbouwkundige plan gebeurt overigens in nauwe samenwerking met de marktpartijen die zich in drie consortia hebben verenigd. Het gaat daarbij om de groep Waterstad, bestaande uit de woningbouwverenigingen Amsterdam Zuid, de Dageraad, het Oosten en het Protestants Woningbedrijf en de poontwikkelaars Bouwfonds, NBM-Amstelland Vastgoed, Eurowoningen, Volker Stevin en Wilma. ABP en Aegon vormen de beleggersgroep binnen Waterstad.

In het de tweede consortium 'IJburgmaatschappij' participeren een samenwerkingsverband van Amsterdamse Woningcorporaties de Principaal, Johan Matser, MBO, Moes, de Nijs, Heddes en Mandes Fund. De derde groep met de naam 'IJ-Delta' wordt gevormd door Delta-Roa bestaande uit een samenwerkingsverband van corporaties uit Amsterdam, Purmerend en Zaanstad, ERA-bouw, SBB,

ABN/AMRO, PVF en Vermeer. Verantwoordelijk wethouder Duco Stadig heeft, met instemming van de gemeenteraad, met de drie consortia voor het eerste ontwikkelingstraject van IJburg een overeenkomst gesloten. De eerste fase behelst de realisering van het deelplan Haveneiland waar in totaal 6000 woningen moeten komen.

Gezamenlijk plan

Het doel van de vastgelegde samenwerking is volgens de pogroep te komen tot een gezamenlijk plan voor het Haveneiland en tot afspraken over de overdracht van de bouwterreinen. De plannen die als onderlegger voor de definitieve besluitvorming gaan gelden moeten eveneens in het voorjaar klaar zijn.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 15 jan 1996

Bouw 2000 woningen in De Blauwe Stad haalbaar

bouwbreed

De Blauwe Stad in Groningen moet zich qua woningbouw richten op de nationale markt voor nieuwe landgoederen, senioren, ruim wonen met een recreatief karakter en regionale markt voor kwaliteitswonen. In dat geval is het realiseren van 2000 nieuwe woningen in de zeshoek Winschoten, Scheemda, Midwolda, Oostwold, Finsterwolde en Beerta haalbaar.

Dat concludeert de Stichting ter ontwikkeling van De Blauwe Stad op basis van een woningmarktonderzoek van RIGO Research en Advies in Amsterdam. De stichting is opgericht om het gebied ten noorden van Winschoten, in en rondom het Oldambtgebied, economisch weer interessant zien te maken. De verpauperende landbouw zorgde hier voor een leegloop van het platteland.

Architect Jan Timmer uit Scheemda maakte in opdracht van de stuurgroep Leefbaarheid Oldambt een ontwikkelingsplan waar de stichting nu verder op voortborduurt. De aanleg van een 800 hectare groot meer, omgeven met tal van recreatieve voorzieningen, woningen en bossen vormt de basis van het plan. De stichting beoogt definitieve beslissingen mogelijk te maken voor een haalbaar, uitvoerbaar en wervend plan voor wat De Blauwe Stad wordt genoemd.

Definitieve beslissing

Naast de aanleg van een meer willen de initiatiefnemers ook bosbouw, meer natuurgebied en economische ontwikkeling in de directe omgeving van de A7. Het totale Oldambtplan kost volgens een haalbaarheidsonderzoek zo'n half miljard gulden. Eerder onderzoek wees uit dat particulieren voor ongeveer f. 170 miljoen zouden ke bijdragen. De provincie Groningen, het Rijk en Brussel zouden circa f. 390 miljoen moeten investeren.

In 1996 zal door de betrokken gemeenteraden een definitieve beslissing worden genomen over het doorgaan van De Blauwe Stad en de vorm waarin een en ander moet worden gegoten. Ook wordt in nauw overleg met gemeenten, waterschappen, provincie en rijk een plan ontwikkeld dat beantwoordt aan eisen van kwaliteit en haalbaarheid. Een aantal marktpartijen blijft betrokken bij de verdere planontwikkeling. Op dit moment zijn dat Ballast Nedam, Beheer Koop Tjuchem, Koninklijke Volker Stevin, NBM Amstelland en Wilma Bouw.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 9 feb 1996

Opnieuw problemen met experimentele geluidswal

bouwbreed

Opnieuw zijn er problemen met de unieke en experimentele geluidswal aan het Houtense pad in Utrecht, die 78 nieuwbouwhuizen afschermt voor het lawaai van de spoorlijn Utrecht-Den Bosch. De extreme weersomstandigheden van de afgelopen weken zijn dit keer de oorzaak.

Over een lengte van ongeveer tien meter is een 20 centimeter dikke reep van de bovenlaag afgeschoven. Deze plak was door dooi losgeweekt van het nog bevroren gedeelte. Plantjes die speciaal gepoot waren om de aarde bij elkaar te houden, hadden nog niet de kans gehad om wortel te schieten. Adjunct-directeur R. Slagter van Wilma Bouw, de bouwer van de experimentele geluidswalwoningen, tilt er niet te zwaar aan. "Het is jammer, maar een verzakking was erger geweest. De rommel is alweer opgeruimd. De wal ligt er weer strak bij, hoewel we die pas goed ke herstellen wanneer het weer dat toelaat."

De bewoners zijn er minder gerust op. Ook al omdat er in twee walwoningen weer sprake is van lekkage. De bewonersvereniging dringt aan op spoedoverleg met Wilma Bouw en de gemeente. “Waarschijnlijk moet de wal opnieuw worden afgegraven om het lek te dichten. We beginnen ons toch af te vragen of de constructie wel klopt”, zegt bewoner H. van Lindenberg.

Kort na de ingebruikneming zakte de negen meter hoge wal als een plumpudding in elkaar omdat het gebruikte zand te nat bleek. Bovendien scheurde een shovel de folielaag tussen de wal en de achttien woningen die erin liggen, wat tot lekkage leidde. De bewoners hebben ervoor getekend dat zij een jaar na de officiële oplevering, die nog niet heeft plaatsgehad, zelf voor het onderhoud moeten zorgen. Van Lindenberg: “Tot nog toe hebben we geen klagen. Wilma lost alles netjes op. De vraag is alleen: kan het volgend jaar weer gebeuren? Dan kost het ons kapitalen.” Het systeem als zodanig voldoet volgens Van Lindenberg goed. “Van het spoor hoor je niks.” Ook Wilma Bouw oordeelt positief. Slagter: “Er komen hier vrijwel dagelijks gemeenten uit binnen- en buitenland kijken. Het experiment zal zeker navolging krijgen. Het ministerie van VROM studeert momenteel hard op de toepassingsmogelijkheden.” Geluidswalwoningen hebben als voordeel dat ze gebouwd ke worden op plaatsen waar dat normaal niet zou ke wegens de geluidsnormen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 21 feb 1996

‘Stadshagen is over een eeuw nog steeds gewild’

bouwbreed

Zwolle begint dit jaar met de bouw van de eerste huizen in Stadshagen. In dit nieuwe stadsdeel verrijzen op grond van de Vinex-akkoorden 8500 woningen. Stadshagen komt aan het Zwarte Water van Zwolle te liggen. Twee bruggen verbinden het gebied met het centrum.

Nog een jaar of tien en dan is Zwolle een stadsdeel rijker: Stadshagen. Nu is het gebied nog een polder met hier en daar een monumentale boerderij maar rond 2005 zullen de champagnekurken knallen als de aannemer de laatste van de 8500 woningen oplevert. De boerderijen blijven staan bij wijze van markante herinnering aan het verleden.

Aan het Zwarte Water komen verschillende wijken die tezamen het nieuwe stadsdeel vormen. De bouw vindt plaats in vier fasen. In elke bouwperiode komen er circa 2150 woningen bij, zodat jaarlijks 1000 huizen worden opgeleverd. Ze zijn ontworpen door vijf architecten die de gemeente en projectontwikkelaars voor de eerste fase selecteerden.

Bas Burgers, hoofd van het bedrijfsbureau Stadshagen, dat de nieuwbouw coordineert, benadrukt dat er geen slaapstad aan de rivier mag ontstaan. Daarom krijgen de Stadshagenaars voldoende mogelijkheden om zich te amuseren. De plannen voorzien in recreatievoorzieningen en een groot stadspark voor de sportieve ontspanning en theaters voor het culturele amusement. “Hiervoor maken we een aparte studie”, aldus Burgers. “Wat er precies komt weet ik nog niet, maar we willen zoveel mogelijk commerciële en niet commerciële voorzieningen naar de wijk brengen.”

Nieuwe infrastructuur maakt dat Stadshagen uitstekend bereikbaar wordt vanuit andere delen van de stad. De Mastenbroekerbrug en de Twistvlietbrug verbinden het stadsdeel met het centrum van Zwolle.

‘Grondspectatie’

Aan de bouw van Stadshagen ging een lange voorbereidingsperiode vooraf. Een van de problemen die zich voordeed, was dat een aantal partijen onder aanvoering van de Amersfoortse stichting Latei 76 hectare grond in het gebied kocht tegen hogere prijzen dan waartegen de grond in Zwolle tot nu toe van de hand gaat. De gemeente vreesde dat Latei de grondprijzen wilde opdrijven om er uiteindelijk zelf voordeel aan te behalen. Het gemeentebestuur vond deze gang van zaken zeer nadelig voor de volkshuisvesting in Zwolle en besloot hierop in alle grond zelf aan te kopen. Hiertoe sloten ze een overeenkomst met Bouwfonds Vastgoed BV, Cooperatief Bouwbedrijf Moes en Wilma bouw, Dura en Van Zwol. Zij kochten de grond tegen een van te voren bepaalde maximumprijs van f. 18,50 per meter met als afspraak dat de gemeente het terrein later zou overnemen. Tevens kwam het vijftal overeen gezamenlijk 4500 woningen in het gebied te bouwen.

Rond de grondverkoop ontstonden grote problemen. De wethouder van Volkshuisvesting en Stadsvernieuwing, mevrouw Meindersma, kondigde aan de Amersfoortse stichting geen toestemming te geven op de aangekochte grond te bouwen. Desnoods zou in de nieuwe wijk een onbebouwde strook overblijven. Zover kwam het niet. Alle bouwkvavels kwamen in handen van de gemeente, zodat de binnenkort de eerste paal wordt geslagen.

Het toekomstige Stadshagen is nu een grote polder met een paar landweggetjes en bovendien nog moeilijk bereikbaar vanuit het centrum vanwege het ontbreken van bruggen over het Zwarte Water. Deze situatie verandert binnenkort.

Infrastructuur

De komende zomer begint de bouw van een brug die het gebied verbindt met de rest van de stad. “De Mastenbroekerbrug wordt als eerste aangelegd en daarna volgt de Twistvlietbrug”, aldus Burgers. “Mettertijd komen er meer wegen zoals een ontsluitingsweg. We nemen de bestaande wegen zoveel mogelijk op in de wijk.” De eerste wijk die in Stadshagen verrijst heet Schoonhorst en krijgt 2150 woningen. De wijk bestaat uit vijf buurten met zowel duurdere koophuizen als sociale huurwoningen. De gemeente onderhandelt met instellingen voor de sociale zorgsector over de voorzieningen die de wijk moet krijgen. Hierbij denkt de gemeente aan onder meer een dienstencentrum.

Het stadsdeel moet grote aantrekkingskracht uitoefenen op de Zwollenaren. “Daarom willen we geen woonerven waar je niet uitkomt,” zegt Burgers. “De zichtlijnen moeten overal behouden blijven.” Als alles naar wens verloopt ontstaat een wijk die over honderd jaar nog steeds in trek is. De woningontwerpen moeten flexibel en toekomstgericht worden. Bijvoorbeeld door verschillende kamers in huis even groot te maken, zodat ze van functie ke wisselen, of door verplaatsbare wanden, of door grote extra ruimtes, waar ook gewerkt kan worden”, aldus licht de gemeente toe in een speciale informatiekraant. Daarmee wordt rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen want, zo verwacht men, er zal steeds vaker thuis worden gewerkt. “Werken aan huis wordt in de toekomst heel gewoon. Met de moderne communicatiemiddelen komt straks de hele wereld Stadshagen binnen.”

Polderlandschap

Schoonhorst bestaat uit vijf buurten, ‘opgehangen’ aan even zoveel ‘stedebouwkundige dragers’ namelijk het Stadsdeelpark, de Singel die door Schoonhorst loopt, een invalsweg vanuit de bestaande stad, het Zwarte Water en de Werkerlaan. Deze provinciale weg zal in de toekomst een doorgaande straat door de wijk worden.

Begrensd door het riviertje de Oude Wetering en omgeven door het stadsdeelpark ligt de Parkbuurt met daarin veel groenvoorzieningen. Grenzend aan de Parkbuurt ligt de Buurt aan het Zwarte Water. Deze bestaat uit drie kleine wijkjes. “De inrichting en architectuur van elk buurtje is anders. Toch horen ze duidelijk bij elkaar: de bouwhoogte, de vorm van de daken en het materiaalgebruik zijn op elkaar afgestemd,” aldus de Stadshagenkrant. Groenvoorzieningen scheiden de drie buurtjes. Langs het water komen gebouwen te liggen met daarin appartementen.

De wijk Tussen de Lanen dankt zijn naam aan de twee rechte lanen waartussen de woningen liggen. Het gebied is verbonden met de Middelweg, het Stadsdeelpark, het noordelijke landschap en het Zwarte Water. De vrije sectorkavels van Schoonhorst zijn gelegen binnen de Werkerbuurt. Ten Noorden van de Middelweg tenslotte komt een woonbuurt die verbonden is met het polderlandschap in de omgeving.

Station

Hoe de rest van het stadsdeel er uit komt te zien is vooralsnog niet precies bekend, zegt Bas Burger.

“Op dit moment willen erg veel mensen een huis kopen. Dat komt omdat je voor een duurdere huurwoning ongeveer hetzelfde betaalt als voor een goedkope koopwoning. Het is daarom niet uitgesloten dat in de toekomst wordt besloten om minder dure huurwoningen te bouwen.”

Waarover ook nog geen zekerheid bestaat is de bouw van een treinstation, voor een stadshalte, nabij Stadshagen. Het zou de bereikbaarheid van de wijk sterk verbeteren, maar het onderzoek naar de mogelijkheden van een station is niet afgerond.

“Het station is ook nog niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar er zijn mogelijkheden om dat aan te passen”, aldus Bas Burgers.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 1 mrt 1996

Meer woningen op Chasseterrein

bouwbreed

Meer woningen, bijna 800 in plaats van ruim 600, op een kleiner gebied met meer voorzieningen, zoals een congressentrum en poppodium. De ontwikkelcombinatie Proper-Stok/Wilma wil volgend jaar beginnen met de bouw van dit door architect Rem Koolhaas aangepaste 'campusplan' voor het Chasseterrein aan de rand van de Bredase binnenstad.

Bij de presentatie van het plan, maandagavond in het Chassetheater, noemde wethouder E. de Bruin het "hartstikke inspirerend" en burgemeester Rutten had "alle vertrouwen dat de vonk van enthousiasme over zou springen naar de gemeenteraad". Als die 25 april met het plan instemt, hoopt men voorjaar 1997 de eerste paal te slaan.

De planvorming voor het voormalige kazerneterrein heeft een roerige voorgeschiedenis. Na een ontwerpcompetitie in de zomer van 1994 ontstond een patstelling in de gemeenteraad die niet tot een keuze kon komen tussen de plannen van ontwerper Bhalotra met de Proper-Stok Groep en van dat van Rem Koolhaas en de combinatie Geerlings Vastgoed/Wilma Bouw. Een half jaar geleden doorbraken de ontwikkelaars de impasse: Geerlings en Bhalotra trokken zich terug, en Proper-Stok/Wilma adopteerden het plan van Koolhaas. De gemeenteraad stemde ermee in dat zij hun plan verder zouden uitwerken.

Nieuwe woningtypologie

Het programma voor het Chasseterrein is op diverse punten veranderd. Zo is er een "poppodium" bijgekomen, waarvoor de voormalige officiersmess moet worden verbouwd. Het aantal (ondergrondse) openbare parkeerplaatsen is met 200 plaatsen uitgebreid tot 800. Die dienen voor de eveneens nieuwe cluster van restaurants, hotel, evenementenhal en congresfaciliteiten rond de Kloosterkazerne naast het Chassetheater. Hoewel het beschikbare terrein voor woningbouw daardoor kleiner is geworden, is toch een groter aantal gepland: 790 in plaats van 637.

Ontwikkelaar P. van der Gugten: "Wij schrokken van de drastische ontwikkeling aan de randen van het terrein. Om het plan budgettair neutraal te houden, hebben wij het aantal woningen opgekrikt. Er zijn redelijk veel gestapelde woningen (500) en voor de grondgebonden woningen zal een nieuwe typologie moeten worden ontwikkeld." Voorbeelden daarvan zijn een blok met honderd patiowoningen, een deels zwevend 'slanggebouw' en het centraal gelegen carre met 'bruggebouw', 'verandawoningen' en daarbovenop gestapelde urban villa.

Van de woningen komt 30% in de sociale huur- of koopsector met prijzen tot twee ton, 40% in het middensegment rond de tweehalve ton en 30% daarboven. Van Gugten ziet de grote variatie aan typen en prijsklassen als een waarborg voor een vlotte verkoop. Het plan moet kort na 2000 zijn afgerond. De totale ontwikkelingskosten worden geschat op ongeveer f. 300 miljoen.

Innovatieve constructie

Het plan moet gezien worden als een campus, lichte ontwerper Xaveer de Geyter van Koolhaas' bureau OMA toe. Het is een veld, deels beplant met eiken, met de gebouwen als losse objecten erop. Er zijn nauwelijks straten; voetgangers en fietsers ke over het veld hun eigen informele paden volgen.

Tijdens de presentatie noemde de als criticus ingehuurde stedenbouwkundig adviseur ir. R. Geurtsen deze "nieuwe ruimtelijkheid" op onderdelen "haast geniaal". Hij pleitte wel voor een veel compactere, automatische ondergrondse garage, waar auto's mechanisch, als in een magazijn, worden opgeborgen. Wethouder De Bruin merkte op dat een goed beheer van het openbare veld nadere studie vereist.

Dat beaamde ontwikkelaar Van Gugten: "De grootste krachtsinspanning zal het waarborgen van de veiligheid zijn; daarmee staat of valt het hele plan." Ook de kwaliteit van de onorthodoxe woonblokken en -stroken zal extra zorg vergen; daarvoor zit volgens Van Gugten nog voldoende speling in het budget. Onder supervisie van OMA zullen binnen- en buitenlandse architecten worden ingeschakeld. Een aparte studie is, volgens Van Gugten, ook nodig naar de constructie van de vele 'zwevende' blokken.

Gekeken moet worden of innovatieve constructies uit de bruggenbouw bruikbaar zijn, om te voorkomen dat een woud aan kolommen de begane grond ontoegankelijk maakt. De Geyter achtte het waarschijnlijk dat daarvoor ingenieursbureau De Weger wordt ingeschakeld. Sinds oktober vorig jaar bezit De Weger de helft van de aandelen van OMA.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 13 mrt 1996

Vinex-wijk Emerald ‘hit and run’ van ontwikkelaars

bouwbreed

Het is de vraag of de betrokken poontwikkelaars er verstandig aan hebben gedaan op het laatste moment weg te blijven van de discussie die Delft Design dinsdagavond over hun Vinex-wijk Emerald hield. Het enige positieve punt dat nu over het voetlicht kwam over het omstreden plan was dat het in ieder geval snel te realiseren en te verkopen is. Keerzijde van die medaille: de kwaliteit is ook die van 'hit and run'.

Emerald is een Vinex-locatie met 2400 woningen die de gemeente Pijnacker ontwikkelt. Het gebied ligt tegen de grens met Delft aan, langs de rijksweg A13 tussen Den Haag en Rotterdam. Het eind vorig jaar door de ontwikkelaars Dura, Mabon, Volker Stevin, Wilma en Rabo Vastgoed gelanceerde bouwplan is omstreden in de vakpers en regionale bladen. Naar aanleiding van een zeer kritische beschouwing erover in Cobouw bracht de ontwerpersvereniging Delft Design dinsdagavond daarom een reeks stedenbouwers en planologen bijeen om, onder leiding van volkshuisvestingdeskundige prof. dr. ir. H. Priemus, de merites van het plan tegen het licht te houden.

De ontwerper van het plan en vertegenwoordigers van de ontwikkelcombinatie en gemeente Pijnacker lieten op het laatste moment verstek gaan. Volgens de organisatoren van de avond uit ongenoegen over de negatieve publiciteit die de aankondiging van de avond al had losgemaakt. Toch kan Delft Design geen stemmingmakerij worden verweten. Onder leiding van prof. Priemus en tegenover een zaal met ongeveer honderd belangstellenden onderwierp een forum van zes deskundigen en betrokkenen, onder wie wethouder stadsontwikkeling B. Boelens van Delft, het plan aan een serieuze analyse. Kader daarvoor was het regionale Vinex-beleid. De discussie bood daardoor inzicht in mogelijke valkuilen van het Vinex-beleid, met Emerald als test case van hoe het ook elders kan gaan.

Schaal van Randstad

Bekeken op het schaalniveau van de regio was Emerald, volgens de planoloog ir. S. Verschuren van de Provinciale Planologische Dienst, “een uitgelezen plek, pal aan de snelweg tussen twee mainports”. De bebouwing had daarom hoogwaardiger moeten zijn dan die van een tuindorp, wat het nu wordt. De in zichzelf gekeerde en geïsoleerde wijk biedt volgens Verschuren ook geen aanknopingspunten voor mogelijke latere ontwikkelingen. Het is zeer de vraag of het voorziene openbaar vervoer er ooit komt, en “de paar slootjes” van de ecologische verbindingzone zijn te gering om goed te functioneren tussen de mogelijke grotere groengebieden.

Gezien de regionale Vinex-ontwikkelingen vindt Verschuren dat de kleinere randgemeenten te veel macht hebben om de grotere te gijzelen. “Al is het vanuit hun eigen optiek begrijpelijk wat ze doen, zo wordt wel de metropolitane ontwikkeling van de Randstad om zeep geholpen.”

Ook stedenbouwer ir. M. Bongers, pomanager van de ontwikkeling van de Drechtoever bij Dordrecht en in het verleden betrokken bij de haalbaarheidsstudie voor Emerald, vond dat niet alle kansen waren uitgebuit. “Het plan echoot eenvoudigweg alles uit de haalbaarheidsstudie en biedt niets meer”, aldus Bongers.

Snelheid positief

Tussen deze kritische noten over de globale aanpak zag ir. W. de Visser (Rijks Planologische Dienst) als winstpunt dat deze Vinex-wijk er snel komt en waarschijnlijk na een advertentie ook verkocht is. “Het is een fantastisch plan voor de woningmarkt”, aldus Visser. “Jammer is alleen dat het op de lange termijn niet veranderbaar zal blijken.”

Bij die laatste opmerking sloot de kritiek van architect/architectuurdocent ir. H. Engel aan. Volgens hem had de kans gegrepen moeten worden, nu de overheid zich terugtrekt, om nieuwe “woonprodukten” te ontwikkelen. Nu blijft alles benauwd bij het oude, ondanks de vrijheid van de markt.

Het gebrek aan speelruimte werd bevestigd door de eerste architect die is aangezocht om in Emerald te bouwen, Bart Draijer van D+E architecten uit Delft. Ondanks verzekeringen in de vakpers van de stedenbouwkundig ontwerper van Emerald dat zijn plan slechts een rekenmodel is, kreeg de architect het gepresenteerd als een keihard verkavelingsplan. Andere woonvormen, schakelingen of ontsluitingen konden slechts met veel moeite aan de orde komen. Draijer: “De ontwikkelaar wil het plan alleen maar snel op de markt brengen en er vanaf zijn. Het is ‘hit and run’. En dat is niet een goed klimaat om tot een rijp plan te komen. Het had veel pittiger gekund.”

Sterke regio nodig

De Delftse wethouder Boelens toonde zich in zijn schets van de bestuurlijke ontstaansgeschiedenis van Emerald en andere Vinex-locaties in de regio Haaglanden positief over de bereikte afspraken en samenwerking. Desondanks had het uiteindelijke resultaat ook volgens hem “steviger” en “stedelijker” moeten zijn. Boelens benadrukte het belang van de bestuurlijke kant van de zaak. De regio moet versterkt worden om Vinex tot een goed einde te brengen, aldus Boelens.

Het omstreden plan voor de Vinex-wijk Emerald, met links de A13.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 14 mrt 1996

Ordentelijke bouwplaats voorkomt criminaliteit

bouwbreed

'Organisatie, goede logistiek en de juiste afstemming van voorraad en behoefte. Dan heb je een overzichtelijke en ordentelijke bouwplaats en zie je direct of je wat mist.' Dat is volgens de P.C.J.Ch. Feyen en ing. J.C.M. Devilee de beste manier om diefstal op de bouwplaats tegen te gaan. Als respectievelijk directeur Materieeldienst Wilma Bouw en hoofd Dura Materieelservice weten zij waar ze over praten.

Feyen is voorzitter van de Kontaktgroep Materieel-KOMAT, die opereert onder auspiciën van de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid, VGBOuw. De tweehonderd leden behoren tot de grote Nederlandse aannemingsbedrijven en zetten jaarlijks zo'n zestien miljard gulden om. De KOMAT telt ongeveer vijftig leden die vijf keer per jaar bijeenkomen. Tot de kernactiviteiten behoren de jaarlijkse themadag, doorlopende oriëntatie van de markt van materieel en materiaal en regelgeving. Wat het laatste betreft probeert de KOMAT, in deze tijd van deregulering, toch tot een aantal afspraken te komen. Een werkgroep van de KOMAT houdt zich bezig met preventie van diefstal en vandalisme op de bouwplaats.

De gedachte dat de bouw er niet echt wakker van ligt, wijst de heer Devilee met kracht van de hand. “De branche besteedt behoorlijk wat aandacht aan deze problematiek. Om te beginnen hebben we een paar jaar geleden een themadag gewijd aan het onderwerp. Verder zijn er afspraken gemaakt, regelingen en procedures opgesteld en al heel wat maatregelen genomen. Neem maar de richtlijnen, die aangeven hoe je een bouwplaats moet achterlaten. Bij de prijsvorming van bouwwerken wordt ook gesproken over de locatie van de bouwplaats en daarmee samenhangende risico's. Kijk, het gaat er om hoe je met de problematiek omgaat en dan gaat het om meer dan alleen beveiliging.”

Netjes achterlaten

Feyen is wat genuanceerder, want hij vindt dat er sprake is van een zekere gelatenheid bij bouwers als het gaat om diefstal en dergelijke. “Natuurlijk heeft het de aandacht, maar tegelijk hebben we een houding van ‘het is nu eenmaal zo’. De voortgang van het werk bepaalt de diefstal. Wordt de planning niet gehaald dan moet het materiaal niet blijven doorkomen. Dus hebben we te maken met een logistiek probleem. Eerst de woning en dan de cv-ketel. Checklijsten hebben niet al te veel zin, maar dat moet je zien als alle beetjes helpen. Als je op vakantie gaat laat je thuis de boel toch ook netjes achter.” “Nee”, zegt Devilee, “de checklist zet je aan het denken. En wat de maatregelen betreft: we werken tegenwoordig met een Basis Elektrisch Pakket (BEP), een grote afsluitbare kist met handgereedschap. Een werknemer is daar verantwoordelijk voor. Het is moeilijk aan te geven hoeveel er wordt gestolen, maar feit is dat we zijn ongelooflijk kwetsbaar zijn.”

“Hoewel er veel materiaal wordt gestolen, is het slechts een klein deel van het geheel dat verdwijnt. Een handvol spijkers daar praten we niet over, maar tegenwoordig verdwijnen volle containers, hele pallets, metselmachines en ga zo maar verder. En dan gaat het om grote bedragen. De utiliteitsbouw is overigens minder gevoelig dan de woningbouw.”

Een oplossing is zodanige voorzieningen treffen in of aan het materiaal dat is na te gaan wie de eigenaar is, bijvoorbeeld door middel van een chip.

Een kostbare oplossing, vinden beide heren, en dan is het nog maar de vraag of je je gemerkte spullen terugkrijgt.

Rendement

“Je moet je ook afvragen wat het rendement is van preventieve maatregelen”, stelt Feyen. “Op machines wordt tegenwoordig de postcode aangebracht. Of er minder gestolen wordt als dat niet gebeurt weten we niet.”

Om vast te stellen of sprake is van een evenwichtig veiligheidsbeleid is het van belang het effect van de maatregelen te bepalen door een schatting te maken van de beveiligingskosten en het geraamde verloop van de schadekosten. Het is dus een financiële afweging. Verder stelt de KOMAT dat het personeel bewust maken van de noodzaak tot beveiliging door middel van interne voorlichting onontbeerlijk is om preventieve voorzieningen ook werkelijk tot hun recht te laten komen. Een goede beveiliging valt of staat met de bereidheid van de mensen er zich voor in te zetten.

Op het gebied van bedrijfsbeveiliging valt nog heel wat te doen. Zes jaar geleden werd de directe schade voor de bouwbranche als gevolg van criminaliteit geschat op 284 miljoen per jaar.

Inbraak komt het meest voor, maar vandalisme scoort ook hoog. Vooral de bedrijfsleider, uitvoerder, het bedrijfsbureau en het management worden geconfronteerd met gevolgen van criminaliteit.

Het aanbrengen van voldoende sloten, grendels en alarminstallaties lost het probleem niet op. Naast kennis van beveiligingsproducten is nodig een degelijke analyse van criminele risico's, kennis over logistiek management en organisatiedeskundigheid. En wat misschien wel het belangrijkste is: betrokkenheid van de medewerkers.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 15 mrt 1996

Makkum Resort wil recreatiewoningen in IJsselmeer

[bouwbreed](#)

Projectontwikkelaar Makkum Resort Ontwikkeling BV gaat ondanks de dalende belangstelling voor recreatiewoningen toch 260 nieuwe wooneenheden in het IJsselmeer bouwen. Dat gebeurt op een kunstmatig opgespoten eiland van 21 hectare bij Makkum. Van de 260 wooneenheden drijven er 40 op betonnen bakken, de zgn. waterwoningen

De totale kosten van het po zijn geraamd op f. 80 miljoen. De start van het po staat aanstaande mei gepland, wanneer zal worden begonnen met het opspuiten van een 21 hectare grote zandplaat. De bouw van de eerste woningen volgt in het najaar.

Op de zuidkant van de zandplaat komt een damwand die de woningen beschermt tegen zuidwester storm. Een deel van het schiereiland krijgt een duinachtig landschap, waarbij woningen tussen kunstmatige zandhopen worden gebouwd. Het hele po zou in drie jaar tijd geheel moeten zijn afgerond.

Heidemij Realisatie BV te Heerenveen zorgt voor de aanleg van het zandplateau, waarvoor 280.000 m³ zand nodig is. Wilma Bouw uit Groningen neemt de woningbouw voor zijn rekening, naar een ontwerp van Architectenburo Plas en Partners uit Loenersloot. De gemeenteraad van Wunseradiel moet het plan nog goedkeuren.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 25 mrt 1996

Veel belangstelling voor Oost-Groningen als woongebied

[bouwbreed](#)

Oost-Groningen wordt als woongebied voor gepensioneerde westerlingen steeds aantrekkelijker. In vergelijking met Friesland en Drenthe zijn de nieuwbouwprijzen lager en is er meer onaangestast natuurschoon. Dat blijkt uit een onderzoek dat adviesbureau Heidemij uitvoerde in opdracht van de provincie Groningen.

Heidemij keek naar de vestigingsmotieven van nieuwkomers in Oost-Groningen. Daaruit bleek dat van alle nieuwkomers bijna de helft gepensioneerde is en uit de Randstad komt. De resultaten van het onderzoek zullen onder andere worden gebruikt als bouwstenen voor nadere invulling van de plannen voor De Blauwe Stad. Een speciale stichting in het gebied wil de streek ten noorden van Winschoten en rondom het Oldambtgebied economisch weer interessant zien te maken. De verpauperende landbouw heeft daar voor een leegloop van het platteland gezorgd.

Aan de hand van het ontwikkelingsplan van architect Jan Timmer uit Scheemda zijn er inmiddels concrete plannen gepresenteerd voor de aanleg van een 800 hectare groot meer, omgeven met tal van recreatieve voorzieningen, woningen en bossen. Naast de aanleg van een meer willen de initiatiefnemers ook bosbouw, meer natuurgebied en economische ontwikkeling in de directe omgeving van de A7. Het totale plan kost

volgens een haalbaarheidsonderzoek zo'n half miljard gulden. Dit jaar zal door de betrokken gemeenteraden een beslissing worden genomen over het doorgaan van De Blauwe Stad. Bij de verdere planontwikkeling zijn ook Ballast Nedam, Beheer Koop Tjuchem, Koninklijke Volker Stevin, NBM Amstelland en Wilma Bouw betrokken.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 25 mrt 1996

B en W Amersfoort definitief akkoord met bouw Vathorst

[bouwbreed](#)

Het college van B en W van Amersfoort is unaniem en definitief akkoord gegaan met de bouw van de nieuwe wijk Vathorst. Het college heeft in zijn ogen voldoende middelen van het rijk losgekregen voor bodemsanering en de aanleg van infrastructuur rond het gebied. Eind april beslist de gemeenteraad. Inmiddels heeft de gemeente een intentie getekend met een consortium van marktpartijen.

In juni vorig jaar twijfelde Amersfoort nog. Met name de kosten voor bodemsanering vond de gemeente te gortig. Destijds lag er een bod van VROM om f. 2,4 miljoen hieraan bij te dragen. De gemeenteraad dacht dat er meer te halen zou zijn en stuurde het college terug naar het rijk. De onderhandelingen hebben geresulteerd in een extra bijdrage van f. 17,4 miljoen van VROM voor de grondkosten.

Daarnaast ligt er een, nog niet gekwantificeerde, toezegging van Verkeer en Waterstaat voor de subsidiering van infrastructuur. Tot slot heeft de provincie Utrecht extra middelen beschikbaar gesteld voor bodemsanering. Daar moet het volgens de bestuurders mee ke. "We zijn trots op dit resultaat en verwachten dat de raad hiermee akkoord kan gaan", aldus wethouder Franzel (Verkeer en vervoer), gisteren bij de presentatie van de plannen.

Consortium

In Vathorst worden minimaal 6700 woningen en maximaal 10.000 woningen gebouwd. De wijk zal voor 30 procent uit sociale woningbouw bestaan.

Inmiddels is gemeente met een consortium (Vathorst CV) in zee gegaan. Bouwfonds, Heijmans, Dura, Wilma, Van Zwol en een samenwerkingsverband van de Amersfoortse corporaties zullen samen met de gemeente de overige 70 procent ontwikkelen. Het gaat om een 'aanzienlijk deel' betaalbare koopwoningen en een klein percentage woningen in het topsegment. De contractpartners worden gehouden mee te betalen aan een 'omslagfonds' (f. 30 miljoen) waarvan bovenstedelijke voorzieningen voor de bestaande stad worden betaald. De risicoverdeling tussen marktpartijen en gemeente is er een op fifty-fifty-basis. Een groot deel van de risico's komt hierdoor bij de markt te liggen, terwijl de gemeente tegelijkertijd voldoende greep houdt op de stedelijke en kwalitatieve ontwikkeling van de wijk. De marktpartijen worden ook ingeschakeld voor de 60 hectare kantoor- en bedrijfsterrein die het plan zijn voorzien.

Om dit rendabel te maken heeft het rijk de gemeente een treinhalte voor Vathorst toegezegd aan de lijn Amersfoort-Zwolle. Ook loopt er een onderzoek naar de mogelijkheden voor Randstadspoor. De wijk wordt verder ontsloten door een aansluiting op de A1. Op termijn kan er zelfs een aansluiting op de A28 worden verwacht.

Grote namen

Wanneer de raad akkoord gaat met de plannen zal de bevolking worden betrokken bij de invulling van Vathorst. Binnenkort zal een plan worden gepresenteerd voor een po wat hierin voorziet en als titel 'Een wereld van verschil' meekrijgt, doelend op de te realiseren gevarieerde woningbouw. Amersfoort heeft, vanwege eerdere poen als Nieuwland en Kattenbroek, een naam op te houden als het gaat om eigentijds ontwerp. Ook voor Vathorst zullen volgens het college 'grote namen' worden ingeschakeld.

Als de gemeenteraad in april met de plannen instemt, zal de eerste paal in 1999 de grond ingaan. De wijk zal vervolgens in een periode van acht jaar worden gerealiseerd, met een bouwtempo van 800 woningen per jaar.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 26 mrt 1996

Agterbosch bekend met kritische geluiden

Beursmanager twijfelt niet aan slagen

BouwRAI

[bouwbreed](#)

"Twijfels over het slagen van de BouwRAI '96? Geen. Er is in de aanloopfase met het adviescomitee geen moment geweest dat er ook maar iemand heeft willen afhaken." Roy Agterbos, beursmanager van de RAI en organisator van de eerste BouwRAI nieuwe stijl heeft er zin in. En dat ondanks de spanningen veroorzaakt door de wetenschap dat er door 'de markt' kritisch naar 'zijn' beurs zal worden gekeken.

Op maandag 1 april opent staatssecretaris Tommel de BouwRAI editie 1996. Het is niet langer de Nationale Woningraad (NWR) die de trekker is van de beurs. Voortaan is de BouwRAI een 'vakevenement voor projectontwikkeling, bouwen, wonen en werken.' Beursmanager Agterbos geeft toe dat de markt in z'n algemeenheid wat terughoudend op het evenement heeft gereageerd. "Gelukkig niet allemaal, want uiteindelijk zitten we zo rond de 300 participerende bedrijven, organisaties en gemeenten die zich op de beurs presenteren."

De terughoudendheid is volgens Agterbos voor het grootste deel terug te voeren op het verloop van de laatste NWR BouwRAI. Tegenvallende bezoekersaantallen en vooral morrende standhouders waren reden om het doek voor de oorspronkelijke NWR BouwRAI definitief te laten vallen. "Het viel in 1992 allemaal erg tegen. Dat had natuurlijk ook te maken met de veranderende rol van de overheid en corporaties. Er was sprake van een formule die totaal niet meer op het evenement aansloot. Daarbij kwam dat er ook geen buitenexpositie was zodat van de zijde van zeg maar de particulier nauwelijks belangstelling voor de beurs was."

Peiling

Direct na de mislukte NWR BouwRAI is een peiling onder bouwers, corporaties en overheid gehouden. Die peiling had als doel te inventariseren of er überhaupt nog wel behoefte aan een beurs nieuwe stijl zou zijn. "Hoe die er precies uit moest gaan zien wisten we niet maar uit het onderzoek bleek dat er wel degelijk een behoefte bestond aan een tweejaarlijks platform."

De RAI formeerde een adviescomitee waarin naast de NWR de BNG, Invenit, NVM, SKW, Vereniging Eigen Huis, VNG, BNA, NCIV, Wilma Vastgoed, Grootel en Stawon zitting hebben. Met deze groep is aan een nieuwe formule gesleuteld. Uiteindelijk is gekozen om aan meer zaken aandacht te besteden dan alleen aan het begrip woningbouw. Onderwerpen als infrastructuur (door de BouwRAI te koppelen aan de Intertraffic -HO), onderhoud, groenvoorziening, financiering en automatisering nemen in de nieuwe formule dan ook een belangrijke plaats in.

Thema's

Agterbos: "We werken nu met thema's die als doel hebben de beurs overzichtelijk te houden." De thema's die vier dagen lang zo'n 18.000 m² in beslag nemen zijn planning en locatie-ontwikkeling, financiering en exploitatie, poontwikkeling, architectuur en bouw, voorzieningen, bedrijvigheid, mobiliteit, professioneel beheer en onderhoud, informatievoorziening en automatisering en diensten aan huis. "Ieder thema is gericht op specifieke bezoekersdoelgroepen. Daarbij hebben we in ons achterhoofd gehouden dat de BouwRAI bezocht wordt door iedereen die zich beroepsmatig bezighoudt met opdrachtverstrekking van bouwpoen en de daarmee samenhangende aspecten", aldus Agterbos.

Met deze nieuwe formule werd de boer opgegaan en, zoals eerder door Agterbos gememoreerd, door de markt met enige terughoudendheid ontvangen. "Er zijn een hoop ondernemingen die hebben gezegd de kat eerst uit de boom te willen kijken. Ze zullen kritisch langskomen en zien dat het een succes is. Daar ben ik van overtuigd."

Reacties

Een overtuiging die de beursmanager wordt ingegeven door de huidige reacties uit het veld. "De deelnemers zijn er in geslaagd een hoop publiciteit rond de beurs te kweken. Ik kan geen vakblad openslaan of er is wel aandacht voor de beurs. Elke deelnemende organisatie is bezig zijn achterban te mobiliseren. Dat geeft echt een enorme push. Als ik bijvoorbeeld ook kijk naar de persconferentie in januari, die was ontzettend druk bezocht. Veel drukker dan twee jaar geleden. En ook vanuit de markt krijg ik signalen dat de sfeer van negatief kritisch naar positief kritisch is omgeslagen. Dus het kan niet anders dan dat de belangstelling goed zal zijn."

Symposia

Volgens de beursmanager is een vakbeurs als de BouwRAI bij een bezoekersaantal dat ergens ligt tussen de 10.000 en 15.000 mensen geslaagd. “Met de aantekening natuurlijk dat een beurs pas echt geslaagd is wanneer bezoekers en standhouders tevreden zijn.”

Om dat aantal bezoekers te halen is, zo geeft Agterbos toe, alleen een beurs niet voldoende. “Een omlijstend programma in de vorm van symposia, seminars, bijeenkomsten en prijsuitreikingen zijn van wezenlijk belang. Als tentoonstelling alleen kan de BouwRAI eenvoudigweg niet bestaan. Tijdens de vier beursdagen worden tussen de 30 en 35 bijeenkomsten gehouden. Het gaat hier om korte inhoudelijke seminars die soms ook op de beursvloer plaatshebben maar zodanig van aard zijn opgezet dat de bezoekers voldoende tijd krijgen om ook de beurs te bezoeken. Tijdens de voorgaande edities hield de NWR het vierdaagse congres. De congresgangers gingen vervolgens de zaal in en kwamen bij wijze van spreken daar pas vier dagen later weer uit. Tijd om de beurs te bezoeken was er niet. Dat moet nu gewoon anders.”

Intertraffic

Naast de symposiabezoeker kan ook de bezoeker van de Intertraffic die tegelijkertijd in de RAI plaatsheeft een blik op de BouwRAI werpen. “We gaan er vanuit dat bezoekers van de Intertraffic, over het algemeen hogere ambtenaren, tot dezelfde doelgroep behoren en in de beurs geïnteresseerd zijn.”

Zenuwen zegt over het evenement zegt Agterbos niet te hebben. “Het is spannend om met de nieuwe formule aan de slag te gaan. Natuurlijk wordt je continu met de laatste NWR BouwRAI geconfronteerd. Maar dat is na de nieuwe BouwRAI verleden tijd. Daarna kan het evenement alleen nog maar groeien.”

De BouwRAI '96 wordt van maandag 1- tot en met donderdag 4 april in de RAI gehouden. De beurs is dagelijks van 10.00 tot 17.00 uur geopend.

Beursmanager Roy Agterbos: “Ik weet dat er positief kritisch naar de beurs wordt gekeken.”

Dick Vader

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 28 mrt 1996

Drie gemeenten gaan superzuinig bouwen

[bouwbreed](#)

Almere, Apeldoorn, en Nieuwegein gaan in samenwerking met de projectontwikkelaars Mabon, Slokker Vastgoed en Moes Bouwbedrijf in totaal 156 zeer energiezuinige woningen bouwen. Het streven is erop gericht het gasverbruik in deze woningen minder dan 500 m³ per jaar te laten zijn.

Ed Nijpels, voorzitter van het Wereld Natuur Fonds (WNF) maakte dit gisteren tijdens een bijeenkomst over Energiezuinig Bouwen op de BouwRAI bekend. Hiermee geven de poontwikkelaars concreet invulling aan de intentieverklaring, die zij eind vorig jaar met het Wereld Natuur Fonds tekenden. Naast Mabon, Slokker en Moes hebben ook Wilma Vastgoed en Bouwfonds Woningbouw deze verklaring ondertekend. Doelstelling is dat de ontwikkelaars samen met het WNF de komende twee jaar 200 zeer energiezuinige woningen gaan realiseren.

De drie eerste poen zijn gisteren tijdens de WNF-bijeenkomst officieel gepresenteerd. Het gaat om 76 woningen in de Nieuwegein-wijk Galecop, 40 woningen in de Apeldoornse nieuwbouwwijk Zuiderpark en minimaal 40 woningen in Almere Buiten.

Het po in Nieuwegein dat door Mabon zal worden gerealiseerd is het verst. Dit jaar wordt met de bouw van 76 woningen in Galecop begonnen. De prijs van de energiezuinige huizen zal tussen de f. 250.000 en f. 300.000 bedragen. Moes gaat in de ‘milieuwijk’ van Almere Buiten aan de slag en Slokker Bouwgroep in samenwerking met de woningbouwvereniging De Goede Woning in Apeldoorn.

Winst

Het streven van de deelnemers is om het gasverbruik in deze woningen op minder dan 500 m³ per jaar te houden. Dat is 60% minder dan de huidige overheidsnorm van 1200 m³ gas per jaar en levert ten opzichte van de toekomstige overheidsnorm van 800 m³ per jaar nog steeds 40% winst op. “Deze poen maken zichtbaar dat aanzienlijke energiebesparing daadwerkelijk mogelijk is in een commerciële markt zonder projectsubsidies”, aldus Ed Nijpels.

De energiebesparing moet voor een groot deel worden gehaald door toepassing van bijvoorbeeld zonneboilers of zonnecel-modules, gebruik van goede isolerende deuren en kozijnen, energiezuinige ventilatoren en door bij het ontwerp al rekening te houden met passieve benutting van zonne-energie.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 apr 1996

Raad Breda eens met plan Chasseterrein

[bouwbreed](#)

De gemeenteraad van Breda wil dat het Office for Metropolitan Architecture (O.M.A.) het stedenbouwkundige plan voor het Chasseterrein verder uitwerkt. De raad meent dat het plan goed aansluit bij de plannen voor de Kloosterkazerne, het Breda's Museum en het poppodium PARA.

De ontwikkeling van het gebied vergt om en nabij f. 200 miljoen. Het voormalige militaire terrein biedt plaats aan 800 woningen. Breda bereidt nu een intentie-overeenkomst voor met de Proper-Stok Groep en Wilma Bouw. Het ontwerpteam bestaat uit de stedenbouwkundigen Rem Koolhaas en Xaveer de Geyter van O.M.A. en landschapsarchitect Adriaan Geuze van West 8 Landscape Architects. Voorts worden Kuiper Compagnons/Ashok Balotra, Christian de Portzamparc, de Architectenwerkgroep Tilburg/ Theo van Esch, Ernavan samsbeek en O.M.A. bij de vormgeving betrokken. Het voorlopige ontwerp moet op 1 augustus gereed zijn.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 29 apr 1996

Groei Wilma wreed verstoord door Duitse bouwcrisis

[bouwbreed](#)

De grootste crisis in de na-oorlogse bouw in Duitsland heeft Wilma parten gespeeld. Door reorganisaties, afschrijvingen en prijsreductie op verkoop van huizen duikt de onderneming in de rode cijfers. Het vijfjarenplan ligt daardoor in duigen.

“Het is moeilijk om zonder droog pak uit de problemen in Duitsland te komen. De bouwconomie in vooral het Westen is ernstig getroffen door onder andere het teruglopen van het besteedbare inkomen”, aldus L.M.H. Maas, voorzitter raad van bestuur Wilma Group Services, in een toelichting op het gisteren verschenen jaarverslag 1995. Door de problemen in Duitsland sloot het bouwconcern af met een negatief resultaat van f. 16,2 miljoen, terwijl over 1994 nog een winst werd getoond van f. 22 miljoen.

Goedkope woningen

Om de terugval in Duitsland een halt toe te roepen is men tot vorige maand bezig geweest met het aanpassen van de organisatie. De groepen Wilma Bouw en Wilma Immobielien Gesellschaft bestaan niet meer en zijn beide ondergebracht in het nieuwe bedrijf, Wilma AG. Dit proces ging ten koste van 50 arbeidsplaatsen. “Daarnaast zijn we begonnen met het aanbieden van goedkope woningen”, aldus Maas. “Het betekent dat we de bestaande voorraad dure huizen, in het segment van tussen de 450.000 tot 500.000 mark, met reductie op de markt zetten. Er is vanwege die strategiewijziging – huizen aanbieden tot DM 300.000 en goedkoper – een enorme voorziening getroffen op gronden die we hebben. Deze moeten namelijk opnieuw worden ontwikkeld en als ze niet meer in die strategie passen worden verkocht.”

Na het debacle in Amerika van een aantal jaren geleden is een vijfjaren-plan opgezet. Om zich terug te trekken uit de States werd namelijk een afschrijving gedaan van f. 100 miljoen ten koste van het eigen vermogen. Maas erkent dat de plannen worden gehinderd door de problemen in Duitsland, maar gaat er vanuit dat de doelstellingen twee jaar later dan gepland worden bereikt. Maas: “Het doel is om het vermogen weer op een niveau te krijgen van circa f. 220 miljoen en 15 procent winstgevendheid. Tot en met 1994 ging het goed. Door de aanpassingen in Duitsland liggen we twee jaar achter. Vanaf 1997 moeten we weer de opgaande lijn pakken. De solvabiliteit moet boven de 30 procent uitkomen en is nu gezakt naar 25 procent.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 15 mei 1996

Jaarcijfers Wilma

bouwbreed

Omzet in - mln 1.389,3 1.507,3 Bedrijfsresultaat in - mln -10 28,4 Winst in - mln -16,2 22
Orderportefeuille in - mln 1.480 1.673 Aandeel Nederland in omzet in % 68 66

1995 1994

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 15 mei 1996

PTT Vastgoed mogelijk de reddende engel voor Wilma

bouwbreed

Naar het zich laat aanzien zal PTT Vastgoed, de onroerend goed dochter van KPN, huurder gaan worden van het nog te bouwen kantorencomplex Maanplein, een po van Multi Vastgoed en Wilma Vastgoed. Het betekent dat de komende jaren aan de rand van Den Haag voor circa 60.000 vierkante meter gerealiseerd zal gaan worden. Het is ongeveer het enige lichtpuntje voor Wilma, dat zwaar is gehavend door de Duitse bouwcrisis en in Nederland kampt met stagnatie.

Er is een ware rondedans van poontwikkelaars aan de gang, die in Den Haag voor de PTT willen gaan bouwen. Grote ontwikkelaars en financiële instellingen hebben locaties in de Residentie verworven die men aan KPN wil slijten. Het duo Multi en Wilma is er na drie jaar eindelijk in geslaagd het voormalige Philips-complex in het troosteloze Haagse industriegebied Binckhorst te verhuren aan de PTT. Hoewel het definitieve contact nog moet worden getekend, gaat Wilma er van uit dat eind dit jaar kan worden begonnen met de aanleg. Het behelst de investering van circa f. 300 miljoen.

Op de gisteren gehouden persconferentie over de jaarcijfers '95 in Antwerpen is Wilma-topman Luud Maas uiterst vaag over hoe hij PTT Vastgoed over de streep heeft getrokken. "Niet met de bouw, want dat is een afgeleid product", stelt hij. "Door het hebben van de beste locatie en plan krijg je PTT Vastgoed als klant. De dealstructuur is eveneens uiterst belangrijk. Je moet met gunstige markthuurgelden komen en de looptijd van het huurcontract is van belang, omdat de PTT een uiterst flexibele organisatie is."

Deze opsteker kan Wilma best gebruiken. Het levert voor het uitvoerende bouwbedrijf, dat na het Haagse Stadhuis geen mega-bouwklussen meer heeft gehad, weer jaren werk op. Zonder cijfers te noemen meldde Maas dat de omzet in utiliteitsbouw over 1995 redelijk in de pas had gelopen. Net als zijn concurrenten klaagt hij over de lage marge. Maar zonder scrupules gaf hij toe daar ook gebruik van te maken. "We schakelen rustig andere aannemers in die bewust onder de prijzen duiken. Wilma Vastgoed, onze Nederlandse ontwikkelaar, is vrij in het zoeken van aannemers. Als de concurrentie goedkoper is dan Wilma Bouw dan bouwen die dat. Ook al houd ik zo het systeem van de te lage prijzen in stand."

Nederland

Het verlies van f. 6 miljoen komt geheel voor rekening van Duitsland. De Nederlandse activiteiten waren zonder uitzondering winstgevend. Door de lange bouwstaking, de vorst en planvertraging bleef de omzet in de woningbouw wel achter. Er werden 3700 sociale en vrije sector woningen gebouwd, dat is 400 minder dan over 1994.

Over de toekomst in het segment Nederlandse woningbouw maken Maas en de zijnen zich geen zorgen. De onderneming zegt posities te hebben om na 1997 15.000 woningen te gaan realiseren. "Onze potentie in de Vinex gebieden is erg groot doordat we veel samenwerken met gemeenten. We lopen gemeenten niet voor de voeten. Overigens had ik niets liever gehad dan dat de gemeenten de gronden hadden gekocht," zegt Maas, die signaleert dat de appartementenbouw in vooral grote steden als Rotterdam het moeilijk hebben.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 15 mei 1996

Groningen bouwt 600 woningen in Eelde

bouwbreed

De gemeente Groningen zal in de Drentse buurgemeente Eelde 600 nieuwe woningen bouwen. Beide burgemeesters ondertekenen binnenkort de officiële intentie-overeenkomst.

De nieuwbouw over de gemeentegrenzen past in het rijksbeleid van verstedelijking. Eelde was in eerste instantie tegen, maar ging alsnog akkoord. De 600 woningen in de duurdere prijsklasse verrijzen rondom de

Piccardthofplas in de noordelijke punt van Drenthe. Speciaal voor de nieuwbouw zal de Veenweg worden omgelegd.

Beide gemeenten zullen gezamenlijk een stedenbouwkundig plan opstellen, ook komt er een nieuw bestemmingsplan. Over de kostenverdeling van de miljoenenoperatie moet nog worden gesproken. Een nog te selecteren stedenbouwkundig bureau zal de plannen uitwerken. Wilma Bouw BV uit Groningen is de betrokken marktpartij die de helft van alle woningen gaat bouwen.

De planning is om het stedenbouwkundig plan dit najaar af te ronden. Na de inspraakrondes zal een jaar later het bestemmingsplan worden vastgesteld. Voor de omlegging van de Veenweg gaat de planning uit van uitvoering in de periode maart 1997-mei 1998. De woningbouw zou dan najaar 1998 van start ke gaan.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 mei 1996

Gietbouw sleurt Nederlanders door Duitse bouwmalaise

bouwbreed

Het is weinig prettig toeven op de Duitse bouwmarkt. Na elkaar maakten Duitse en Nederlandse aannemers kenbaar grote problemen te hebben. Duizenden ontslagen zijn reeds gevallen en verliezen van honderden miljoenen guldens zijn genomen. Nederlanders hebben nog een kans bij de Oosterburen als zij goed gebruik maken van hun kennis van goedkoop bouwen.

Volgens betrokkenen moet de oorzaak hoofdzakelijk gezocht worden in de tanende Duitse economie. De gevolgen van de eenwording kost nog steeds dermate veel geld dat bondskanselier Kohl niet genoeg heeft aan de zogenaamde solidariteitsheffing. Inmiddels heeft hij bezuinigingen aangekondigd in de orde van DM 50 miljard, die de Duitse burgerij zeker in hun portemonnee zullen treffen. Als hij er niet in slaagt deze bezuinigingen door de Bondsdag te loodsen wordt het namelijk moeilijk de EMU-criteria te halen. In 1997 moet het financieringstekort zijn teruggedrongen tot onder de EMU-norm van 3% van het bruto binnenlands produkt (bbp). Het huidige tekort is 3,5% van het bbp tijdig om te buigen.

“Het besteedbare inkomen van de Duitsers is door al deze maatregelen aan het teruglopen”, signaleerde dinsdag de geplaagde Wilma-topman Luud Maas. Zijn bedrijf moest vanwege de tegenvallende bouw in Duitsland een aanzienlijke reservering treffen. Het gevolg was een verlies van f. 16 miljoen over 1995. Maas: “Het gevolg is dat men de toch dure koophuizen niet meer kan kopen en gewoon blijft huren.”

Huizen zijn peperduur

Hier legt Maas de vinger op de zere plek. Een beetje huis bouwen bij onze Oosterburen nadert toch gauw de halve miljoen en de grond is peperduur geworden. Alleen vanwege een chronisch tekort aan huizen in het voormalige Oost-Duitsland is die markt daar iets beter. Klaus Topfer, de Bonner bouwminister, wil daar paal en perk aan stellen. Want door de hoge bouwkosten blijven te veel mensen in huurhuizen zitten en zijn doel is nu juist om 50% van de huishoudens in koophuizen te krijgen. In de Stern van half april dit jaar zei dat de kosten naar een niveau moeten van DM 2000 per vierkante meter, zonder de fameuse kelder. In groeikernen ligt de bouwprijs nu op circa DM 6000 per vierkante meter. “Er moet goedkoper worden gebouwd om zo jonge gezinnen te ke huisvesten”, meent Topfer, die in het tijdschrift een voorzet gaf voor verbetering. “Alle bij het bouwproces betrokken partijen, en dat zijn er teveel, moeten beter samenwerken. Er valt op de bouwkosten veel te bezuinigen door Regeln und Gewonheiten eens te gaan aanpakken.”

Wilma heeft de trend van goedkoper ontwikkelen en bouwen te laat onderkend in vergelijking met concurrent Kondor Wessels. Deze aannemer uit Rijssen heeft zich nu volop gestort op de goedkope bouw en met succes. Om de ommezwaai naar goedkoop te maken, zodat mensen met een inkomen van DM 60.000 tot DM 80.000 ook ke kopen, heeft Wilma de totale organisatie moeten omgooien, want vertrekken uit Duitsland doet men niet. “We gaan huizen realiseren onder de DM 300.000 en daar is veel vraag naar”, aldus Maas. “Verkochten we vroeger een tot twee dure huizen per week, door het aanbieden van de goedkopere huizen is dat opgelopen tot boven de vijftien.”

Opvallend is dat de aannemer zich niet beperkt tot poontwikkeling, zoals NBM-Amstelland. Maas: “Om het Nederlandse systeem van gietbouw goed te ke benutten moet je dat eigenlijk zelf in huis hebben. Er zijn geen goede Duitse aannemer die boven de honderd woningen efficiënt in gietbouw ke bouwen.”

Het hebben van kennis op vlak van giet- en cascobouw is de redding van de Nederlanders in Duitsland. Het zijn technieken om goedkoop en snel te bouwen. Maar om deze kennis echter voor de honderd procent te benutten zullen marketinginspanningen naar een ander marktsegment moeten verleggen. Daarnaast is geduld vereist om deze nieuwe markten tot ontwikkeling te brengen. Wilma denkt er twee jaar mee bezig te

zijn. Maas: “Het zou echt onverstandig zijn als Nederlandse aannemers zich zouden terug trekken. Het is een markt met een enorme potentie.”

Eerste publicatie door Van een onzer verslaggevers op 17 mei 1996

Overeenkomsten bouwlocatie Vathorst officieel ondertekend

[bouwbreed](#)

De realisering van de Amersfoortse nieuwbouwwijk Vathorst is een stap dichterbij gekomen. Stadsgevest, provincie en gemeente hebben hiervoor woensdag een realiseringsovereenkomst ondertekend.

Op Vathorst, dat naar verwachting in 1999 in ontwikkeling zal worden genomen, moeten 8000 tot 10.000 woningen worden gebouwd.

De ontwikkeling is echter nogal een gecompliceerde onderneming. Immers, op de betreffende locatie vragen onder meer het saneren van voormalige stortten, de infrastructuur zoals de doorsnijding van de A1 en ook de inpassing van het dorp Hooglanderveen om een oplossing.

Naast de nu ondertekende realiseringsovereenkomst hebben de overheden eveneens met de marktpartijen een contractje afgesloten. Voor de realisering hebben de marktpartijen Bouwfonds, Heijmans, Dura, Wilma en Van Zwol het Bouwconsortium Vathorst cv opgericht. Tussen overheid en markt is een gelijke risicoverdeling afgesproken.

De grond wordt door het consortium gekocht en via de gemeente ontwikkeld. Hiermee houdt de gemeente voldoende invloed op de stedelijke en kwalitatieve ontwikkeling.

Eerste publicatie door Van een onzer verslaggevers op 17 mei 1996

Molenwijk: bescheiden maar succesvol experiment

[bouwbreed](#)

De Molenwijk was begin jaren zeventig in Haarlem het toneel van de strijd voor 'autoluwe' laagbouw in plaats van hoogbouw. In een tentoonstelling in het Haarlemse ABC wordt de balans opgemaakt. Het experiment blijkt een succes. De lessen van het experiment zijn nog steeds actueel.

De Molenwijk in Haarlem is in de tweede helft van de jaren zeventig gebouwd als vierde en laatste deel van Schalkwijk. De wijk omvat ongeveer 3000 woningen. De eerste delen van Schalkwijk, dat in totaal 40.000 inwoners telt, zijn niet meer dan gewone flatwijken. De Molenwijk was voor Haarlem het strijdtoneel waarop de omslag plaatsvond naar laagbouw, kleinschaligheid, diversiteit en het terugdringen van het autoverkeer.

Het is prijzenswaard dat het Haarlemse architectuurcentrum ABC aan dit ‘experiment’ een tentoonstelling heeft gewijd. Nu de wijk volgroeid is, is het tijd om de balans op te maken. Wat valt ervan te leren?

Woekeren met geld

De eerste plannen voor Molenwijk dateren uit 1967. Dat het maar liefst zes jaar duurde voordat daadwerkelijk met de bouw begonnen werd, heeft natuurlijk te maken met genoemde kentering in opvattingen, maar ook met de moeite die het kostte om de woningen betaalbaar te houden. Het merendeel bestond uit huurwoningen en die mochten niet meer dan driehonderd gulden per maand kosten. Een wellicht ook nu nog bruikbaar novum was dat woningbouwvereniging Randstad een honderdvijftigtal woningen non-profit verkocht om de doorstroming te bevorderen. Die woningen kostten toen f. 80.000 en brengen nu meer dan f. 250.000 op.

Architectuur is ideologie

Dat er moest worden gewoekerd met de middelen, was moeilijk te rijmen met de idealen van de geselecteerde architecten. Voor de bouw van Molenwijk was door de Haarlemse directeur Volkshuisvesting een team geformeerd van zes architecten met uitgesproken opvattingen. Naast de Haarlemmer W. Buma waren dat F. van Dillen (Den Bosch), H. van Ardenne (Arnhem), Th. Koppenberg (Amsterdam) en W.J. Brinkman (Middelharnis). Er zat geen stedeboekkundige bij. Dat was kenmerkend voor de stille dood die

stedebouw als ontwerpende discipline was gestorven. Voor Molenwijk gold geen gedetailleerd bestemmingsplan, maar een door de architecten nader uit te werken 'vlekkenplan'.

De selectie van de zes architecten – kom daar nu nog eens om: slechts zes architecten voor een hele wijk! – die selectie, was niet willekeurig. Ze waren alle zes veranderingsgezind en niet gelieerd aan de industriële hoogbouw die toen nog hoogtij vierde. Het waren meer of minder voorvechters voor de SAR-methodiek. Dat was een maatsysteem dat het mogelijk moest maken dat bewoners op een eigen manier hun woning en omgeving konden invullen.

Achteraf gezien was het een tijd van verbazingwekkende tegenstellingen. Terwijl architect Verhoeven in Hoevelaken opzien baarde met het eerste kleinschalige clustertje woningen in veelvormige baksteen, vond ook de bouw van de Bijlmer zijn beslag. Blom bouwde zijn Kasbah in Hengelo terwijl in Utrecht Hoog Catharijne vorderde. De 'Grand Old Man' van de stedebouw Van Embden betitelde in het vakblad Plan 'de onvrede met de hedendaagse stad' als ongegrond cultuurpessimisme, terwijl de rest van het blad werd gevuld met verhalen hoe een woonerf moest worden aangelegd. Meer dan ooit was architectuur ideologisch geladen.

Simpel schema

De extremen lagen ver uit elkaar, de spanning tussen theorie, idealen en praktijk was groot. Architect Buma kwam met het opzienbarende idee om terraswoningen in 'woonheuvels' te bouwen. Om het ongeloof dat zoiets kon te overwinnen, ondernam de gemeenteraad een excursie naar een woonheuvel in het Duitse Marl. Tevergeefs, want al gauw bleken de bouwkosten veel te hoog.

Wat uiteindelijk wel is gerealiseerd is veel minder spectaculair. Uiteindelijk is een betrekkelijk simpel schema gerealiseerd met hoogbouw in het midden en vier laagbouwbuurten daaromheen. Binnen dat schema zijn wel weer ingenieuze oplossingen tot stand gebracht.

Hoogbouw centraal

De hoogbouw, bijna duizend woningen die eind jaren zeventig door Wilma zijn gebouwd, vormt een ring rond een centraal gelegen heempark. Zowel het idee voor een heempark was nieuw, als het idee om de hoogbouw niet om de hele wijk heen te leggen, maar centraal in het midden. De ring bestaat uit een dubbele rij flats met daartussen wandelpaden op het niveau van de eerste verdieping. Daaronder bevinden zich de parkeerplaatsen en een klein winkelcentrum. Hoewel deze 'onderwereld' nu een troosteloze aanblik biedt, blijkt de oplossing ook uit het oogpunt van veiligheid toch nog steeds goed te voldoen. Waarschijnlijk door de juiste mix van ruimte, groen en voorzieningen is de hoogbouw niet verloederd, maar een nog steeds gewaardeerde woonvorm.

Om de hoogbouwing heen loopt de hoofdstraat van Molenwijk, die de omliggende laagbouwbuurtjes ontsluit. Het verkeer op die weg is inmiddels zo druk geworden, dat het spijtig is dat indertijd de luchtbruggen geschrapt zijn die waren ontworpen om het wandeldek, over de ontsluitingsweg heen, te verbinden, met de omliggende buurten. Typisch een voorbeeld van de zuinigheid die de wijsheid bedriegt.

Laagbouw lineair

De laagbouwbuurten zijn autoluw gemaakt door het parkeren een eigen plek te geven. Tussen de ruim in het groen gelegen woningen door loopt een informeel stelsel van voetpaden. Dat het geen onoverzichtelijke (onveilige) chaos is geworden, zoals de meeste 'woonerf buurten' uit die tijd is te danken aan het idee van architect Buma om zoveel mogelijk alle stroken laagbouwwoningen in dezelfde noord/zuid-richting te leggen. Dat levert een nog steeds helder lineair patroon waardoorheen parkeerpleintjes, groengebieden en wandelpaden zijn gevlochten. Een opzet die nog steeds bruikbaar is.

Naast het scheiden van verkeers- en woongebieden, was de belangrijkste vernieuwing het mengen van woningtypes (grote en kleine gezinswoningen en bejaardenwoningen) in combinatie met innovaties in de woningplattegronden. Een uitgekende maatvoering, interne patio's, open trappen en onverwachte zichtlijnen maken de woningen relatief ruim en flexibel. Ook daarvan is nog veel te leren. Architect Buma, met zijn 73 jaar inmiddels in ruste, vat het aldus samen: "Tegenwoordig is men meer bezig met architectuur, toen ging het ons meer om functionaliteit".

Experiment geslaagd

De tentoonstellingmakers komen, ook op basis van uitspraken van bewoners, tot de conclusie dat het 'experiment' Molenwijk een succes is. Belangrijkste succesfactoren zijn de ruimte, het groen en de rust in de woonbuurten. Er is weinig verloop en een vanzelfsprekende sociale controle.

Om over de Molenwijk te spreken als experiment is wat overdreven. Wat toen met moeite bevochten moest worden, is nu niet in alle opzichten opzienbarend. De rommelige tentoonstelling maakt ook niet alle aspecten even inzichtelijk. Het zou goed zijn als architecten en stedenbouwers nadere detailstudies uitvoeren. Want de lessen van Molenwijk ke in dit Vinex-tijdperk van nut zijn. Hoe maken we de nieuwe uitlegebieden net zo vernieuwend en succesvol?

De tentoonstelling is tot en met 1 september te zien in het ABC Architectuurcentrum, Groot Heiligland 47, di. t/m za. 12-17 uur, zo. 13-17 uur.

De Molenwijk in Haarlem: rond de hoogbouw liggen de laagbouwstroken zoveel mogelijk in noord/zuid-richting. Door dit patroon heen zijn parkeerpleintjes, groengebieden en wandelpaden gevlochten.

Foto: KLM Aerocarto

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 17 mei 1996

Lichtvoetige ‘Toren van Oud’ voor eigenzinnige bewoners

[bouwbreed](#)

Slapen in het bos, ontbijten aan zee en wonen in de stad. Dat ke binnenkort de bewoners van de bovenste acht verdiepingen van de driehoekige 'Toren van Oud' bij het Haagse Congresgebouw. De Woningstichting 's-Gravenhage heeft in dit beeldbepalende werk van architect Oud appartementen gemaakt die huurders een adembenemend uitzicht bieden over parken, kustlijn en binnenstad.

Toen architect J.J.P. Oud eind jaren vijftig het Congresgebouw in Den Haag onderbracht in twee enorme blauw betegelde blokken op een plint van gele baksteen, ontbrak aan de compositie naar zijn smaak nog een verticaal accent. Dus verzoon hij een slanke, driehoekige toren. Van top tot teen een juweeltje van transparantie en lichtvoetigheid. Een echte toren, al is die maar 65 meter hoog.

In de toren waren hotelkamers bedacht voor artiesten en gasten van het Congresgebouw. Zo heeft hij echter nooit gefunctioneerd. Toen rondom hotels verrezen zag het Congresgebouw weinig in de exploitatie van een eigen hoteltoeren. Daarbij kwam dat de bruikbare ruimte minimaal was. Midden in de driehoekige plattegrond staat een forse kern met twee liften en een wenteltrap. En midden in elk punt van de driehoek staat nog eens een forse kolom. Slechts in twee hoekpunten waren kleine kamers gemaakt, omdat de brandweer in de derde punt een extra vluchtrap eiste.

Kortom, als dit beeldbepalende gebouw ouder dan vijftig jaar was dan was het een monument geweest, zo mooi is het, maar tot op grote hoogte even nutteloos. De toren werd gebruikt als (steeds gebrekkiger) kantoorruimte. En er huisde een bewoner in, die overigens hardnekkig tot het laatste moment voor de renovatie weigerde te verkassen.

Vorbereiding nooit af

Voor renovatie van dit curieuze bouwwerk benaderde het Congresgebouw in 1992 de Woningstichting 's-Gravenhage. Voor puur commerciële ontwikkelaars, zo was de verwachting, zou het toch niet interessant zijn. Als architect werd Wytze Patijn gevraagd, de huidige Rijksbouwmeester, omdat deze in het verleden ander monumentaal werk van Oud (woningbouw in de Kiefhoek) onder handen heeft gehad.

Omdat een po als dit niet van tevoren geheel en al is uit te tekenen, is het niet aanbesteed. Als mede-ricodraget is Wilma Bouw bij de verdere ontwikkeling in het bouwteam betrokken geweest.

Zoals een van de betrokkenen het uitdrukt: “In juni 1994 is de voorbereiding begonnen, een jaar later de uitvoering en komende maand worden de eerste bewoners verwacht, maar de voorbereiding is nog niet afgerond.”

Groots uitzicht

Patijns belangrijkste ingreep is het weghalen van de vluchtrap. Om toch te voldoen aan het bouwbesluit, heeft Patijn uit een klein deel van de gevel het glas weggehaald en daarachter een loggia gemaakt. De wenteltrap in de kern is nu via deze loggia (dus via de buitenlucht) bereikbaar, zoals het bouwbesluit van vluchtrappen eist.

Naast deze loggia, in de hoek waar vroeger de vluchtrap zat, heeft Patijn een miniem keukentje gemaakt, met om de kolom heen een vast, driehoekig keukentafeltje. Zo klein als het is, zo groots is het uitzicht over de kust.

In de hoek die uitkijkt over het Catshuis en de omringende parken is de slaapkamer met badkamer. Deze (minieme) badkamer is een uitbouw aan de kern die zorgt voor een ruimtelijke afscheiding van de woonkamer in de derde hoekpunt. Van daaruit kijkt de bewoner over de stad.

De flats op de acht bovenste lagen zijn bepaald klein (60 vierkante meter) maar hebben rondom een adembenemend uitzicht. In de negen kantoorlagen daaronder is het keukentje kleiner, ontbreekt de badkamer en is een verlaagd plafond aangebracht; verder zijn ze identiek.

De oppervlakte van de glazen gevels is groter dan het vloeroppervlak. Daarom is in de originele, aluminium puien HR-glas aangebracht, terwille van de transparantie in een niet spiegelende variant. Koeling en jaloezieën behoren tot de standaard uitrusting. Het koelsysteem is onderdeel van een omvangrijke vernieuwing van de installaties.

Eigenzinnige huurders

Afgezien van de subtiel opgeloste problemen in de gevel (het onderbrengen van het dikkere, dubbele glas en het aanbrengen van de loggia's) zijn de nieuwe onderdelen nogal simpeltjes. Dat keuken en badkamer miniem zijn, is niet erg, maar hadden ze niet wat inventiever een eigen vorm ke krijgen, beter aansluitend bij de driehoekige plattegrond dan de nu aangebrachte standaard kastjes en wastafels? De huurprijzen zijn exclusief genoeg: f. 1575 tot f. 1750 (excl. servicekosten) voor de flats, en f. 1450,- voor de kantoren (excl. btw en servicekosten). Daarvoor krijg je de mooiste locatie van Den Haag, uittorend boven het even dure als gewilde Statenkwartier.

De helft van de woningen is al verhuurd, dus de Woningstichting heeft goede hoop dat de exploitatie rond komt. In de berekeningen is vooraf het risico al beperkt door onder andere een kortere afschrijftermijn te hanteren.

Wat voor huurders verwacht de Woningstichting? Een haarscherp profiel is niet getekend. Het ke regeerders zijn die een pied a terre bij het Catshuis willen, of ambassademedewerkers die gedurende hun beperkte termijn willen uitkijken over de residentie. De Woningstichting twijfelt er niet aan dat in een stad als Den Haag er minstens acht eigenzinnige types te vinden zijn die een bijzondere woning willen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 23 mei 1996

Groningen 'krijgt' dure woningbouw in Eelde

[bouwbreed](#)

H. G. Ouwerkerk en P. van Veen, burgemeesters van respectievelijk Groningen en Eelde hebben een intentie-overeenkomst getekend voor het plan Piccardthof. Hiermee is de bouw van minimaal zeshonderd duurdere woningen op het grondgebied van Eelde een stap dichterbij gekomen.

De ondertekening van de overeenkomst, gisteren in het gemeentehuis van Eelde, vormde een einde aan een periode van lange onderhandelingen tussen beide gemeenten over de bouwlocatie Piccardthof. De twee jaar geleden gelanceerde wens van Groningen om de locatie voor luxe woningbouw te bestemmen heeft bij Eelde tot het nodige verzet geleid.

De locatie aan de Zuidkant van Groningen bevat onder meer een natuurgebied. Daarnaast zag Eelde het niet zitten om grondgebied aan Groningen af te staan. Onder druk van onder meer de provincie heeft de Drentse gemeente onlangs besloten het verzet te staken. Met Groningen kwamen burgemeester en wethouders overeen om gezamenlijk een stedenbouwkundig plan en een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Intentieovereenkomst

De intentieovereenkomst waarmee de twee gemeenteraden afgelopen week akkoord zijn gegaan gaat nu uit van een verkenningsfase waarin een stedenbouwkundig plan en een financiële opzet wordt gemaakt. Als marktpartij is Wilma Bouw bv bij de opzet betrokken. Wilma gaat ook de helft van de zeshonderd woningen op Piccardthof bouwen.

Niet bekend

Grenscorrecties

Ook is nog niet duidelijk welke gemeente straks de scepter over de bouwlocatie gaat zwaaien. Met andere woorden: komen de woningen op het grondgebied van Eelde of wordt het gebied door Groningen ingelijfd. Een woordvoerder van de gemeente Groningen wil zich hier nog niet over uit laten. "Het is nog geen onderwerp van gesprek geweest. In de loop van het traject zal er beslist over worden gesproken. Per slot

van rekening zit je ook met een praktisch probleem als wie straks de vuilnis moet gaan ophalen en welke gemeente de onroerend zaakbelasting gaat innen.”

Zeshonderd

Naar schatting zeshonderd woningen moeten er op de locatie worden gerealiseerd. Gehoopt wordt dat in het najaar van '98 met de bouw kan worden begonnen. Daarbij zal de inzet de wat luxere en duurdere woningbouw zijn. Hiervoor bestaat binnen het Groningse momenteel de grootste vraag. De ontwikkeling van Piccardthof is daarbij tevens van belang omdat de realisatie van de locatie Middelbert deels op het grondgebied van Slochteren wat onzekerder is geworden. Volgens verantwoordelijk wethouder, W. Smink zijn de investeringen die nodig zijn voor de aanleg van deze nieuwe woonwijk zo fors dat de gemeente daar min of meer voor terugdeinst.

De stad hoopt dan ook dat de woningbouwlocaties ten zuiden van de stad, naast Eelde ook de regio Haren, voldoende zijn om Groningen lucht te geven. Pas als die hoop ijdel blijkt, verschijnt Middelbert weer in beeld, aldus de wethouder afgelopen week tijdens een commissievergadering. Tussen Groningen en Haren hoopt Smink tussen de 500 en 1000 woningen te bouwen.

Bij elkaar moet de noordelijke gemeente de komende tien jaar zo'n 7000 huizen bouwen. Het leeuwedeel kan via inbreilocaties en verdichtingsplannen worden gerealiseerd.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 jun 1996

Proef zonbescherming op bouwwerken

bouwbreed

Op negen bouwwerken gaat het Koningin Wilhelmina Fonds de komende tijd na wat er kan worden gedaan om werknemers te beschermen tegen een te veel aan zon. Buitenwerkers staan volgens de Gezondheidsraad gemiddeld driemaal zoveel aan de zon bloot als andere burgers, wat een extra risico op huidkanker geeft.

Zes van de negen proefobjecten zijn te vinden in de b en u-sector. Het zijn werken, die door Wilma Bouw BV zijn aangenomen en worden uitgevoerd in Groningen (op twee bouwwerken), Tilburg, Deurne, Helmond en Den Hoorn/ Schipluiden.

Heijmans Wegenbouw en het aannemingsbedrijf Van Breugel-Smulders werken mee door werken in de weg- en waterbouw in de gemeenten 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Barendrecht voor deze experimenten beschikbaar te stellen.

In totaal gaat het om ruim 600 werknemers. Bij deze poen zal gebruik worden gemaakt van ervaringen, die vorig jaar zijn opgedaan bij een test onder honderd bouwvakarbeiders.

Informatie

Toen werd op werken van Wilma Bouw aan honderd bouwvakarbeiders informatie verstrekt over de risico's van ultraviolette stralingen. Aanbevolen werd zo veel mogelijk in de schaduw te werken, een helm of pet met nekflap te dragen en liefst niet met ontbloot bovenlijf aan het werk te gaan. Bovendien werd het gebruik aanbevolen van anti-zonnebrandmiddelen.

Ultraviolette straling kan op lange termijn huidkanker veroorzaken. Jaarlijks doen zich in ons land 20.000 nieuwe gevallen van huidkanker voor. Naar verhouding zijn daar veel mensen bij met een buitenberoep, aldus verklaarde vorig jaar de afdeling dermatologie van het Academisch Ziekenhuis in Utrecht.

De experimenten, die met ingang van vandaag zullen worden uitgevoerd, zijn bedoeld om na te gaan hoe bescherming tegen teveel zon kan worden opgenomen in het arbeidsomstandighedenbeleid van ondernemingen.

Op basis van deze nieuwe experimenten komen volgend jaar richtlijnen beschikbaar voor bedrijven, die maatregelen willen treffen. De Arbeidsomstandighedenwet verplicht trouwens werkgevers hun werknemers te beschermen tegen gezondheidsrisico's die het werk met zich meebrengt.

Het ministerie van Sociale Zaken draagt dan ook bij in de kosten van het experiment, dat in opdracht van het Koningin Wilhelmina Fonds is opgezet door het Nederlands Instituut voor Arbeidsomstandigheden en het onderzoeksbureau Rescon.

In heel Europa

Dit experiment past in de campagne 'Kijk uit voor je huid. Buiten en binnen: Zon wijzer' van de Nederlandse Kankerbestrijding. De actie valt in de periode, waarin ook de Europese Unie aandacht vraagt voor bescherming tegen te veel zon. Dit gebeurt in het kader van het Europese actieprogramma 'Europa tegen kanker'.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 5 jun 1996

Utrecht schuwt forse sloop in na-oorlogse wijk niet

bouwbreed

Utrecht gaat de na-oorlogse wijk Hoograven/Tolsteeg fors aanpakken. Bij elkaar staan zo'n veertienhonderd woningen op de nominatie om te worden gesloopt. Deze overwegend galerijflats moeten plaatsmaken voor een gevarieerder aanbod. De wijk moet uiteindelijk ke concurreren met de Vinex-locatie Leidsche Rijn. Met de plannen is minimaal f. 450 miljoen gemoeid.

Dit blijkt uit het wijkontwikkelingsplan Hoograven/Tolsteeg dat gisteren door de wethouders J.H. Zwart van wonen en A.M.J. Rijckenberg van ruimtelijke ordening is gepresenteerd. Het omvangrijke plan is in nauwe samenwerking met buurtbewoners, corporaties en marktpartijen Amselland Vastgoed BV, Bouwfonds Woningbouw BV en Wilma Vastgoed BV, tot stand gekomen. Voornaamste doel is de neerwaartse spiraal waarin de na-oorlogse wijk is geraakt om te buigen.

De aanpak van Hoograven/Tolsteeg moet in twee fases gaan plaatshebben. Begonnen wordt met de renovatie van 'Nieuw Hoograven'. Deze eerste fase moet in 2002 zijn afgerond, waarna de gezonde nieuwe kern van de wijk zichtbaar zal zijn.

Gevarieerder aanbod

De wijk kent, zoals de meeste na-oorlogse wijken, een eenzijdig woningaanbod. In de jaren vijftig en zestig is Hoograven/Tolsteeg met overwegend galerijflats uit de grond gestampt.

Volgens het wijkontwikkelingsplan moet om de leefbaarheid te versterken en te verbeteren er een gevarieerd woningaanbod worden gerealiseerd.

Hiervoor is het noodzakelijk dat de slechtste woningen worden gesloopt. Bij elkaar staan er veertienhonderd woningen op de nominatie om te worden gesloopt. In de eerste fase gaan in ieder geval vierhonderd woningen tegen de vlakte. "In eerste instantie is niet gekozen voor renovatie. Dit is duur terwijl de kwaliteit achterblijft bij nieuwbouw", zo wordt in het Ontwikkelingsplan gesteld.

De te slopen huizen moeten ruimte maken voor zo'n zeshonderd nieuwbouwwoningen. De huizen zullen overwegend in de koopsector worden gerealiseerd. Tevens zal het accent op eengezinswoningen komen te liggen. "Na deze ingreep", zo beklemtoonde wethouder Zwart gisteren tijdens de presentatie van het plan, "zal Nieuw Hoograven uit een gezonde mix van eengezins- en meergezins-, huur- en koopwoningen bestaan."

Renovatie

Wanneer het eind van de eerste fase rond het jaar 2000 in zicht komt zal worden bekeken wat er met de resterende duizend woningen zal gaan gebeuren. Vooralsnog wordt van sloop uitgegaan, maar renovatie wordt door de gemeente niet uitgesloten.

Een ander element in het Ontwikkelingsplan is het concentreren van de winkelvoorziening in een nieuw te bouwen winkelcentrum. Verder wordt aan de versterking van de toch al ruim aanwezige groenstructuur gewerkt. Ook worden de nodige investeringen in de openbare ruimte gedaan.

Bij elkaar gaat de uitvoering van de plannen ruim f. 450 miljoen kosten. Aan het opstellen van het plan is ruim twee jaar gewerkt. Door in een zo vroeg mogelijk stadium de bewoners bij de plannen te betrekken is volgens de betrokken wethouders een plan ontstaan dat door een deel van de wijk wordt gedragen. Een deel omdat tegenstanders van de plannen vrezen voor het verdwijnen van groen en recreatiegebieden.

Een soortgelijk plan voor de aanpak van de andere na-oorlogse wijk in Utrecht, Zuilen, is eveneens door gemeente, bewoners, marktpartijen en corporaties opgesteld. Volgens wethouder Rijckenberg is het verbeteren en vernieuwen van de na-oorlogse wijken van groot belang. Niet alleen omdat de wijken in een neerwaartse spiraal zitten maar ook met het oog op de komst van de Vinex-locatie Leidsche Rijn. Utrecht vreest een leegloop van de na-oorlogse wijken wanneer met de bouw van de op termijn 30.000 woningen

tussen de Domstad en Vleuten-De Meern wordt begonnen. "Alleen met een stevige aanpak ke de na-orlogse wijken de concurrentie met Leidsche Rijn aan."

Samenwerking

Wanneer de gemeenteraad het Ontwikkelingsplan heeft goedgekeurd zal door gemeente, poontwikkelaars en corporaties een samenwerkingsovereenkomst over de uitvoering worden gesloten.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 10 jun 1996

Weinig belangstelling voor huurwoningen in Venlo-Zuid

[bouwbreed](#)

In het stedelijke uitbreidingsplan Venlo-Zuid loopt de animo voor de bouw van huurwoningen sterk terug. Door de lage rentestand blijken koopwoningen meer in trek. Steeds meer bouwplannen in de huursector worden geschrapt, of door de poontwikkelaars omgezet in koopwoningen.

Het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds ziet onder andere af van de bouw van 92 huurwoningen. Ruyters Vastgoed en Wilma Vastgoed nemen het po over onder voorwaarde dat zij koopwoningen mogen bouwen. Het Abp gaat tevens 31 huurappartementen in een van de wee woontorens omzetten tot koopwoningen. Elders in Venlo-Zuid staan nieuwe blokken huurhuizen leeg.

Woningstichting Onze Woning wordt geconfronteerd met leegstand in de duurdere huursector. De woningstichtingen spraken onlangs hun bezorgdheid uit over het hoge bouwtempo. Op aandrang van de Woningstichtingen Venlo-Blerick en Onze Woning houdt de gemeente Venlo een woningbehoefte-onderzoek.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 11 jun 1996

Kleden tegen zonneshijn

[bouwbreed](#)

Het lijkt met elkaar in tegenspraak: hoe hoger de temperatuur, hoe gekleder op de bouwplaats. Maar toch is dat wat het Koningin Wilhelmina Fonds voorstaat om bouwvakkers te beschermen tegen al te felle zon. De ultraviolette straling op de huid kan namelijk voor huidkanker zorgen bij 'buitenwerkers', die driemaal zoveel zon op hun bast krijgen als mensen die binnenshuis werken. Vandaar dat deze bouwvakarbeiders op een bouwwerk van Wilma in Den Hoorn zich bij hoge temperaturen wapenen tegen zonneshijn met speciale kleding, die de uv-straling tegenhoudt.

Voor hetzelfde doel is aan de verplichte bouwhelm een nekflap aangebracht. De gebruiker links vindt de flap te kort om veel effect te sorteren, zeker als er gebukt moet worden (zie inzet). Omdat het hier om een van negen proefpoen gaat, is het KWF alleen maar gebaat bij dit soort van kritiek.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 11 jun 1996

WBL en bruterling drijven drie Rotterdamse corporaties samen

[bouwbreed](#)

"De oprichting van Estrade is ons antwoord op de WBL-affaire. Wij denken namelijk dat onze drie aandeelhouders door samenwerking op het vlak van projectontwikkeling risico's overwinnen of uitsluiten."

De directeur van Estrade Poontwikkeling, ir. Rene Stet, presenteert net zijn nieuwe onderneming als de Tweede Kamer en staatssecretaris Tommel nog steggelen over de ware toedracht van de WBL-affaire en het huurbeleid weer hoog op de politieke agenda prijkt. Stet zal er voor waken dat de drie aandeelhouders, de Rotterdamse corporaties Volkswoningen, Patrimonium en STZ Woningcorporatie, in diskrediet worden gebracht. "We beginnen niet zo maar met de bouw van woningen, zoals corporaties in het verleden deden. Net als bij ontwikkelaars uit de markt wordt eerst onderzoek gedaan en dan een investeringsprogramma gemaakt. Met dat programma stappen we naar onze vennoten die het plan moeten fiatteren."

De achtergrond van de oprichting van Estrade is gelegen in het feit dat de sociale woningbouw binnen een decennium totaal zal zijn veranderd. Rijk en gemeenten hebben zich teruggetrokken en laten het initiatief

over aan de corporaties. “De gemeente Rotterdam is nog slechts de controller”, constateert Stet, die zijn sporen heeft verdiend bij Wilma en Bam. “Door de bruterings moeten corporaties zelfstandig opereren. Het betekent dat de voorheen passief werkende instellingen moeten worden omgezet in corporaties die initiatieven nemen.”

Bruidsschat

De poontwikkelaar van de drie corporaties komt goed uit de startblokken. Stet erkent dat de bruidsschat van 1900 nieuwbouw in de bestaande beheersgebieden en de renovatie 1300 woningen riant is. Op een zak-Japanner rekent hij voor dat deze bouwopgave toch al snel de half miljard gulden nadert. “Daarnaast moeten we voor onze aandeelhouders in uitlegggebieden en binnenstedelijke Vinex-locaties de komende tien jaar 3700 nieuwbouw realiseren. Het is een feit dat de corporaties afzonderlijk dit niet meer ke. Krachtenbundeling is voor zo’n bouwtaak noodzakelijk om slagvaardig te ke opereren.”

Over dat laatste bouwtraject ontvouwt Stet een visie waarin het woord ‘wooncarriere’ opduikt. “Bij de drie corporaties is geconstateerd dat men te weinig huizen heeft in het hoge segment van de sociale huurmarkt en even daarboven. Men wil graag huurders voor een langere termijn aan zich binden, zodat deze als het ware een wooncarriere ke doormaken bij een corporatie. Daarvoor is de realisatie van duurdere sociale huurwoningen in de bestaande wijken en de Vinex-gebieden noodzakelijk.”

Geen Vinex-positie

Makkelijk zal het niet gaan om een positie te verwerven op de Vinex-locaties. In het spel van grondverwerving zijn corporaties aanzienlijk achtergebleven. Op grote schaal zijn door aannemers, banken en ontwikkelaars gronden gekocht. Stet ervaart dat niet als vervelend. “Want toch moet 30 procent van de opgave sociale zijn.”

Estrade is niet de eerst poontwikkelaar in de regio Rotterdam die in bezit is van corporaties. Eerder dit jaar werd Stadsruim operationeel. Dit bedrijf is van het Woningbedrijf Rotterdam en Woningstichting Onze Woning, en heeft als opdracht om binnen vijf jaar 2500 huizen te ontwikkelen op de Vinex-locaties. Stet van Estrade zegt niet de concurrentie aan te binden met Stadsruim. “Contacten aangaan met partijen in de markt is belangrijker voor ons”, zegt hij om zijn positie op de Vinex-locaties verder toe te lichten. “We hebben verstand van beheren en het innen van huurpenningen van 37.000 woningen. Het moet zo zijn dat we met de markt huurpoen gaan invullen die kennis en kunde is ruim voorhanden.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 13 jun 1996

Zwolle als 300ste aangesloten bij GIW

bouwbreed

Zwolle heeft zich aangemeld als 300ste gemeente die het garantiecertificaat van het GIW verplicht stelt bij gronduitgifte. Vrijdag 28 juni wordt dit gevierd bij de oplevering van de een door Wilma gerealiseerd woningpo in de wijk Holterbroek in Zwolle.

Tijdens die gelegenheid zal GIW-voorzitter De Wit wethouder Meindersma een cheque overhandigen, bestemd voor een nader vast te stellen doel voor de bewoners.

Het aantal gemeenten dat met het GIW-certificaat werkt, neemt nog steeds toe. Meer dan tweederde van de gemeenten met pomatige bouw stelt het certificaat nu verplicht bij de uitgifte van grond voor koopwoningen. Het aantal certificaten dat in totaal aan particuliere kopers is uitgegeven, belooft inmiddels meer dan een half miljoen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 27 jun 1996

Helmond kiest voor Italiaans bouwplan

bouwbreed

Uit de ontwerpwedstrijd tussen drie combinaties van ontwikkelaars en architecten voor bebouwing van het Begemanterrein in Helmond is het plan 'Boscotondo' van Hurks Bouwbedrijf en de Italiaanse architect Adolfo Natalini als winnaar gekozen. Dit plan kwam ook uit een enquete naar voren als de voorkeur van het publiek.

Het plan omvat 145 woningen, een bestuurscentrum, museum, bioscoop, winkels en een parkeergarage met ruim 320 plaatsen. Qua kosten was het plan ‘Voorburcht’ van de combinatie Wilma en de architecten Derks, West 8 en het Spaanse MBM Architectes als iets gunstiger uit de bus gekomen. De projectgroep die de plannen toetste gaf zelf de voorkeur aan ‘De Pontage’ van ontwikkelaar Adriaans/Stam+de Koning en de Luikse architect Vandenhove. Het publiek en de politiek hebben nu anders beslist. Al eerder won

Natalini in Groningen een wedstrijd dankzij de voorkeur van het publiek; deze bebouwing van de Grote Markt nadert nu zijn voltooiing.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 jul 1996

Akkoord over woningbouw in Pijnacker-Delfgauw

bouwbreed

De CV Delfgauw heeft met de corporaties Vestia en WS Pijnacker overeenstemming bereikt over de bouw van 339 sociale huurwoningen in Pijnacker-Delfgauw.

In de commanditaire vennootschap zijn de eigenaren van de grond in Delfgauw verenigd, namelijk Wilma, Mabon/Intervam, Dura, Volker Stevin/Boele en Van Eesteren en Rabo Vastgoed. Met de gemeente Pijnacker is overeengekomen dat er 284 sociale koopwoningen en 339 sociale huurwoningen worden gebouwd, Vestia en WS Pijnacker nemen ieder de helft van de huurwoningen voor hun rekening. De 208 eengezinswoningen mogen niet duurder worden dan f. 710 per maand; de appartementen krijgen een huur van ongeveer f. 850 per maand. Om de nieuwe wijk toegankelijk te maken voor mensen met lage inkomens accepteren de corporaties een groot tekort op de woningen. Voor ruim 200 woningen ligt dit tekort boven de f. 5 miljoen. Woningbeheer Lochem in Gelderland is bereid een deel van het tekort voor zijn rekening te nemen.

Het wil een bijdrage van f. 2 miljoen te verlenen.

Die corporatie beschikt over ruim voldoende middelen om zijn taak in de eigen gemeente goed te ke vervullen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 jul 1996

Groningen krijgt een nieuwe wijk

bouwbreed

Mabon bouwt 400 woningen in Groningen. Het gaat om het woningbouwpo De Meeuwen. De wijk wordt in vier fasen gebouwd en in 2000 opgeleverd. In de wijk verrijzen 220 eengezinswoningen en 185 appartementen. "Mabon ontwikkelt met De Meeuwen een woonwijk, waar het door de mooie architectuur en de grote hoeveelheid groen goed toeven is. In het plan is een centrale groenzone opgenomen, waarop de meeste eengezinswoningen worden georiënteerd", aldus een toelichting op het bouwplan.

De panden zijn ontworpen door Oving Architecten uit Groningen, Architectenbureau Inbo Gjalte de Jong uit Drachten, Otonomo uit Groningen en het atelier voor Architectuur en Stedebouw, eveneens uit Groningen.

De bouwcombinatie die het werk uitvoert bestaat uit Ballast Nedam Bouwborg, BML Bouw/HBM en Wilma Bouw.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 jul 1996

Bestuurlijk platform akkoord over stedenbouwkundig concept Utrecht krijgt centrum 'dat zijn weerga niet kent'

bouwbreed

Sloop van het Gildenkwartier waardoor een groot plein voor het Centraal Station ontstaat en het terugbrengen van water in de Catharijnesingel. Dat zijn enkele spraakmakende elementen uit het stedenbouwkundige plan voor het centrumgebied van Utrecht. Riek Bakker, bekend van de Kop van Zuid en Leidsche Rijn, tekent voor het ontwerp dat Utrecht radicaal zal veranderen.

Volgens Bakker zelf heeft haar bureau (BVR Adviseurs stedelijke ontwikkeling en management BV) een ontwerp getekend 'dat zijn weerga niet kent'. Zij had de taak een groot aantal stedenbouwkundige problemen waarmee het centrumgebied kampt op te lossen. Het gaat globaal om het gebied rond Hoog Catharijne, Vredenburg, de Jaarbeursterreinen en het Centraal Station. Er moesten oplossingen gevonden worden om de huidige scherpe scheiding tussen het oude en het nieuwe centrum te verzachten. Ook het gevoel van sociale onveiligheid in dit gebied moet verdwijnen, evenals de overlast van het verkeer. Tot slot

kreeg ze de opdracht de algehele kwaliteit van de openbare ruimte, zowel op de begane grond als in Hoog Catharijne, aanzienlijk te verbeteren.

De nu door Bakker voorgestelde, en door de gemeente goedgekeurde, oplossingen voor deze problemen zijn nogal ingrijpend.

Helder

Het Gildenkwartier wordt gesloopt, waardoor een groot hellend toegangsplein voor het Centraal Station ontstaat. Buiten dat het water wordt teruggebracht in de Catharijnesingel, zal hier ook een nieuwe verbindingsweg en een tunnel worden aangelegd. Een nieuw te verrijzen station moet zichtbaar en bereikbaar worden vanuit alle richtingen van de stad. Muziekcentrum Vredenburg wordt 'binnenste buiten gekeerd' en krijgt een extra zaal. Het aantal vierkante meters kantoorruimte zal oplopen tot 360.000 (inclusief compensatie voor zo'n 30.000 vierkante meter te slopen kantoren in het Gildenkwartier). Verder zijn er in het plan zo'n 1800 nieuwe woningen voorzien, komt er een casino en zal er plaats zijn voor een bioscoop en een megatheater.

Riek Bakker heeft vooral een helder en toegankelijk concept willen neerleggen. Volgens haar de enige manier om af te rekenen met de 'kruip-door/sluip-door-architectuur van het oude Hoog Catharijne en omgeving. Hoog Catharijne zelf zal door vier 'Centre Pompidou-achtige' toegangsgebouwen opener worden gemaakt. De winkelindeling zal tot slot fors worden aangepast.

Allure

Deze ambitieuze plannen (kosten f. 3 miljard) zijn volgens Bakker nodig om Utrecht straks een cultureel centrum van allure te laten zijn, ook voor de toekomstige inwoners van de Vinex-locatie Leidsche Rijn (120.000). De marktpartijen (Jaarbeurs, NS Vastgoed, en Winkelbeleggingen Nederland) en de gemeente ke zich vinden in het ontwerp. Gezamenlijk vormen zij het bestuurlijk platform van het Utrecht Centrum Po. Het komend halfjaar zal het platform gebruiken voor inspraak en besluitvorming in de gemeenteraad.

Voor wat betreft de uitwerking is per deelgebied becijferd welke ontwikkelingscapaciteit uit het plan voortvloeit en zijn gezamenlijk de bijdragen bepaald voor de financiering van de onrendabele delen als publieksruimtes en openbare gebieden. De bij het Centrumplan betrokken ontwikkelaars zijn Multi Vastgoed, ING Vastgoed en een combinatie van Mabon en Wilma Vastgoed.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 20 jun 1996

Maaswaard

[bouwbreed](#)

In Venlo wordt in september begonnen met de bouw van het twee luxe woontorens: De Maaswaard. De torens, met panoramisch uitzicht op de Maas, worden in L-vorm gebouwd met elk tweedertig luxe huur- en koopappartementen, in twaalf bouwlagen. Op de begane grond komen twee parkeergarages, elk voor 36 auto's.

Achter de woontorens worden, in dezelfde bouwstroom, nog 50 grond gebonden woningen en 13 appartementen gebouwd. Opdrachtgevers zijn het Pensioenfonds ABP en Wilma Vastgoed. Wilma Bouw is aannemer en constructeur. Het plan is ontworpen door Architectenbureau Inbo BV uit Eindhoven.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 26 jul 1996

Nieuwbouw blijft in Haaglanden fors achter

[bouwbreed](#)

De nieuwbouwproductie in het stadsgewest Haaglanden loopt achter op het schema van de Vinex-taakstelling. Omdat een belangrijk deel van de Vinex-productie binnenstedelijk wordt opgevangen blijft de achterstand vooralsnog beperkt tot ongeveer 1500 woningen. In zowel de huur- als koopsector dreigt op termijn een overschot aan meergezinswoningen.

Dit blijkt uit de 'Monitor woningmarkt Haaglanden' die vandaag officieel is gepresenteerd. De rapportage geeft in deze eerste uitgave een compleet beeld van de huidige stand van zaken op de woningmarkt in Haaglanden. De bedoeling is dat het stadsgewest een aantal malen per jaar een dergelijke monitor uitbrengt. Hiermee hoopt Haaglanden veranderingen zo snel mogelijk te signaleren om daar vervolgens met beleid adequaat op in te spelen.

De monitor is opgesteld door het Platform Marktpartijen. Hierin zitten vertegenwoordigers van Bouwfonds, Eurowoningen, Neprom, Wilma, Heijmans, VGBouw, NVM en de portefeuillehouders ruimtelijke

ordening en volkshuisvesting van het stadsgewest Haaglanden. Als basis van de monitor geven NVM-makelaars cijfers over wat aspirant-huizenkopers willen en ontwikkelaars houden de verkoopsnelheid van de woningen bij. Deze informatie moet de snelheid van de afzet van de koopwoningen in beeld brengen. Over de ontwikkelingen van de huursector wordt van het aantal kandidaten en weigeringen per woning uitgegaan.

Regienota

Het in kaart brengen van de regionale woningmarkt is een direct gevolg van de regienota die het stadsgewest heeft aangenomen. Hierin worden de grote lijnen voor de coördinatie van de bouwstromen in de regio uiteengezet. Met name marktpartijen hebben hierop aangedrongen omdat op een zeker moment maar liefst vier Vinex-locaties woningen voor de regio gaan opleveren. Het zou dan ke zijn dat het gewest, indien nodig, de bouw op een locatie kan temporiseren ten faveure van een andere bouwlocatie.

De voornaamste conclusie in het nulnummer is wel dat de nieuwbouwproductie fors achter loopt bij de planning om de Vinex-taakstelling op tijd te halen. “De achterstand wordt voor een belangrijk deel op binnenstedelijke locaties gecompenseerd. Getalsmatig, zo wordt in de rapportage geconstateerd, bedraagt in de regio daardoor de achterstand “slechts twintig procent.” In absolute aantallen gaat het om 1500 woningen die op dit moment al minder zijn gebouwd.

Behoefte

In Haaglanden is er een grote behoefte aan eengezinswoningen in de koopsector waarvan de prijzen liggen tussen de f. 225.000 tot f. 275.000 en half vrijstaande huizen met een prijs van f. 275.000 tot f. 350.000. “Er dreigt een overschot aan meergezinswoningen in de huursector. Op middellange termijn, na uitvoering van de Vinex-productie van vooral eengezinskoopwoningen is er een potentieel overschot te verwachten van meergezinsbouw, met name in de goedkope koopsector”, aldus de nota.

Fors omhoog

Om aan de taakstelling van 42.500 woningen in het jaar 2004, te ke voldoen moet de jaarlijkse woningbouwproductie in de regio fors omhoog. Schommelt de productie nu nog rond de 5000 opleveringen, in 1999 zullen dat er 9000 moeten bedragen. Tot en met 1996 is de binnenstedelijke productie het meest omvangrijk. Vanaf 1997 worden de meeste woningen op de uitleggebieden gerealiseerd.

Meer over de monitor en het stadsgewest Haaglanden

op pagina 3

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 26 jun 1996

Kantoren uit plannen geschrapt Den Haag wil meer huizen in Laakhavens

[bouwbreed](#)

De gemeente Den Haag schrapt de geplande bouw van kantoren in de plannen voor de bedrijventerreinen Laakhaven Centraal en West. Er blijkt voor kantoren in dit gebied nauwelijks belangstelling te zijn. In plaats daarvan wil de Haagse wethouder van economisch structuurbeleid, Rob van de Laar, er nu ruim duizend woningen bouwen. Het plan wordt door de marktsector met de nodige scepsis bekeken. Immers, huizen in de Haagse Laakhavens zijn aan de straatstenen niet kwijt te raken.

Deze week heeft de Haagse wethouder van economische zaken zijn nieuwe plannen voor de bedrijventerreinen Laakhaven Centraal en West ontvouwd. Deze deelgebieden zijn een onderdeel van de totale revitalisering van het voormalige havengebied.

Eind dit jaar moet de paal de grond in voor het po Laakcenter. Deze ontwikkeling van Devco Nederland behelst de realisering van 16.000 m2 aan ruimte voor bouwmarkten. Verder moet volgend jaar een begin worden gemaakt met de bouw van het po Megastores Haaglanden. Hierbij gaat het om 80.000 m2 aan grootschalige winkels.

Voor wat betreft het deelgebied Laakhaven West wil Van de Laar vooral ambachtelijke en productiebedrijven vestigen. De plannen voorzien daarom in een verdrievoudiging van het nu nog aanwezige bedrijfsploeroppervlak tot ongeveer 72.000 m2.

Zorgenkindje

Oorspronkelijk waren in de plannen ook de bouw van kantoren opgenomen. Hiernaar bestaat echter nauwelijks tot geen belangstelling. “De kantorenmarkt loopt in Den Haag iets terug. Verder is de bereikbaarheid van de locatie wat minder waardoor ook de belangstelling tegenvalt”, aldus een woordvoester van de Dienst Bouwen en Wonen van de gemeente Den Haag. Van de Laar wil de de kantoren nu vervangen voor woningbouw. Hierbij wordt gedacht aan zo’n duizend woningen in alle categorieën. “Het plan is nog heel prematuur”, zo haast de woordvoester er aan toe te voegen, “er is dan ook nog geen contact geweest met marktpartijen of bedrijven die zich in het gebied willen gaan vestigen.”

Combinatie

Want wat zij ervan vinden is in de visie van de wethouder wel belangrijk. “Voorwaarde bij de combinatie van woningen en bedrijven is een goede afstemming van de belangen. De woningen mogen geen belemmering vormen voor het functioneren van deze bedrijven.”

De huizen in de vorm van appartementen komen in de plannen van Van de Laar op een onderbouw van twee bedrijfslagen. Met het bedrijfsleven heeft de gemeente binnenkort overleg.

De plannen worden met de nodige scepsis ontvangen door Amstelland vastgoed. Samen met Wilma Vastgoed vormt Amstelland de ‘Laakhaven Hollands Spoor CV’. Beide marktpartijen ontwikkelen het gebied grenzend aan Laakhaven Centraal en zijn met de gemeente Den Haag een overeenkomst aangegaan voor de bouw van 380 woningen, 16.200 m2 kantoren en 2000 m2 winkels en horecavoorzieningen.

Laatste hand

Op hetzelfde deel wordt momenteel de laatste hand gelegd aan de bouw van de Haagse Hogeschool. Diverse kantoorruimten zijn inmiddels klaar maar met de bouw van de woningen wil het maar niet vlotten.

Amstelland, binnen de cv verantwoordelijk voor de woningbouw, heeft 108 woningen gerealiseerd. Er zouden nog vier woontorens van zestig koopwoningen elk moeten volgen. Sterker, een toren had er al lang moeten staan. Maar de consument staat niet in de rij om de appartementen met een prijsniveau van rond de f. 200.000 te kopen. Er is geen belangstelling voor en dus heeft Amstelland de plannen voorlopig in de ijskast gezet.

“Het gebied kampt”, zo zegt woordvoerder Michel Westbeek van Amstelland Vastgoed desgevraagd, “met een imago probleem. Het vooruitzicht dat het nog enkele of wellicht zelfs velen jaren duurt eer het gebied een beetje gesetteld is wreekt zich. Mensen zien het er nu duidelijk nog niet zitten. Wij gaan ervan uit dat wanneer straks de Hoge School klaar is en er wat aan de openbare ruimte is gedaan het gebied wat aantrekkelijker wordt. Maar dat is afwachten.” Daarnaast wordt bekeken of de woningen qua plattegrond aantrekkelijker ke worden gemaakt.

Zorg

Dat er nu wordt overwogen om op een steenworp afstand van Laakhaven Hollands Spoor nog eens duizend woningen neer te zetten wordt door Westbeek met zorg bekeken. “Het aanbod moet op elkaar worden afgestemd. In dit gebied kun je niet gaan concurreren. De woningen raak je dan helemaal niet meer kwijt.”

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 18 jul 1996

Haagse Hogeschool sleutelrol in imagoverbetering Wethouder ziet toekomst voor huizen in Laakhaven

[bouwbreed](#)

Rob van de Laar, de Haagse wethouder van onder andere economisch structuurbeleid, duldt over de kansen van de Haagse Laakhavens geen tegenspraak. Natuurlijk weet hij ook wel dat het imago van het vroegere industriegebied op z'n zachtst gezegd slecht is, maar dat verandert volgens hem op slag wanneer in september de poorten van de Haagse Hogeschool opengaan. "Het imago wijzigt wanneer je een bepaalde drempel overgaat. En de Haagse Hogeschool is zo'n drempel."

De facelift van de Laakhavens, het voormalige Haagse industriegebied, krijgt stukje bij beetje vorm. Sinds 1987 sleutelt de gemeente nu al aan de omvangrijke locatie die in de jaren zeventig als industriegebied in verval is geraakt. Toen in 1991 Wilma Vastgoed samen met Amstelland Vastgoed de CV Laakhaven Hollands Spoor oprichtte om binnen het plangebied 380 woningen, 20.000 m2 kantoren en 2000 m2

winkel- en horecavoorzieningen neer te zetten, zei Amstelland Vastgoed-directeur K. de Ruiter in deze krant “de mogelijkheden en onmogelijkheden” van het gebied goed te kennen. Eengezinswoningen waren in zijn ogen onmogelijk maar redelijk goedkope en middeldure appartementen waren volgens De Ruiter goed af te zetten.

Met deze woorden verwees de directeur van de NBM-dochter naar het debacle van Slokker Vastgoed. Deze ontwikkelde en bouwde aan de overzijde van de Laakhaven op het voormalig Slachthuisterrein eengezinswoningen van f. 375.000. De roep om dergelijke woningen is in het Haagse weliswaar enorm maar in dit stadsdeel bleken ze aan de straatstenen niet kwijt te raken. Na forse prijsverlagingen van bijna f. 100.000 heeft Slokker Vastgoed onlangs de te woning verkocht.

Paar jaar verder

We zijn inmiddels een paar jaar verder en het deelgebied Laakhaven Hollands Spoor heeft een ware metamorfose ondergaan. Stralend middelpunt daarbij is natuurlijk de Haagse Hogeschool die in september onderdak aan een slordige 12.000 studenten gaat bieden. Verder zit de Consumentenbond, het GAK en het Rode Kruis in een nieuwe behuizing. Door een tramtunnel en een voetgangers/fietstunnel naar het station Hollands Spoor is het gebied uitstekend ontsloten.

Onverstandig

Van de voorgenomen 380 woningen zijn er echter ‘slechts’ 108 gebouwd. De belangstelling voor de appartementen viel zo tegen dat Amstelland Vastgoed, binnen de CV verantwoordelijk voor de woningbouw, de plannen voor de bouw van vier woontorens voorlopig maar in de ijskast heeft gezet.

“Jammer”, noemt Rob van de Laar deze beslissing. “Amstelland Vastgoed had er goed aangedaan nu al een woontoren klaar te hebben. Het gebied krijgt nu een gezicht, dan raak je de woningen wel kwijt.”

De wethouder zegt ook van plan te zijn de komende tijd bij de marktpartij erop aan te dringen binnenkort met de bouw te beginnen.

“Ze moeten er niet te lang mee gaan wachten”, aldus de VVD-wethouder die verder de tegenvallende verkoop van de 108 gerealiseerde woningen vooral wijt aan het te hoge marktsegment waarop Amstelland zich richtte. “Zij hebben gewoon een verkeerde inschatting gemaakt. En wanneer je woningen te duur zijn voor die locatie, dat zet je ze nu eenmaal slecht af.”

Megastores

Zoals Cobouw onlangs meldde heeft Van de Laar nieuwe plannen met de twee resterende deelgebieden: Laakhaven-Centraal en Laakhaven-West. Laakhaven-Centraal wordt een grootschalige detailhandelvestiging. Het project-Megastores Laakhaven, bij elkaar goed voor zo’n slordige 80.000 m² aan winkelvloeroppervlak wordt door ABN/AMRO en Volker Stevin gerealiseerd. Op dit deelgebied zet de poontwikkelaar Devco onder de noemer Laakcenter ook nog zo’n 16.000 m² aan ruimte voor bouwmarkten neer.

Voor wat betreft het deelgebied Laakhaven-West wil Van de Laar vooral ambachtelijke en productiebedrijven vestigen. De plannen voorzien daarom in een verdrievoudiging van het nu nog aanwezige bedrijfsvloeroppervlak van 21.000 naar 72.000 m².

In de oorspronkelijke plannen zijn echter de geplande kantoren door woningen vervangen. Duizend woningen om precies te zijn die min of meer aan de randen van de twee deelgebieden moeten verrijzen. Woningen in diverse categorieën op en langs een fors stuk bedrijfsterrein.

Bouwkundige ingrepen

“Het nieuwe denken”, noemt Van de Laar deze stap. De komende periode gaat hij ondernemers die nogal sceptisch zijn tegen zijn voornemens onder dit motto het licht laten zien.

“Het mag natuurlijk niet zo zijn dat woningbouw de bedrijvigheid gaat verdringen. Bedrijvigheid in de Laakhavens staat voorop. Het zijn eerder de woningen die door middel van bouwkundige ingrepen worden aangepast aan bijvoorbeeld een plaatwerkersbedrijf op de begane grond.”

Groenvoorzieningen

Speel- en groenvoorzieningen moeten voor een belangrijk deel op de daken van de bedrijven worden gerealiseerd. De supervisie van ‘het nieuwe denken’ in stedenbouwkundig opzicht heeft Kees Rijnbouts, de stadssteden-bouwer van Den Haag. In het stedenbouwkundig concept wordt de Vaillantlaan onder het

spoorviaduct doorgetrokken. Op de begane grond moeten showrooms komen met daarboven woningen. “Het wordt een echt stedelijk gebied waar wonen en werken hand in hand gaan”, zegt Van de Laar enthousiast. De deelgebieden worden gefaseerd aangepakt. Medio 1998/1999 moet Laakhaven-Centraal klaar zijn en Laakhaven-West zal rond 2002 gereed zijn.

Mondsnoeren

Dat menigeeen nu zit aan te hikken tegen de bouw van duizend woningen zegt Van de Laar zich enigszins te ke voorstellen. Echter, hij is er vast van overtuigd dat het gereedkomen van de Haagse Hogeschool en de gevolgen daarvan voor het gebied veel sceptici de mond zal snoeren.

“En we hebben momenteel 40.000 woningzoekenden, dus die woningen raken we heus wel kwijt. En wie wil er nu niet aan het water wonen?”

Dat onderzoeken van Amstelland onlangs nog hebben laten zien dat de belangstelling voor wonen in het gebied gering is doet aan die stelling volgens Van de Laar niets af.

“Er is een imagoprobleem, maar dat verandert op slag als we een drempel overgaan. En die drempel is de Haagse Hogeschool. Kijk überhaupt naar Den Haag. Jarenlang hebben we het imago gehad dat hier helemaal niets gebeurt. Met poen als Nieuw Centrum en dit Laakhavengebied is Den Haag een grote bouwput en staat het in de volle belangstelling.”

Hij ziet zich in zijn mening gesterkt door het feit dat beleggers in het voormalige industriegebied willen investeren.

“Zij zien duidelijk de potenties. Zij kijken door het beeld van de huidige kale vlakte en zien wat de mogelijkheden zijn. En dat we nu wat kantoren hebben moeten schrappen doet daar niets aan af. Overigens houden we die gewoon in de achterzak. Mocht de markt aantrekken dan voegen we ze alsnog toe. Nee, we doen het goed hier. Normaal ke we de grond maar een keer uitgeven. Nu doen we dat twee keer. Een keer aan bedrijven en nog een keer dezelfde grond voor woningbouw...”

Wethouder Rob van de Laar: “Er is een imagoprobleem, maar dat verandert op slag als we een drempel overgaan. En die drempel is de Haagse Hogeschool.”

Sinds 1987 sleutelt de gemeente nu al aan de omvangrijke locatie die in de jaren zeventig als industriegebied in verval is geraakt. Het gebied kampt met een geweldig imagoprobleem Foto's Peter van Mulken

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 31 jul 1996

Brugconstructie over Utrechtse Baan geplaatst

[bouwbreed](#)

De draagconstructie van Bruggenbouw-West, zoals de werknaam bij Multi Vastgoed nog luidt, nadert haar voltooiing. In enkele avonden en nachten, waarbij de Haagse Utrechtse Baan voor alle verkeer is afgesloten, worden de lange stalen spanten op hun plaats gehesen.

Dit vormt de basis voor de tweede bouwlaag van het circa 7500 vierkante meter grote kantoorpand. De eerste bouwlaag wordt daaronder gehangen. Dit bouwwerk, dat door Wilma wordt gebouwd, is een onderdeel van het po Grotiusplaats. In dit po van Multi Vastgoed zullen in totaal 60.000 vierkante meter kantoren, winkels en woningen op en rond de Utrechtse Baan verrijzen.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 15 aug 1996

Anne Bodzinga, directeur SFB Vastgoed: ‘Oude wijken belangrijker dan geld stoppen in dure Vinex’

[bouwbreed](#)

SFB Vastgoed blijft een eigengereide belegger, ontwikkelaar en beheerder. Terwijl de concurrenten zich als lemningen op de Vinex-gebieden storten, concentreert men zich op de bestaande wijken. SFB Vastgoed is met grote corporaties in onder andere Rotterdam en Amsterdam in gesprek om via aan- en verkoop nog grotere belangen in de bestaande binnensteden op te bouwen. In zijn eerst

interview schetst ing. A. (Anne) J.L. Bodzinga, directeur SFB Vastgoed, de contouren van deze 'belegger/ontwikkelaar van de bouw' rond de eeuwgrens.

“Het begin van de reorganisatie heb ik niet meegemaakt. Ik ben namelijk 1 maart van dit jaar begonnen als nieuwe directeur. Gelijk met de privatisering van het SFB begin dit jaar is bij vastgoed het beleid en uitvoering uit elkaar gehaald. Een proces dat ook heeft plaatsgevonden bij andere beleggers als mijn vorige werkgever het ABP,” aldus Bodzinga in zijn zonovergoten kamer in Amsterdam.

“Het verschil met het ABP is dat ik leiding geef aan beleid en aan uitvoering dat is niet gesplitst, zoals bij de eerder genoemde belegger. Met het feit dat ik twee petten heb, valt te leven. Er is een kritische beleggingsadviescommissie en een bestuur die over mijn schouders meekijken.”

In de nieuwe opzet maakt vastgoed onderdeel uit van de werkmaatschappij SFB Pensioen en Vermogensbeheer. Onder de centrale afdeling vastgoedbeleggingen hangen drie afdelingen die marktconform werken op vlak van realisatie, verkoop en beheer en administratie.

In het jaarverslag van moeder BPF-bouw van 1995 staat dat 27,5 procent van het beheerd vermogen van bijna f. 16 miljard is vastgelegd in onroerend goed. Ongeveer 70 procent van het bezit is woningen (22.000 stuks) en de rest bestaat uit winkels en enkele kantoren, waaronder slechts een in het buitenland.

Het hoge percentage beleggingen in OG, een normaal fonds heeft 10 tot 12 procent van haar bezit vastzitten in vastgoed, komt door het feit dat men het pensioenfonds van de bouw is. Als gevolg van een tekort aan goede beleggingsmogelijkheden moest men het percentage van 30 het afgelopen jaar verlaten.

Bodzinga verwacht ook dit jaar problemen met het vinden van goede objecten. “Het voordeel voor ons is dat we zelf ontwikkelen. Ongeveer 60 tot 70 procent van wat we in portefeuille nemen, komt van ons onderdeel Vastgoed Acquisitie en Realisatie (VAR). De rest kopen we aan. Onlangs kochten we van William Properties voor f. 70 miljoen een stadswinkelcentrum in Weert. Jaarlijks voegen we f. 450 miljoen toe. Dit jaar komen we met moeite aan f. 300 miljoen. Het betekent dat we f. 150 miljoen moeten bijkopen. Als dat niet lukt, gaat er meer geld naar beleggingen in aandelen.”

De oude wijken

SFB Vastgoed is een van de weinige beleggers die ook zelf ontwikkelt en is uniek al het gaat om kwaliteit. “We hebben over het algemeen een goede feeling voor onze keuze in locaties. Daarnaast ligt onze keuze voor materialen en architectuur/stedenbouw op een hoog niveau. Het maakt onze beleggingen wel 15 procent duurder in realisatie. Maar over een langere periode van 20 tot 30 jaar levert het ons geld op. Aan onderhoud zijn we minder geld kwijt, de huren zijn hoger en de eindwaarde is hoog.”

Om tot een goede locatiekeuze te komen, sluit SFB steeds vaker overeenkomsten met gemeenten. In Rotterdam en Amsterdam is men kind aan huis. Men is in die steden actief op de toplocaties als de Kop van Zuid en Java-eiland.

Over de resultaten is men wel tevreden, maar men wil meer. Nu de Vinex-ontwikkelingen haperen en handenvol geld kosten, wil men de bestaande portefeuille meer aandacht geven. Bodzinga denkt dat SFB Vastgoed zich meer in de richting van gebiedsontwikkelaar van bestaande wijken zal gaan ontwikkelen.

“Door bij- en verkopen en ruilen wil ik in steden hele wijken in bezit zien te krijgen. In overleg met de desbetreffende gemeente, waar we langjarige overeenkomsten mee aangaan, gaan we dan zo'n wijk weer opwaarderen. Te denken valt aan de bouw van een nieuw wijkwinkelcentrum.

We komen mede tot deze beleidskeuze, omdat gemeenten toch steeds meer moeite hebben om wijken goed te beheren en ons bezit staat daar. We zijn voor dit plan met een aantal grote corporaties in gesprek om tot ruil en verkoop te komen. Daarnaast werken we samen met die corporaties. Ik durf te stellen dat ontwikkelende beleggers bij zo'n aanpak de voorkeur verdienen boven sec een ontwikkelaar, die vertrekt en de brokken zijn voor een ander. Beleggers blijven langdurig bij de wijk betrokken en houden geld in het plan.”

Bodzinga, met pet op als directeur OG-beleggingen, is van mening dat dergelijke plannen voldoende rendement opleveren. “De huren hoeven in dergelijke wijken niet per definitie laag te zijn. Je kan denken aan mixen van woningcategorieën, zodat er verschillende huurniveaus ontstaan. Daarnaast zijn op de toekomstige Vinex-gebieden de gronden zo duur dat de aanvangsrendementen lager zijn dan die van woningen in bestaande wijken.”

Bouw conservatief

SFB Vastgoed is de motor voor de bouwnijverheid. Althans zo ziet men zich graag, maar steeds vaker loopt dat op een teleurstelling uit. SFB wil een betere bouwkwaliteit bereiken dan concurrerende beleggers en

heeft daar juist de bouw voor nodig. Bodzinga, voor ABP actief bij Slokker en Wilma, is over het kennisniveau teleurgesteld. “Een aannemer moet innovatief zijn en de ervaring leert mij dat er nog redelijk traditioneel wordt gewerkt.”

Bodzinga geeft zijn bedrijf twee jaar om met de sector tot experimenten te komen.

“De bal ligt op beider speelhelften,” meent hij. “Met Centrum Hout bekijken hoe we flexibeler en daardoor leukere woningen te bouwen. Via de brancheorganisatie proberen we nu dus de bouw te bereiken. Mocht dit niet aanslaan dan schrijven we gewoon technieken voor in de bestekken. Wij zijn overigens ook bezig met productgroepen waarin ook externe deskundige, zoals ontwerpers, zitting hebben. Het doel daarvan is onze poen op een hoger niveau te brengen. Voor als nog ga ik er vanuit dat we samen met de branche in staat moeten zijn om te leveren wat de markt vraagt.”

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 19 aug 1996

Bouw Leidschenveen moet tweede helft 1997 gaan beginnen

[bouwbreed](#)

De gemeente Leidschendam wil in de tweede helft van volgend jaar beginnen met de bouw van de eerste 400 woningen in Leidschenveen. Drie architectenbureaus tekenen voor de eerste drie 'velden'.

De bouw van de nieuwe wijk Leidschenveen komt steeds dichterbij. Voor de eerste fase, gelegen in de woonbuurt de Velden, is het verkavelingsplan nu klaar. Hierop zijn ongeveer 400 woningen gepland, waarvan 84 sociale huurwoningen. Het gaat dan om ongeveer eenderde van de Velden. De rest komt pas later aan snee, omdat nog niet alle gronden door de gemeente zijn verworven en er bovendien saneringsproblemen liggen.

Zevenduizend woningen

In Leidschenveen moeten in totaal een kleine 7000 woningen verrijzen. Daarvan zal 30% bestaan uit sociale huurwoningen, waarvan weer eenderde een maandhuur van zo'n f. 650 per maand zal hebben.

Met dit plan loopt de gemeente iets vooruit op een nog op te stellen samenwerkingsovereenkomst met Wilma, het Bouwfonds en Heijmans dochter BPL, die door de gemeente zijn uitgezocht om de plannen te verwezenlijken. Deze drie bouwers zijn ook de opdrachtgevers voor de drie architectenbureaus die het verkavelingsplan verder zullen invullen. Die bureaus zijn Roeleveld en Sikkes, Claus en Kaan en Verheijen, Verkoren en De Haan. De concrete plannen worden omstreeks november dit jaar verwacht.

Akoestisch landschap

Volgens de Leidschendamse wethouder van Ruimtelijke Ordening mevrouw Dwarshuis wordt er in het plan een uniek akoestisch landschap gemaakt naar een idee van Riek Bakker. Dit landschap kenmerkt zich door heuvels in terrasvorm die dienst doen als geluidsschermen.

“Echte geluidsschermen zul je niet vinden in Leidschenveen”, aldus mevrouw Dwarshuis.

Geluidwering is voor de wijk bittere noodzaak, gezien de aanwezigheid van spoorlijnen (Hofpleinlijn en de sprinter naar Zoetermeer), de noordelijke randweg en de A4. Dit (spoor)wegennet geeft de wijk ook vele voordelen.

Zo is de verkeersontsluiting zowel per openbaar vervoer als per auto goed geregeld.

Als Leidschenveen af is, zal het bestaan uit vier wijken, de Velden, Waterland, de Lanen en Boskwartier.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 21 aug 1996

Leidschendam tekent overeenkomst voor Leidschenveen

bouwbreed

Eind september ondertekent de burgemeester van Leidschendam de samenwerkingsovereenkomst met Wilma, het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten en Heijmans dochter BPL de samenwerkingsovereenkomst die moet leiden tot realisering van de Vinex-locatie Leidschenveen. Mabon tekent mee voor de ontwikkeling van het centrumgebied.

Inmiddels zijn drie architectenbureaus, te weten Roeleveld en Sikkes, Claus en Kaan en Verheijen, Verkoren en De Haan in opdracht van deze bouwers bezig met een verkavelingsplan voor de eerste wijk De Velden. Concrete bouwplannen voor in totaal 400 daar te bouwen woningen komen in november a.s. beschikbaar. In april volgend jaar kan dan met de bouw in dit deelgebied worden begonnen.

Dit najaar wordt bovendien een begin gemaakt met de stedenbouwkundige verkaveling voor het volgende deelgebied – Waterland- van circa 1400 woningen.

Uit een inventarisatie door het Stadsgewest Haaglanden blijkt een forse belangstelling voor het wonen in deze Vinex-locatie te bestaan.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 28 aug 1996

‘Duo-gunning’ laat Rode Dorp compromisloos herrijzen

bouwbreed

Het gaat met de nodige weerstand gepaard. Maar op 1 december zal de sloophamer dan toch de eerste woningen beroeren van het Nijmeegse 'Rode Dorp' (dat zijn naam waarschijnlijk te danken heeft aan de eerste, sociaal-democratisch gewortelde bewoners, al weet niemand dat helemaal zeker). In totaal gaan 269 woningen tegen de vlakte. "Het bleek niet meer rendabel om deze woningen weer een opknopbeurt te geven".

“Een ingrijpend besluit”, zo vertelt directeur mevrouw J.G. Kunst van woningbouwvereniging De Gezonde Woning, “maar uiteindelijk bleek toch het grootste deel van de bewoners voor sloop te zijn.”

Er is veel overleg geweest om de tegenstanders van de sloopoperatie over de streep te trekken. Er spelen nogal wat sentimenten. Veel bewoners zijn in het ‘dorp’ geboren en hebben er zelf ook weer een huis gehuurd. Dan is het moeilijk te verkroppen als je wijk ineens tegen de vlakte gaat.

De corporatie was zich daarvan bewust. Er is een enquête gehouden onder de bewoners en er zijn heel wat avondjes georganiseerd om de zaak aan de man te brengen.

Niet beknibbeld

Het probleem is dat deze woningen echt slecht zijn. Ze zijn gebouwd aan het begin van deze eeuw, in een periode waarin bezuinigd werd op woningbouw. De huizen zijn niet geïsoleerd, ze zijn klein, en missen elke vorm van comfort. Een nieuwe opknopbeurt zou zo'n f. 70.000 per woning kosten. Een forse investering, die de woningen hooguit voor een periode van 25 jaar weer enige marktwaarde zou geven. Te kort, zo oordeelde de corporatie, want de huren (gemiddeld f. 500) ke vanwege de grootte van de eenheden niet echt verhoogd worden. Sloop en vervangende nieuwbouw bleek de enige oplossing. De bewoners hebben veel inspraak gehad in het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp en hebben recht om terug te keren naar de wijk.

Het nieuwe ontwerp, alsmede de gunning van het werk, is op een niet alledaagse manier tot stand gekomen. Kunst: “We hebben vier duo's, bestaande uit aannemer en architect, een ontwerp laten maken. We wilden namelijk voorkomen dat er in de bouwfase beknibbeld zou moeten worden op het ontwerp. Daarom is de aannemer meteen bij de eerste fase betrokken. Als duo moesten aannemer en architect garanderen dat datgene wat op de tekening staat ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd zonder dat er meerkosten bij komen kijken.”

Kangoeroewoning

Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een ontwerp van het Nijmeegse architectenbureau Van Honthem, dat zal worden uitgevoerd door Wilma Bouw uit Weert. In het plan komen exact 269 woningen terug. Er wordt

gebouwd voor gezinnen, eenpersoonshuishoudens en gehandicapten, welke laatste ke rekenen op een zogenaamde 'kangoeroewoning' (een aangepaste benedenwoning, met daarboven woonruimte voor een familielid of kennis die bereid is in voorkomende gevallen hulp te bieden).

Verder wordt er veel aandacht besteed aan duurzame bouw. Er komen zonnecollectoren op het dak en de EPN-norm zal ruimschoots gehaald worden.

De bouw zal in fasen plaatsvinden. In december worden de eerste 35 woningen gesloopt. Steeds na de sloop van enkele blokken krijgt de stadsarcheoloog vier maanden de tijd om te zoeken naar Romeinse resten. De Keizerstad is immers trots op haar verleden.

In 2003 zullen de laatste nieuwe woningen worden opgeleverd. Of alle bewoners dan nog van sociaal-democratische oorsprong zijn, valt te betwijfelen. De daken zijn in ieder geval weer rood. Aan die voorwaarde moesten namelijk alle ontwerpen voldoen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 29 aug 1996

ISO-Plus: ramen zonder raamwerk

[bouwbreed](#)

Buva rationele bouwprodukten BV te Rotterdam heeft met ISO Plus 2000 een nieuwe serie dubbelglas-hardglas draai- en uitzetramen zonder omlijsting of raamwerk op de markt gebracht. De naar binnen en buiten draaiende ramen voldoen aan de hoogste veiligheidsnormen en er wordt tien jaar garantie op alle typen gegeven.

Het dubbelglas-hardglasraam bestaat uitsluitend uit hardglas met hang- en sluitwerk en heeft behalve normaal schoonmaken, geen enkele vorm van onderhoud als verfbeurt of reparaties nodig, omdat er om de ruit geen raam van hout of ander materiaal zit.

Om de kitbevestiging van het dubbelglas te bedekken is een emaillekader op het glas aangebracht. Deze is uit te voeren in het wit, grijs, zwart of blauw. Andere kleuren zijn mogelijk. De combinatie van een uitzetraam en een draairaam komt door de smalle overgang tussen beide als een glasvlak over. Er zijn geen aparte (ontsierende) ventilatieroosters nodig, want de uitzet- en valramen voldoen tevens als ventilatievoorziening conform het Bouwbesluit.

De ramen zijn nog voor de officiële introductie toegepast in een utiliteitsbouwpo van Wilma/HBM Amsterdam en een woningbouwpo op de Kop van Zuid te Rotterdam van Volkerbouw te Rotterdam. Ook uit Duitsland is al een opdracht voor 72 van deze ramen voor woningbouw.

Inbraakwerendheid

De ISO-Plus hardglasramen hebben een inbraakwerendheid die hoger ligt dan de SKG-norm met twee sterren. Elk van de dubbele ruiten is zeven maal sterker dan normaal glas.

De ruiten zijn rondom voorzien van epdm-rubberen tochtkaders, die de ruiten tevens waterdicht afsluiten, zowel bij de naar binnen als naar buiten draaiende ramen. Ze zijn toe te passen in alle drie windzones in Nederland tot een hoogte van 150 meter. De nastelbare scharnieren en sluitblokken maken het mogelijk de druk op de tochtkaders te veranderen voor een optimale sluiting en om de toleranties van het kozijn op te vangen. Tevens worden daardoor lucht- en waterlekages voorkomen.

Lucht/geluidsisolatie

De lucht/geluidsisolatie van de diverse ramen is hoog door het toepassen van een brede spouw en de kaderafdichting. Alle draaiende ramen uit het programma zijn standaard uitgevoerd in de glasmaten 5-15-5 mm. De geluidsisolatie is hierbij 30 dB(A). Als optie zijn echter ook ramen te leveren in de maten 6-15-5 mm en 8-15-5 mm. Deze geven een geluidsreductie van respectievelijk 31 en 34 dB(A). Die waarden zijn gemeten door bureau Van Dorsser Raadgevende Ingenieurs.

De warmte-doorgangcoëfficiënt van de ramen is standaard 2,75 W/m²K. Bij toepassing van HR-glas is deze waarde nog te verbeteren tot 1,70 W/m²K, waardoor de ramen wezenlijk bijdragen tot de energiebesparing van de woning of het gebouw, waarin ze worden toegepast.

Veel uitvoeringen

De draai- en valramen zijn in veel uitvoeringen te leveren, inclusief het taatsraam, waardoor het raam van binnenuit aan beide zijden is schoon te maken. Het uitzetraam is desgewenst te voorzien van de Whico-raamuitzetter, waarmee door een ketting de ventilatie traploos is te regelen.

Voor het uitzetten van het raam is tevens de Bupex te monteren, waardoor het raam traploos van de vloer af is te bedienen. Dat geldt tevens voor de valramen. Specifiek is tevens het Buvalux hardglas valraam, dat in een vast raam is te plaatsen of in doorlopende glazen gevels. Met dit valraampje wordt ventilatie via het vaste raam of de glasgevel mogelijk gemaakt.

De duurzaamheid van alle draai- en uitzetramen van Buva is getest door TNO.

Draai- en uitzetraam vormen door smalle overgang bijna een geheel.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 29 aug 1996

Koninklijke heeft weinig geluk in het buitenland Bam zal Berlijnse dochter niet missen

[bouwbreed](#)

De plannen van Koninklijke Bam Groep in Duitsland waren zo mooi. In de buurt van KaDeWe in Berlijn had men een luxe bovenverdieping gehoord. Vanuit hier moest Bam Bau worden opgebouwd tot een volwaardige dochter. De ineens stortende bouwmarkt strooide roet in het eten. Boodschappen halen bij Kaufhaus des Westens zit er niet meer in.

Het vertrek van Bam uit Duitsland is geen verrassing. Wim van Vonno, voorzitter raad van bestuur Koninklijke Bam, had al in april van dit jaar aangegeven zich te beraden op de situatie. "Op de activiteiten (acht in totaal/EVO) in Duitsland is het achterliggende jaar geen winst gemaakt", zei hij bij de toelichting op de jaarcijfers 1995. Hij vond dat er snel zicht moest komen op verbetering anders sloot hij de tent, dat laatste is gebeurd. Door de kosten van sluiting duikt de nettowinst naar f. 600.000 (f. 8 miljoen eerste halfjaar 1995). Het bedrijf zou in de rode cijfers zijn gedoken als men niet baten had gehad van f. 1,4 miljoen. Zo verkocht men de deelneming Hulstraco met een redelijke boekwinst.

De inmiddels bij Bam vertrokken Jaap van Dijke, oud lid raad van bestuur, heeft aan de wieg gestaan van de activiteiten in Duitsland. Hij koos ervoor om te beginnen vanuit de bouw en niet vanuit de poontwikkeling. Als uitvoerende bouwer werkte hij kort samen met de Duitse partner Benoba aan de realisatie van tachtig woningen voor een corporatie. Na het faillissement van Benoba moest Bam alles op haar eigen houtje doen. Tot eind 1994 ging dat redelijk. Het beursfonds sprak in die dagen middellange verwachtingen uit van f. 50 tot f. 60 miljoen aan Duitse omzet per jaar. Vanaf 1995 werd de onderneming meegezogen in de bouwmalaise die nu in geheel Duitsland heerst. "Natuurlijk ben ik teleurgesteld in het feit dat we Duitsland moesten verlaten", aldus Van Vonno op een toelichting op het halfjaarbericht 1996. "Vanwege slechte prijzen namen we al een jaar lang geen opdrachten meer aan. De situatie verbetert niet. Nu onze portefeuille aan het leeglopen is, besloten we de organisatie te gaan afbouwen en dat laatste kost geld."

Rest ook slecht

Bam verkeert overigens in goed gezelschap. Wilma, Intervam (HBG) en Volker Stevin hebben hun billen gebrand. Concurrent NBM-Amstelland daarentegen heeft een blauwe maandag als uitvoerende bouwer in Duitsland gewerkt. Men koos de weg van de poontwikkeling en is daar nu redelijk succesvol in. Voor de uitvoering van de poen plukt men van de markt aannemers.

Bam heeft overigens een weinig gelukkig hand als het gaat om activiteiten buitenland. Vorig jaar werden de activiteiten in Noord-Frankrijk gesloten en Duitsland is nu aan de beurt. Of ook België zal volgen is de vraag. In het persbericht meldt men dat de resultaten verslechteren. Over 1995 waren dezelfde signalen te horen. Van Vonno: "Belgie ligt anders daar zijn we al twintig jaar actief. Echter de markt is slecht en daardoor hebben we klein verlies geleden. We bekijken onze activiteiten nu heel nadrukkelijk. Op korte termijn moet het daar beter gaan."

Nederland is goed

De andere kant van het verhaal is dat activiteiten van Bam in Nederland uitstekend presteren. De stijging van de omzet van f. 690 miljoen naar f. 726 miljoen komt goeddeels op het conto van Nederland. Daarnaast was het resultaat ook hoger. "We hebben de winter goed ke opvangen. Alle Nederlandse activiteiten zullen over het gehele jaar winst maken", aldus de Bam-topman.

Het verklaart waarom het bedrijfsresultaat ten opzichte van de vergelijkbare periode 1995 toeneemt tot f. 12,2 miljoen. De orderportefeuille is opgelopen tot f. 1,7 miljard. Een deel van de groei komt door het

binnenhalen van de Westerschelde Oeververbinding. In het bouwconsortium heeft het beursfonds een belang van 14 procent en kon zodoende f. 170 miljoen toevoegen aan de portefeuille. Door de voorziening in Duitsland zal het resultaat over het gehele jaar halveren (f. 10 miljoen) ten opzichte van 1995. De winst bereikt daarmee een absoluut dieptepunt in de laatste zes jaar. Met weemoed denkt men in Bunnik aan de periodes dat het resultaat op een niveau zat van f. 26 miljoen.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 23 sep 1996

Duitse recessie kwelt aannemers Thuisblijvers zaten alleen in de kou

[bouwbreed](#)

Het weer en het buitenland hebben de groei van de bouw het eerste halfjaar afgeremd. De recessie in Duitsland verstoort de droom van menig aannemer die gouden bergen zag in Berlijn. Het beste af waren nog de thuisblijvers. Een korte terugblik op de eerste zes maanden van dit jaar.

Het is helemaal niet leuk in Duitsland. De dramatische neergang van de bouwmarkt als gevolg van een terugzakkende economie heeft menig aannemer het te jaar in de problemen gebracht. De eerste zes maanden van dit jaar zakte volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek het volume van het Duitse bruto binnenlands product met 1 procent, terwijl Nederland na een dip aan het begin van het jaar opklom met 2,3 procent. Zesduizend lokale aannemers zullen als gevolg van het barre economische klimaat dit jaar over de kop gaan.

Grote Duitse aannemers zoeken hun heil in andere landen en wachten daar de ergste storm af. Nederlandse bedrijven voerden de laatste twaalf maanden verregaande reorganisaties door en soms werden hele bedrijven ontmanteld.

Beursfonds Koninklijke Bam Groep besloot niet te wachten op betere tijden, sloot de deur en nam verlies. Middenmoter Van Wijnen deed vorige week hetzelfde. Vervelende consequentie was wel dat medepartner, Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, in de kou kwam te staan. De ontwikkelaar uit Hoevelaken doet twee poen in Dusseldorf met Van Wijnen. Volgens ingewijden overweegt Bouwfonds nu Van Wijnen uit te kopen en zelf door te gaan.

Lachende derde

Opvallend was dat alleen de uitvoerende bouwers problemen meldden. Zelfontwikkende aannemers doen het beter, en sec de ontwikkelaars doen het zelfs aanzienlijk beter. Lachende derden in dit eerste halfjaar zijn dan ook Andre Baar en Dik Wessels. De topmannen van respectievelijk NBM-Amstelland en Kondor Wessels Groep blijven zitten in Duitsland. Kondor Wessels heeft een ijzersterk netwerk en NBM kocht dat laatst door een belang van 50 procent te nemen in de Duitse ontwikkelaar/makelaar GFG. Tevens besloot de Haagse aannemer na een jaar abrupt te stoppen met de uitvoerende bouw en zich te concentreren op poontwikkeling.

De thuisblijvers verging het over het algemeen beter. Sommige aannemers, zoals Koninklijke Volker Stevin besloten eerder al Nederland als thuisbasis te houden. Het Rotterdamse bedrijf heeft weliswaar een belang in een Duitse aannemer, maar houdt rond de 85 procent van de omzet in Nederland. Woning- en utiliteitsbouw zitten nu in de lift. De Miljoenennota moet de wegenbouwers, waar het nu al voorspoedig mee gaat, nog eens extra goed doen. Kok c.s. hebben er tientallen miljarden gulden voor over om de congestie aan te pakken. De marges bleven de eerste zes maanden flinterdun – er is geen zicht op verbetering – door onder andere de moordende concurrentie. De vorst hebben eigenlijk alleen Ballast Nedam en Heijmans bijzonder hard getroffen. Veel wegenwerk van hun lag plat en blijkbaar was de concurrentie beter in staat dit op te vangen. Joop Janssen, voorzitter raad van bestuur Heijmans, is er heilig van overtuigd dat de achterstand wordt ingelopen.

Wilma op de rails

Wilma maakt spannende tijden door in Duitsland. Het buitenlandse avontuur van de familie Maas dreigde net als eerdere bouwactiviteiten in Amerika en Indonesië/Maleisië spaak te lopen. De desastreuze verloopende marktontwikkelingen – de kopersstaking – en de te brede organisatie noopten Luud Maas, voorzitter raad van bestuur, in te grijpen. Hij nam een voorziening – het bedrijf leed daardoor over 1995 een verlies van f. 16,247 miljoen – en ging aan de slag. Zonder over het resultaat van het eerste halfjaar te praten wil hij wel kwijt dat het Duitse bouwbedrijf (Wilma Bau und Bautrager) na drie jaar uit de zorgen is. De ontwikkelactiviteiten is een ander verhaal. Door de afwachtende houding van de consument besloot Wilma zich lager in de markt te gaan positioneren. Voor de normale huizen van DM 400.000 en meer is steeds minder vraag. Maas: “Het omzetten van de organisatie naar een ander marktsegment is voortreffelijk verlopen. Er zullen geen voorzieningen meer worden genomen ook al is de markt nog steeds slecht. We

hadden verwacht dit jaar 700 tot 800 huizen te ontwikkelen. Met moeite zullen we de zeshonderd halen.” Als onderdeel van de reorganisatie werden alle Duitse activiteiten onder een centrale holding, Wilma Immobilien AG, gebracht. Wilma Bau und Bautrager GmbH is een zelf ontwikkelende aannemer voor woningen. Wilma Gewerbeprojecte richt zich op u-bouw en binnenstedelijke projecten.

Bouwpo in centrum van Berlijn.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 okt 1996

Overzicht grootste 12

bouwbreed

Overzicht grootste 12

1995 1e HALFJAAR 1996

aandeel omzet winst/verlies personeel buitenland omzet winst

in omzet mld. gld mln. gld mld. gld. mln. gld

- 1) HBG (1) – 5,453 (- 6%) – 104,076 (+ 2%) 17.900 60 % – 2,71 (+ 4%) – 53, (- 4%)
- 2) Ballast Nedam (2) – 3,005 (+ 6%) – 92,099 (+ 1%) 6.549 44 % – 1,498 (+18%) – 32, (- 18%)
- 3) Volker Stevin (3) – 2,656 (+12%) – 58,382 (+14%) 8.758 16 % – 1,121 (-3%) – 16,1 (+ 56%)
- 4) NBM-Amstelland (4)* – 2,306 (+ 3%) – 40,832 (+34%) 5.519 4 % – 1,511 (+39%) – 33,6 (+106%)
- 5) TBI Holdings (5) – 1,963 (+17%) – 39,714 (+15%) 7.747 9 % – –
- 6) Bam Groep (7) – 1,624 (+10%) – 20,005 (0%) 4.767 11 % – 0,729 (+5%) – 0,6 (- 99%)
- 7) Heijmans (9) – 1,516 (+29%) – 32,647 (+66%) 3.496 10 % – 0,586 (-1%) – 12,5 (0%)
- 8) Wilma (6) – 1,389 (- 8%) – – 16,247 2.085 32 % – –
- 9) Boskalis Westminster (8) – 1,099 (- 16%) – 70,869 (- 20%) 2.679 80 % – 0,499 (-12%) – 27,5 (- 34%)
- 10) Kondor Wessels (10)* – 0,976 (+14%) – 29,238 (+16%) 2.308 39 % – 0,539 (+23%) – 13, (+ 16%)
- 11) Beheer Koop Tjuchem (12) – 0,715 (- 3%) – 16,7 (- 6%) – 20 % – –
- 12) Koninklijke IBC (11) – 0,653 (- 12%) – – 18,955 1.875 17 % – 0,390 (+132%) – 2,1 (+153%)

*4)aangepast voor vergelijking/exl. Cementbouw Beheer

*10)gebroken boekjaar 1994/1995 – halfjaarcijfers 1996/1996

De getallen in procenten geven de mutatie van omzet en winst aan ten opzichte van dezelfde periode in het voorafgaande jaar.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 okt 1996

De dwang van ‘Orgware’

bouwbreed

Stedenbouwers durven vrijheid niet aan - onder die kop hekelde Cobouw kortgeleden de steriele ontwerpen die bewoners van nieuwbouwwijken krijgen opgedrongen. Alles is vastgelegd, er is geen millimeter speelruimte. Dat was tegen het zere been van Ruurd Gietema en Han van den Born. Hun werk aan Leidsche Rijn biedt zoveel speelruimte als maar mogelijk is, betogen zij. In het weerwoord van deze stedenbouwers komt een andere sturende factor naar voren, de 'orgware'. Het zijn de regels en contracten van wetgeving en proces die de 'software' van plannen en 'hardware' van projectontwikkeling en bouw in een ijzeren greep houden.

Van alle Vinex-wijken is Leidsche Rijn de meest avontuurlijke. Althans, het masterplan belooft een aangename speelruimte voor toeval, improvisatie en individuele ontplooiing. Kortom, een veel vrijer beeld dan de steriele wijken tot nu toe waarin alles tot en met de vorm van de lamp naast de voorkeur is vastgelegd. Nu de eerste concrete woningbouwplannen in het deelgebied Langerak op de markt komen lijkt

niet veel van die belofte bewaarheid te worden. Cobouw hekelde daarom kortgeleden dat de stedenbouwers bij de uitwerking van het masterplan de vrijheid niet aandurfd.

Dat was tegen het zere been van twee van hen, stedenbouwer Ruurd Gietema en architect ir. Han van den Born. Zij werken aan Langerak op het Rotterdamse bureau ir. Kees Christiaanse Architects en Planners. Zij willen wel even rechtzetten hoeveel durf ze wel degelijk hebben. Juist zij, zeggen ze, doen veel moeite opdat bewoners zich hun woonomgeving kunnen toeëigenen.

Toeïgenen? Krijgen de bewoners hun woonerf dan in eigendom of eigen beheer? Kunnen ze er naar eigen inzicht lekker op rommelen? Niet volgens het raamcontract tussen ontwikkelaars en gemeente, geven ze toe. En daarmee neemt het gesprek een interessante wending.

Gezien vanuit de bewoner maakt het niet uit van wie de dwang afkomstig is. Maar inzicht daarin leert wel welke krachten en machten bepalen hoe Nederland eruit komt te zien. Wat de ruimte voor eigen ontplooiing is.

Ontplooiing

Dat Vinex bijzondere mogelijkheden tot ontplooiing zou bieden, is het eerste dat de stedenbouwers Gietema en Van den Born amenderen in het gesprek over de vrijheid in de stedenbouw. En het begrip vrijheid zal even later hun tweede doelwit zijn.

Cruciaal voor Vinex noemen zij dat de overheid al in het vroegste stadium alle toekomstige bouwlocaties op de kaart aangaf. Ontwikkelaars kochten zich in en hebben nu een sterke positie. En wat willen ontwikkelaars? Zoveel mogelijk zekerheid. Wat Leidsche Rijn betreft krijgen zij die, aldus Gietema en Van den Born, in fases; allereerst in intentie-overeenkomsten en daarna gepreciseerd in uitwerkingsovereenkomsten.

Dat betekent voor Leidsche Rijn dat het masterplan niet alleen bestaat uit een kaart die suggereert dat er veel vrijheid en avontuur mogelijk is, maar ook uit een raamcontract tussen de private partijen en gemeenten. Daarin zijn per financieringscategorie normkavels vastgelegd, compleet met standaard breedte. Dat contract legt in feite al voor een groot deel de mogelijke woningtypen vast. De scherpe contrasten die de kaart van het masterplan suggereert zijn niet mogelijk, aldus Gietema en Van den Born, je moet knokken voor elke bijzondere rand of afwijking.

Met de percentages die zijn vastgelegd voor het type bouw (gestapeld, sociale sector enz.) en voor groen en verharding is nog wel te schuiven. Echt 'dichtgespijkerd' is hoeveel en waar welke voorzieningen aan winkels en dergelijke komen.

Gietema en Van den Born brengen deze beperkingen overigens niet als een klaagzang. Dit is eenvoudigweg de bandbreedte waarbinnen stedenbouwers moeten opereren. Met deze feiten moeten zij inventief omgaan. Bijvoorbeeld door, zoals beide medewerkers van Christiaanse deden, een 'transformatieplint' onder gebouwen te verzinnen: een begane grond van 3,20 m hoog die over tien of twintig jaar nog iets anders dan woonruimte kan worden. Een inventie die mogelijk is omdat het risico voor de ontwikkelaar beperkt is.

Vrijheid

Ook het begrip vrijheid amanderen Gietema en Van den Born. Welke vrijheid zouden stedenbouwers schuwen, vrijheid voor wie? Wie zou er iets mee winnen als je, als stedenbouwkundige, iets niet vastlegt? En hoe 'vast' is wat je ziet?

Neem hun idee om woningen te formeren rond hoven. Die hoven zouden semi-prive gebied moeten worden, het domein van de bewoners. Het is niet haalbaar bewoners zonder meer het eigendom te geven. Volgens het raamcontract tussen gemeenten en private partijen moet elk kavel aan de openbare weg worden ontsloten. De hof moet dus openbaar gebied worden. Juridisch is een tussenvorm tussen openbaar en prive bijna niet te regelen, voegen Gietema en Van den Born daaraan toe. Bij verkoop van de woningen kun je ook niet de hof een woestijn laten. Dus worden de hoven kant-en-klaar ingericht – tot en met de spreekwoordelijke lamp bij de voordeur, zou je kunnen zeggen.

Maar hoe definitief is dit? Uit het verdere betoog van de twee stedenbouwers is op te maken dat er een soort verborgen agenda voor veranderingen bestaat.

De gemeente staat volgens hen sympathiek tegenover het idee dat de bewoners tot op zekere hoogte hun eigen domein gaan beheren. Dus worden de woningen nu wel kant-en-klaar opgeleverd, maar is er voor de langere duur meer speelruimte voor de bewoners mogelijk; het ontwerp is daarop toegesneden. Op eenzelfde wijze zouden de groenstroken tussen de woningclusters een verschillend gebruik kunnen uitlokken. Nu zijn ze nog gewoon openbaar groen, bepaald volgens de normen voor beheerskosten. Maar

op den duur laat het stedenbouwkundige plan ruimte voor verandering – bijvoorbeeld om ze in te richten voor volkstuintjes.

Voorschriften

Is de vrijheid voor de bewoners opgenomen in een soort verborgen agenda, ten opzichte van architecten is de speelruimte explicieter bepaald. Gietema en Van den Born hebben kavels en volumes aangegeven waarbinnen architecten en ontwikkelaars hun eigen typologie, schakeling en oriëntatie op tuin of hof kunnen ontwikkelen. Voor de samenhang zijn voorschriften over bijvoorbeeld kleur, dakvorm en transparantie van de bebouwing ingezet.

Over deze voorschriften is volgens beide ontwerpers te onderhandelen, zolang het maar een goed treffend beeld oplevert. Maar, zeggen zij er in een adem bij, is dat een beperking van de vrijheid? Zou het meer kwaliteit opleveren als zij dat niet deden?

Na de tegenwerpingen dat er dan in ieder geval meer kans is op nieuwe onvermoede kwaliteiten en dat vrijheid om je eigen omgeving vorm te geven ook een kwaliteit is, preciseren Gietema en Van den Born hun standpunt. In Langerak zijn de clusters woningen van beperkte omvang. Zijn de onderlinge verschillen groot, dan valt zo'n ensemble al gauw uit elkaar. Binnen de aangegeven contouren kunnen architect en ontwikkelaar de verkaveling verder 'uitdiepen'. In het noordelijk deel van het plangebied komt daarbij dat conflicterende randvoorwaarden moesten worden opgelost; geluidsoverlast, ruimte voor bezonning maar ook voor privacy vergden van de stedenbouwers een nog weer verdergaande driedimensionele uitwerking.

Met het aanstippen van procedurele beperkingen is het betoog in de 'orgware' aangeland.

'Orgware'

'Orgware' is een begrip dat de laatste tijd circuleert in ontwerperskringen. Het geeft aan dat er naast de bekende 'software' van stedenbouwkundige en architectonische idealen en de 'hardware' van projectontwikkeling nog een ander, wellicht veel groter krachtenveld is: de veelheid aan regelingen en voorschriften die een vergaande invloed op de inrichting van het land hebben. Het neutrale woord 'orgware' geeft al aan dat men dat niet beschouwt als een beknotting. Er is tenslotte ook niemand die klaagt over het feit dat er software en hardware is – zo ook hoort 'orgware' bij het hedendaagse ontwerpen.

Door creatief om te gaan met de 'orgware', de procesmatige kant van het ontwerp, kun je verder komen dan de geijkte rijtjes, blokjes of schijfjes, is de overtuiging van Gietema en Van den Born. Zij geven weinig om de toeters van de meeste Vinex-planne, een luifel of erker als hoogste vorm van verschil, om maar te zwijgen van de 'pseudo-specificiteit' van ruïne-woningen en andere quasi-exotische woningbouw. Crucialer is voor hen het instrumentarium waarmee architect en ontwikkelaar moeten werken. Het is alsof ze zeggen: let niet op de steriele heggetjes in de verkoopfolders, maar op de verborgen agenda hoe op den duur bewoners die omgeving kunnen toeëigenen. Stedenbouw is een kwestie van zeer lange adem.

TOM MAAS

Plattegrond van de stedenbouw van Langerak. Duidelijk zijn de collectieve groenstroken en kleinere hoven te zien. De 'verborgen agenda' van de stedenbouwers van bureau Christiaanse is dat de bewoners zich deze gebieden ooit toeëigenen en op eigen wijze inrichten. Gedwongen door de 'orgware' van het raamcontract tussen gemeente en ontwikkelaars zijn het nu nog gewone plantsoenen, kant-en-klare woonerven en steriele heggetjes.

Met deze 'vogelvlucht impressie' lokt de combinatie Bouwfonds-Fortis de eerste kopers voor Langerak. Een steriele omgeving waarin elk eigen schuttinkje of schuurtje de delicate compositie van de heggetjes verstoort. Architect: Mecanoo.

De aanbieding van Wilma-Rabo Vastgoed in vogelvlucht.

Architect: Kas Oosterhuis.

'Let op de verborgen agenda'

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 17 okt 1997

Project stimuleert gebruik plantaardige ontkistingsolie

bouwbreed

Over twee jaar moet er bij het storten van beton tot vijf maal zo veel plantaardige ontkistingsolie worden gebruikt als nu. Om dat te bereiken is een groot po opgezet voor de overdracht van kennis en ervaring. Het doel van dit po is niet alleen het verminderen van de belasting van het milieu, maar ook het verbeteren van de kwaliteit van het beton.

Het po wordt in Nederland gecoördineerd door het Onderzoeks- en Adviescentrum Chemie, Arbeid en Milieu van de Universiteit van Amsterdam, in het kort de 'Chemiewinkel'. Er is een adviesgroep geformeerd waarin VROM, bonden van de FNV en CNV, het AVBB en de Stichting Arbouw vertegenwoordigd zijn. In Frankrijk neemt het grote aannemingsbedrijf Bouygues aan het po deel.

Op Europees niveau is de initiatiefgroep aangevuld met de Europese Bond van Bouw en Hout Arbeiders. De overige deelnemende organisaties zijn afkomstig uit Duitsland, Finland, Portugal en Frankrijk. Het po is dus in het groot aangepakt, hoewel de ontkistingsmiddelen op basis van aardolieproducten slechts een beperkte bijdrage aan de belasting van het milieu leveren. Het gaat dan ook niet alleen om het milieu, maar ook om de veiligheid en gezondheid van de werknemers. Bovendien levert het po kennis op over hoe in de bouw innovaties ingevoerd ke worden.

Vakmanschap vereist

Er is al ervaring opgedaan met plantaardige ontkistingsmiddelen. Het gebruik ervan blijkt de nodige vakmanschap te vereisen. Het resultaat is een fraai, egaal betonoppervlak, weinig porien, minder corrosie van de bekisting en een egale kleur van het beton. Een bezwaar is echter, dat het materiaal ongeveer tweemaal zo duur is als ontkistingsmiddelen op basis van aardolie. Daar staat tegenover dat er minder van nodig is.

Het po heet voluit 'Substitution of Mineral Oil based concrete mould release agents by non-toxic, readily biodegradable Vegetable oil based Release Agents', afgekort 'Sumovera'. Het loopt twee jaar en omvat een aantal demonstratiepoen in betonfabrieken en op bouwplaatsen. Er wordt gratis begeleiding en advies gegeven aan de deelnemende bedrijven. Belangstellenden ke zich nog aanmelden bij de Chemiewinkel van de Universiteit van Amsterdam.

Brandgevaar

Volgens ir. J. Terwoert van de Chemiewinkel worden op het moment nog voornamelijk ontkistingsmiddelen op basis van aardolieproducten gebruikt. Ze worden meestal verspoten op de mallen, waarbij de dampen brandgevaar opleveren, huidklachten ke veroorzaken en het milieu belasten. Het aannemingsbedrijf Wilma Bouw is reeds op plantaardige middelen overgeschakeld, nadat er door vandalisme een vat met een aardolieproduct was leeggelopen. De bouwplaats raakte daardoor vervuild. Het reinigen van de bodem kostte enkele tienduizenden guldens. Met dit bedrag vergeleken is de meerprijs van plantaardige ontkistingsmiddelen gering.

Bij de invoering van de milieu- en mensvriendelijke ontkistingsmiddelen is de motivatie van de werknemers en de uitvoerder belangrijk. "De overschakeling van aardolieproducten op plantaardige middelen vereist nogal wat instructie", legt Terwoert uit. "Als er niet zorgvuldig wordt gewerkt blijft een cementsluis of zelfs brokken beton op de kist achter."

Plantaardige bekistingsmiddelen kruipen minder en zijn minder zichtbaar dan aardolieproducten. Het zijn over het algemeen emulsies in water. De grondstoffen ke bijvoorbeeld worden vervaardigd van soja- of raapolie. "De glycerol wordt gescheiden van vetzuren en er wordt alcohol toegevoegd", legt Terwoert uit. "De leveranciers noemen het ontkistingsolie, maar eigenlijk is het geen olie. Wij noemen het 'Vegetable Realease Agents' of 'Vera'. Er zijn op het moment vier leveranciers van plantaardige ontkistingsmiddelen in Nederland. Het marktaandeel is nu ca. 2%, maar over twee jaar is dat 5 tot 10%, dat lukt zeker."

Volgens Terwoert vermijden prefab betonfabrieken het liefst het gebruik van ontkistingsmiddelen. Zij werken liever met een lage watercementfactor en snel ontkisten. Dat kan alleen als er beperkte eisen worden gesteld aan de kwaliteit van het betonoppervlak.

Betere kwaliteit

Als er hoge eisen worden gesteld, dan verdienen plantaardige ontkistingsmiddelen de voorkeur. Volgens Terwoert is de meerprijs voor de hoge kwaliteit geen belemmering, want de kosten van de bekistingsolie

zijn minder dan een procent van de productiekosten van prefab betonnen elementen. Als er voldoende kennis en ervaring in het bedrijf aanwezig zijn, dan kan een prefab leverancier dus tegen geringe meerkosten een duidelijk betere kwaliteit leveren.

Volgens Terwoert is het eenvoudig om ontkistingsmiddelen op basis van plantaardige oliën te onderscheiden van producten op basis van aardolie. Als er op het informatieblad staat, dat het vlampunt hoger is dan 160 gr. C en dat de dampspanning lager is dan 0,1 mbar, is er in ieder geval sprake van een plantaardig ontkistingsmiddel. Het is wel van belang om na te gaan of er werkelijk sprake is van een plantaardig middel, om te voorkomen dat er teveel voor wordt betaald.

De Chemiewinkel van de Universiteit van Amsterdam is te bereiken via tel. 020 5255607.

Het kruipt minder en is niet

zo zichtbaar

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 29 okt 1996

Quote brengt de bouwmiljonairs in kaart

[bouwbreed](#)

De bouw heeft ook miljonairs opgeleverd. Het jubilerende zakenblad Quote heeft de honderd rijkste mensen van Nederland op een rij gezet. De rijken zullen zeggen dat het niet klopt, maar het is aardig om het toch te publiceren. Quote: "Hoewel incompleet, twijfelachtig en soms apert onjuist, is deze lijst van vermogende Nederlanders de betrouwbaarste die ooit is gepubliceerd."

De Quote Top 100 wordt met f. 6,5 miljard aangevoerd door de familie Brenninkmeijer. Op nummer 17 duikt Leon Melchior op die door de verkoop van zijn bouwbedrijf aan de SHV Groep en andere financiële activiteiten f. 680 miljoen bezit. De eerste echte bouwer is Heijmans, of beter de vele families Heijmans, die goed zijn voor f. 250 miljoen. Luud Maas en de zijnen (Wilma) worden door het zakenblad op de 49 ste plaats gezet met een vermogen van f. 185 miljoen. Ontwikkelaar en vastgoedbezitter Poot staat op de 51 ste plaats (f. 175 miljoen), Wessels (Kondor Wessels Groep) met f. 130 miljoen op de 57ste plaats, Daan Dura (Dura International) 67ste plaats (f. 105 miljoen), 78ste plaats de wegenbouwers Mourik (f. 95 miljoen, 90 ste plaats Henk Koop (Koop Beheer Tjuchem) met een vermogen van f. 70 miljoen. Hekkensluiter is Klaas de Leeuw van Van Wijnen Groep (f. 50 miljoen).

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 30 okt 1996

Snel duidelijkheid over bouwlocatie Delfgauw

[bouwbreed](#)

Rechter D. Dolman van de Raad van State in Den Haag laat vrijdag 1 november weten wat hij met het bestemmingsplan Bouwlocatie Delfgauw doet. Dan zal meer duidelijkheid ontstaan over de vraag wanneer de eerste tranche van de geplande 2400 woningen gebouwd kan worden en hoe het gaat lopen met de aanleg van de nieuwe provinciale weg tussen Zoetermeer en Delft.

De bewonersvereniging Delfgauw en enkele onafhankelijke inwoners van Delfgauw hebben om uiteenlopende redenen schorsing van het plan gevraagd. De bewonersvereniging is niet tegen de nieuwbouw, maar wel tegen de wijze waarop het gebied ontsloten zal gaan worden.

Zoals het er nu naar uitziet zal er voorlopig ontsloten worden op de Delftsestraatweg en die zou al veel te druk zijn. Het gemeentebestuur zou in het verleden juist hebben toegezegd deze weg te ontzien.

Door de ontsluitingsweg nu aldus te plannen zou gehandeld worden met eerdere toezeggingen en dat is volgens woordvoerder Hans Zweekhorst in strijd met het algemeen geldend rechtszekerheidsbeginsel.

Mocht rechter Dolman het bestemmingsplan volgende week grotendeels intact laten, dan gaat de gemeente zogenoemde uitwerkingsplannen ter inzage leggen. Daarin staat hoe de nieuwbouw wordt vormgegeven. Vervolgens ke er bouwvergunningen worden verleend. Theoretisch zou er over zes a zeven weken gebouwd ke gaan worden aan de eerste 240 woningen, die op het programma staan.

Combinatie

Het gebied wordt ontwikkeld door de CV Delfgauw. Dat is voor deze gelegenheid een samenwerkingsverband tussen de BV Mabon uit Rijswijk, Dura Bouw Bv uit Rotterdam, Wilma Bouw BV uit Weert, Volker Stevin Ontwikkelingsmaatschappij BV uit Zoetermeer en nog een aantal andere partijen. Voor de nieuwbouw zijn miljoenen guldens aan overheidssubsidie toegezegd.

De advocaat van de CV Delfgauw, J. Hoekstra, sprak voor de Raad van State de vrees uit dat subsidietoezeggingen verlopen als er vertragingen optreden in de realisatie van de plannen. De subsidies zijn toegezegd omdat het hier om een zogenoemde vinex-locatie gaat.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 30 okt 1996

Cao-partners in de bouw overleggen informeel

bouwbreed

De cao-onderhandelaars van werkgevers en vakbonden in de bouw voeren sinds enkele weken informeel overleg. Inmiddels hebben zes gesprekken plaatsgevonden, die nog weinig concreets hebben opgeleverd. Op 2 december beginnen de onderhandelingen officieel. "Het uitzend-item zal de meeste frictie opleveren", aldus een woordvoerder van de vakbondsdelegatie.

Na de chaotisch verlopende cao-onderhandelingen van anderhalf jaar geleden, beloofden partijen stellig om het de volgende keer beter voor te bereiden. Er werden plannen gemaakt om het aantal cao-artikelen te verminderen. Ook werd afgesproken een begin te maken met het invoeren van raam-cao's. Tot slot wilden name werkgevers wilden professioneler onderhandelaars aan tafel krijgen.

In de persoon van Frans van Hove (met Elco Brinkman op de achtergrond) hebben werkgevers een bijzonder professionele eerste onderhandelaar en woordvoerder gevonden. De eerste kritiek op zijn – overigens zuinig gedoseerde – publieke optreden heeft hij overigens al binnen. De door hem in het AVBB-orgaan genoemde loonruimte van 'twee-komma-zoveel-procent' is bij veel werkgevers in het verkeerde keelgat geschoten, omdat dit te snel als 2,9% geïnterpreteerd zal worden en dus vervelend dicht bij de eis van de bonden ligt.

Hoe het ook zij van, Hove begeleidde eeder grote reorganisaties bij Daf en het secretariaat van MKB-Nederland en lijkt dus geschikt voor moeilijke klussen.

Op een lijn

Een van zijn belangrijkste taken is groot- en kleinbedrijf in de bouw op een lijn te krijgen om koste wat het kost te voorkomen dat er verdeeldheid in het werkgeverskamp optreedt. Bij de vorige onderhandelingen was het namelijk deze verdeeldheid die toenmalig eerste man Hans Vahstal de das omdeed, waardoor hij vlak voor de eindzege plaats moest maken voor Chris Sas, de man van het grootbedrijf.

De vakbonden hebben in hoge mate geprofiteerd van deze verwarring bij werkgevers, want het had na vijf weken staking niet veel gescheeld of ze waren overstag gegaan. Met een compleet nieuwe delegatie aan werkgeverszijde, die het zich niet kon permitteren nog eens haar gezicht te verliezen, bleek het makkelijk zaken doen, en werd er meer 'binnengehaald' dan aanvankelijk werd gedacht. Werkgevers hebben het wat dat betreft nu beter voor elkaar dan anderhalf jaar geleden. Voor wat betreft de raamcao's zijn echter nog weinig vorderingen gemaakt. Ook aan het verminderen van het aantal cao-artikelen is nog weinig aandacht besteed.

In de eerste informele gesprekken, die de afgelopen weken plaatsvonden, hebben partijen voornamelijk bij elkaar afgetast. Hieruit blijkt dat er nogal wat knelpunten liggen, voornamelijk op het vlak van de flexibele arbeid, en meer in het bijzonder de uitzend-paragraaf.

Werkgeversvoorstellen

Op 19 november zal AVBB-voorzitter Brinkman de werkgeversvoorstellen officieel presenteren.

De Confederatie van Gespecialiseerde Aannemers (Conga) reageert verbaasd op het informele

overleg. "Wij wisten van niks", aldus voorzitter J. Meijer. Hij laat verder weten 'binnen drie weken' een kort geding tegen het AVBB aan tzullen spannen, vanwege het feit dat de Conga niet mag meepraten bij de cao-onderhandelingen.

Onderhandelaars

bij het overleg over de bouwcao

De onderhandelaars bij de bouwcao zijn inmiddels bekend. Namens de bouwbond CNV worden Freek van der Meulen (eerste onderhandelaar), Gijs Wildeman, Peter Wiesenekker en Johan Slok afgevaardigd.

De bouwbond FNV komt met B. Visser (eerste onderhandelaar), Bernet van Leeuwen, Dick van Haaster en Solange Overeinder. Het Zwarte Corps wordt vertegenwoordigd door Luit Middendorp.

Werkgevers vaardigen als eerste onderhandelaar de professional Frans van Hove af. Namens VGbouw nemen Ino van de Besselaar en de heer Andreolo (Wilma Bouw) zitting in de onderhandelingsdelegatie.

Het NVOB heeft lang naar een eerste onderhandelaar moeten zoeken, maar vond uiteindelijk de heer A.J. Ter Steege (Ter Steege Bouwbedrijf) bereid. Hij wordt bijgestaan door drs. J.J. Pals.

Het GWWO staat G. Meijer (voorzitter Bolegbo) en M. Huigen (NVWB) af.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 31 okt 1996

Delfgauw kan van rechter gaan bouwen

[bouwbreed](#)

Het grootste deel van het nieuwe bestemmingsplan Bouwlocatie Delfgauw van de gemeente Pijnacker heeft vanaf heden rechtskracht. Dat is bekend geworden bij de Raad van State in Den Haag.

Op basis van het plan ke 2400 woningen bij de kern Delfgauw gebouwd worden en kan een deel van de nieuwe provinciale weg tussen Delft en Zoetermeer worden aangelegd.

Huidige bewoners van het gebied vroegen in een spoedprocedure bij de Raad van State om schorsing van het bestemmingsplan. Alleen voor wat betreft een in het noorden van het gebied geplande ontsluitingsweg hebben zij hun zin gekregen. De ontsluitingsweg zou uitkomen op de Delftsestraatweg en die is volgens vele Delfgauwers al veel te druk.

De gemeente kan nu zogenoemde uitwerkingsplannen ter inzage leggen. Daarin staat exact waar welke bebouwing moet komen. De gemeente hoopt dat over zes a zeven weken de bouw van de eerste 240 woningen van start zal gaan.

Tijdens de hoorzitting bij de Raad van State is het niet ke aanleggen van de noordelijke ontsluitingsweg problematisch genoemd. In hoeverre dit de uitvoering van de plannen daadwerkelijk zal vertragen, is op dit moment niet bekend.

Het gebied wordt ontwikkeld door de CV Delfgauw. Dat is een samenwerkingsverband van grote ontwikkelaars zoals Mabon uit Rijswijk en Wilma Bouw BV uit Weert.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 1 nov 1996

Bouwers en gemeente zijn het eens over voorwaarden Bouw Leidschenveen kan daadwerkelijk beginnen

[bouwbreed](#)

Er kan daadwerkelijk begonnen worden met de realisering van de Vinex-locatie Leidschenveen: alle partijen zijn het eens geworden over de ruimtelijke uitgangspunten, de financiering en de samenwerkingsvorm. Er zal in fasen 6800 woningen worden gebouwd. Alleen een andere tracekeuze voor de hoge snelheidslijn dan die het kabinet heeft gemaakt, kan nog voor enige ophoud zorgen.

B. en w. van Leidschendam, de Nationale Investeringsbank en een consortium van de bedrijven Bouw Po Leizo BV, Bouwfonds Woningbouw BV, Mabon BV en Wilma Vastgoed BV zullen 4 december een samenwerkingsovereenkomst tekenen. De raad van Leidschendam moet formeel op 18 november nog akkoord gaan.

De publiek-private samenwerkingsovereenkomst krijgt als rechtsvorm een commanditaire vennootschap met als beherend vennoot het Ontwikkelingsbedrijf Leidschenveen BV.

Dit bedrijf koopt de te ontwikkelen gronden aan en maakt deze bouwrijp. Daarna worden de gronden verkocht aan degenen, die de grond daadwerkelijk gaan ontwikkelen. Elk van de participanten in de samenwerkingsovereenkomst draagt voor een deel bij aan de financiering van het ontwikkelingsbedrijf. Aan het hoofd daarvan komt een tweehoofdige directie, met een directeur van gemeentewege en een van het consortium.

ABR van Corporaties

Van de 6800 te bouwen woningen moet zo'n 30 % of 2400 woningen in de sociale sector worden gerealiseerd. Daartoe heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met een combinatie van drie

woningcorporaties, t.w. de twee plaatselijke corporaties 'Vlieterheem' en Leidschendam en de woningbouwstichting Voorburg.

Van deze huurwoningen zullen er ruim 500 als gestapelde bouw worden gerealiseerd. Een derde van deze woningen moet worden gebouwd in de categorie extra goedkoop, dat wil zeggen met een huurprijs tot f. 710.

Dat is overigens met de geringere bijdragen volgens het Besluit Woninggebonden Subsidies niet meer mogelijk. De corporaties zullen uit hun algemene bedrijfsreserves daarom per woning een onrendabele investering van f. 15.000 moeten doen. Met de gemeente is overeengekomen dat dit in ieder geval voor de eerste fase, die 400 woningen omvat, zal gaan gebeuren.

Vrijdagmiddag zal mevr. M.A. Span, wethouder openbare werken en milieu, de eerste werkzaamheden verrichten voor de aanleg van de N 469, de hoofdontsluitingsweg van de toekomstige wijk Leidschenveen. De N 469 is een nieuwe verkeersader, die vanuit Zoetermeer rechtstreeks aansluiting geeft op de Noordelijke Randweg. Enige vertraging van de uitvoering van de nu overeengekomen woningbouw en infrastructuur kan nog ontstaan wanneer de Tweede Kamer zijn zin krijgt met de tracekeuze voor de hoge snelheidslijn.

HSL-varianten

Als definitief wordt gekozen voor de Bos-variant dan moet worden gekeken hoe dat ingrijpt op de Leidschendamse plannen, aldus wethouder mevr. H.M.C. Dwarshuis van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Er zal dan wellicht van een andere stedenbouwkundig plan moeten worden uitgegaan omdat het openbaar vervoer met spoorverbindingen naar Zoetermeer en Rotterdam een niet onbelangrijke drager van Leidschenveen moet worden genoemd. Ook de keuze voor een station bij Ypenburg moet als een nieuw uitgangspunt worden gezien.

“Wij gaan gewoon door totdat de Kamer heeft beslist. Maar men zou daar eens moeten ophouden politieke spelletjes te spelen”, aldus mevr. Dwarshuis.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 6 nov 1996

Chasseterrein Breda uitgewerkt tot campus met losse gebouwen

[bouwbreed](#)

Op het Chasseterrein in Breda komen 760 woningen, ondergebracht in negen gebouwen die losjes in het groen staan. Dit voorlopig ontwerp is een verdere uitwerking van het campus-plan waarmee het bureau OMA twee jaar geleden de meervoudige opdracht voor dit binnenstadsterrein won.

Het Voorlopig ontwerp is deze week gepresenteerd door de gemeente en de ontwikkelingscombinatie Chasse BV, een joint venture van Proper Stok Woningen en Wilma Bouw. In het campus-model staan de gebouwen schijnbaar zonder samenhang; bindende factor is het maaiveld, naar ontwerp van Adriaan Geuze/West 8 Landscape architects.

Het dak van de ondergrondse parkeergarage voor 600 auto's vormt in dit ontwerp een groot plein, dat zich uitstrekt over vrijwel de gehele breedte van het gebied. Het is te herkennen aan licht hellende vlakken van natuurstenen keitjes en glazen bouwstenen.

Insnedes in het dak en een patio zorgen voor het nodige licht in de garage. De aanwezige kastanjes en lindes worden aangevuld met een groot aantal eikenbomen.

Onder supervisie van architectenbureau OMA (Rem Koolhaas/Xaveer de Geyter) zijn vijf architectenbureaus aan het werk: Kuiper Compagnons, de Duitse combinatie Kollhoff/ Rapp, de Spaanse combinatie MAP Architect/José Luis Mateo, de Architectenwerkgroep Van Esch/Van der Hagen, Van Sambeek/Van Veen. OMA zelf ontwerpt een complex van woontorentjes.

Aan de rand van het gebied werkt architect Van Egeraat aan een gebouw voor popmuziek. Architect Grosfeld verbouwt het voormalige hoofdgebouw van de kazerne tot museum. Haverman ontwerpt een uitbreiding van Hotel De Keijser, Meys tekent aan de Kloosterkazerne en de voormalige Beeldenaar is onder handen bij Sturm Architecten/ Vic Wendel.

Over het plan is een tentoonstelling te zien in het Stadskantoor. Begin december spreken de commissies van de gemeenteraad zich erover uit. De start van de bouwactiviteiten is voorzien in de zomer van volgend jaar.

De Maquettefoto van het voorlopig ontwerp van OMA voor het Chasseterrein. Het golvend dak links is het nieuwe Chassetheater van Hertzberger; de losse torentjes in het midden zijn een ontwerp van OMA zelf (Xaveer de Geyter). Spectaculair is de enorme brug in het gebouw van Kollhoff/Rapp. Rechts daarvan een carre met 'parkvilla's'. De bomen en het grasveld vormen het bindende element tussen de losjes rondgestrooide gebouwen. Tussen theater en torentjes is het dak van de ondergrondse parkeergarage herkenbaar als een uitgestrekt plein. Foto: Rene de Wit

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 21 nov 1996

Bhalotra en Geuze maken plan voor wijk Vathorst

bouwbreed

Ashok Bhalotra en Adriaan Geuze gaan het stedenbouwkundig masterplan voor de nieuwe Amersfoortse wijk Vathorst maken. Deze wijk, die aan de noordzijde van de stad moet verrijzen, gaat op termijn tussen de 10.000 tot 13.000 woningen tellen. "Voorkomen moet worden dat het een buitenwijk aan een buitenwijk wordt", aldus Geuze over de opdracht.

De twee stedenbouwkundigen werden gisteren door VVD-wethouder R. Luchtenveld 'officieel' gepresenteerd.

"We stappen met Vathorst definitief af van de traditie dat de gemeente het stedenbouwkundige plan opstelt en er vervolgens marktpartijen bijslepen om het uit te voeren", aldus Luchtenveld.

Verenigd in Vathorst Beheer bv zijn de marktpartijen Bouwfonds, Heijmans, Dura, Wilma en Van Zwol al nauw bij de ontwikkeling van de omvangrijke locatie betrokken. Samen met de gemeente heeft het consortium zich ook over het aantrekken van de stedenbouwkundige bureaus gebogen. Bhalotra en Geuze die eerst afzonderlijk op de groslijst stonden wilden de klus wel gezamenlijk aanpakken.

"We ontdekten dat we ons dezelfde vragen stelden over de wijk. Zo vroegen wij ons bijvoorbeeld beiden af over hoe de wijk qua infrastructuur moet worden ontsloten", zo licht Geuze de reden voor de samenwerking toe. De twee bureaus waaraan Bhalotra en Geuze verbonden zijn, Kuiper Compagnons en West 8, gaan voor het maken van het plan een atelier vormen.

Volgens beide is het van belang dat de nieuwbouwwijk niet de zoveelste buitenwijk van een buitenwijk gaat worden. "Het moet ook een relatie met Amersfoort krijgen, hoewel het er wel een eind vanaf ligt", aldus Bhalotra. Het wordt in geen geval een tweede Kattebroek waar hij de geestelijk vader van is. "Ik ga onbevangen aan het werk, zonder besmet te zijn met welke gedachten dan ook."

Oor te luister

Beiden zullen wel hun oor te luisteren moeten leggen bij de zogenaamde themagroepen, bestaande uit belangenorganisaties, die zich momenteel buigen over het opstellen van een programma van eisen. Zowel Luchtenveld als het consortium hechten grote waarde aan de aanbevelingen van deze groepen. "Daardoor ontstaat er ook een draagvlak voor de wijk", zo meent de Amersfoortse wethouder van ruimtelijke ordening.

Volgens J.J.M. Franck van Bouwfonds Woningbouw en woordvoerder namens het consortium ke uit de aanbevelingen van de themagroepen vooral de wensen van de Amersfoortse bevolking worden gedestilleerd: "Uiteindelijk moeten we toch tot een behoorlijke productie komen."

Kanttekening

Bhalotra en Geuze gaan dan ook met de themagroepen in de slag. Wel plaatste Bhalotra als kanttekening dat het vormgeven van een wijk meer is dan een optelsom van woningen, scholen en winkels. "Uiteindelijk moet de wijk heel lang mee."

De stedenbouwkundigen hebben tot de zomer van 1997 de tijd om een masterplan te maken. Luchtenveld wil voor het zomerreces zowel het masterplan als de definitieve samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en het consortium (nu nog een intentieovereenkomst-red) door de raad loodsen. Vathorst moet in 1999 in ontwikkeling worden genomen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 21 nov 1996

Haagse annexatiedrift geen effect op bouwers

bouwbreed

Het toevoegen van de Vinex-bouwlocaties Ypenburg en Leidschenveen aan de gemeente Den Haag brengt de ontwikkeling van de nieuwbouwwijken, samen goed voor ruim 17.000 woningen, niet in gevaar. "Wij sluiten voor Leidschenveen een contract met Leidschendam. We gaan ervan uit dat Den Haag die plaats dan gewoon inneemt. Een contract is een contract."

Dat zegt John Barendrecht, directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Leidschenveen. De marktpartijen, Bouwfonds Woningbouw BV, Mabon BV, Wilma Vastgoed en een consortium van de bouwbedrijven Heijmans, Trebbe en Van Gelderen, sluiten samen met de Nationale Investeringsbank (NIB) op vier december een contract met de gemeente Leidschendam voor de ontwikkeling van Leidschenveen. In fasen moeten op deze Vinex-locatie zo'n 6800 woningen worden gebouwd.

De locatie ligt echter fors onder vuur. De gemeente Den Haag zit in ruimtenood en wil, op het moment dat een stadsprovincie definitief van de baan is, Leidschenveen met alle liefde inlijven. Ook Ypenburg waar 11.000 woningen moeten verrijzen, en wat nu nog op het grondgebied van Nootdorp, Rijswijk en Pijnacker ligt, zal dan niet aan de annexatiedrift van de residentie ontkomen.

Een woordvoerder van het pobureau Ypenburg zegt zich over het bestuurlijke gekissebis geen zorgen te maken. "We verwachten niet dat het effecten heeft op de voortgang van de bouwlocatie."

Boze droom

John Barendrecht: "Wij hebben het er onderling eigenlijk nog niet zo over gehad. Maar we zullen er zeker onze gedachten over laten gaan. Op dit moment doen we zaken met Leidschendam. Mocht Leidschendam de bouwlocatie aan Den Haag kwijtraken, dan gaan we er vanuit dat die gemeente de gemaakte afspraken nakomt en gewoon de plaats van Leidschendam inneemt."

De Leidschendamse wethouder van onder andere grondzaken, mr. I.A.M. van Ewijk, zegt van gewoon niet te willen spreken. Volgens Van Ewijk zal de situatie "ongetwijfeld" ingewikkelder liggen. Een scenario over hoe dat dan zal gaan heeft hij echter niet. Wil de wethouder vooralsnog ook niet hebben omdat hij de annexatieplannen nog steeds als een boze droom beschouwd.

Een droom overigens die angstige werkelijkheid aan het worden is nu ook Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland vinden dat Den Haag met de bouwlocaties Ypenburg en Leidschenveen aan ruimte geholpen kan worden. "We hopen het tij te ke keren door de statenleden duidelijk te maken dat je als gemeente niet vet wordt van een nieuwe woonwijk", aldus Van Ewijk. "Wij hebben eens uitgerekend dat de opbrengsten van de onroerend zaak belasting (ozb) niet eens voldoende zijn om de rentelasten van het Haags grondbedrijf af te dekken."

Argument

Het is een argument dat morgen in de vergadering van Provinciale Staten zeker naar voren zal worden gebracht. Dan praat het provinciebestuur namelijk over het voorstel van GS voor de bestuurlijke vernieuwing in Haaglanden. De wethouders van Leidschendam, Nootdorp, Rijswijk en Voorburg hebben burgers inmiddels gemobiliseerd massaal acte de presence te geven. "Het vormt een regelrechte bedreiging voor het zelfstandig voortbestaan van de gemeenten en het moment is aangebroken om ook vanuit de burgerij een krachtig nee te laten horen", zo motiveren de wethouders hun oproep. "Door hun aanwezigheid ke de burgers laten zien dat zij inwoner blijven van hun huidige gemeente."

"Ach", zo plaatst de woordvoerder van het pobureau Ypenburg, "ik denk dat het voor de woningzoekenden niet uitmaakt of Ypenburg nu Haagse locatie wordt of niet. Als ze de woning maar ke betrekken..."

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 21 nov 1996

Richard Meier wint FGH Vastgoedprijs

[bouwbreed](#)

De tweejaarlijkse prestigieuze FGH Vastgoedprijs is gewonnen door de gemeente Den Haag voor het stadhuis/bibliotheek. Het spierwitte complex van de Amerikaanse architect Richard Meier haalde de prijs binnen omdat "het niet alleen economisch en financieel geslaagd is, maar ook een bijzonder aangename werkomgeving oplevert voor de Haagse ambtenaren".

De prijs werd gisterenmiddag in een bomvol Rai Auditorium, waar men ook moest luisteren naar artiest Paul Haenen, mede uitgedeeld door de directievoorzitter van de FGH Bank, drs. J.B.M. Streppel. Volgens hem is het complex een blijk van durf en ondernemerschap bij de gemeente Den Haag. "Dit complex kan zich meten met toonaangevende vastgoedpoen in andere Europese steden. Den Haag onderscheidt zich hiermee in positieve zin, in Nederland en in Europa."

Het gebouw van Meier is gebouwd door Wilma en de begeleiding was in handen van Grabowsky en Poort. De jury bestond onder andere uit prof. Weeber, drs Zadelhoff en de burgemeester van Utrecht, mr Opstelten.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 14 nov 1996

Presto eist bouwstop nieuwe woonwijk

[bouwbreed](#)

De Groningse fabriek Presto Verfindustrie BV heeft de bestuursrechter gevraagd de bouwvergunning van de eerste fase van de nieuwe woonwijk De Meeuwen in Groningen te schorsen.

De woonwijk is naast de verffabriek gepland. Het bedrijf is bang dat het in de toekomst niet kan uitbreiden. De rechter stelde Presto onlangs in het ongelijk zodat de bouw niet hoeft worden stilgelegd.

De nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd op het terrein van de voormalige Aagrunol-fabriek dat voor f. 100 miljoen is gesaneerd. De bouw omvat 400 woningen, waaronder eengezinswoningen, appartementen en 30.000 m² kantoorruimte en vindt plaats in opdracht van poontwikkelaar Mabon uit Rijswijk (ZH).

De woningen worden fasegewijs gebouwd door de aannemers Bouwborg-Ballast Nedam te Groningen, Wilma Bouw BV uit Groningen en het in Leeuwarden gevestigde BML Bouw. Met de bouw is een bedrag van ongeveer f. 80 miljoen gemoeid. Oving Architecten BV te Groningen en Inbo/Gjalt De Jong Architecten BNA in Drachten waren verantwoordelijk voor het ontwerp. De oplevering van de eerste fase is naar verwachting medio volgend jaar. De hele woonwijk moet in 2001 klaar zijn.

Presto tekende protest aan tegen de eerste fase, de bouw van 120 woningen, die afgelopen juli van start ging. De directie wilde geen toelichting geven op de vraag waarom men de bouwvergunning aanvocht. Woordvoerder T. Zaal van de gemeente Groningen meldt dat de gemeente reeds lange tijd onderhandelingen voert met Presto over verplaatsing van de fabriek. Deze onderhandelingen gaan ondanks deze affaire gewoon door, aldus Zaal.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 26 nov 1996

Maasstad tobt over opvoeren van bouw dure woningen

[bouwbreed](#)

Rotterdam worstelt met de vraag hoe men duurdere woningen kan toevoegen aan de bestaande voorraad. De stad van de werkers wil meer draagkracht binnen de stadsgrens, maar heeft daarvoor een te eenzijdige woningvoorraad. Een rapport hierover van econoom Eduard Bomhoff werd door de politiek aan flarden geschoten, maar een oplossing werd niet aangedragen. Verkopen van bestaande (dure) corporatiewoningen danwel duurdere woningen toevoegen zijn opties. Maar dan moet Rotterdam eerst afstappen van de centraal geleide bouwstroom.

De corporaties in Rotterdam stoten de komende twee jaar circa 3100 woningen af. Een recent onderzoek van de Maaskoepel, de belangenorganisatie van de corporaties in de Rijnmond, in opdracht van Woningbedrijf Rotterdam (WBR) toont dat aan. Het WBR heeft de intentie uitgesproken 1200 woningen in 1997 en 1998 te willen verkopen.

Volgens kenners valt het aantal van 3100 wel mee. "Het is iets meer dan 1 procent van de totale voorraad", zegt Andre Ouwehand van dienst Stedenbouw+Volkshuisvesting (dS+V). Deze Rotterdamse ambtenaar

begrijpt dan ook de discussie over dit onderwerp niet. Toen WBR enkele maanden geleden bekend maakte om een deel van de woningen te willen gaan verkopen werden zelfs Kamervragen gesteld aan staatssecretaris Tommel. Directeur Erkens van het WBR gaat de verkregen middelen inzetten om te investeren in de binnenstedelijke locaties. “Het WBR zal niet actief worden op de nieuwe uitleg als Nesselanden”, zei hij al eerder in deze krant.

Gezien de heftige reacties over verkopen van huurwoningen vond de dienst Stedenbouw+ Volkshuisvesting (dS+V) van Rotterdam het eens tijd een onderzoek te doen, of huidige huurders hun huis willen kopen. Het kersverse Amsterdamse onderzoeksbureau Linssen en van Asseldonk ondervroeg een aantal bewoners in Kralingen-West. “De conclusie is dat er bij de ondervraagde bewoners nadrukkelijk belangstelling is”, meent ir. Mechtild Linssen.

“Verhalen dat bewoners hun eigen huurhuis willen kopen zijn realistisch te noemen. Inwoners van Kralingen-West zijn gewone bewoners die je in alle stadsvernieuwingsgebieden van Rotterdam hebt.”

Steek de nek uit

Maar met dit gegeven heb je niet ineens meer draagkracht. “Maar er wordt wel draagkracht in een wijk behouden. Zo versterk je het economisch draagvlak”, is te horen van een ontwikkelaar. Linssen: “Het onderzoek van ons levert veel informatie op hoe je hoge(re) inkomens in de stad kunt houden.” Wijken in Rotterdam raken steeds meer draagkracht kwijt omdat de buurt bijvoorbeeld verpaupert. In Spangen hebben WBR en Wilma Vastgoed de nekken uitgestoken en bouwt men langs de rand van de Schie koopwoningen en daarachter (goedkopere) huurwoningen. Door het in de wijk te houden van mensen die gezien hun wooncarrières naar betere wijken zouden gaan, probeert men Spangen overeind te houden.

De gemeente Rotterdam wil dat bij dergelijke initiatieven ook pensioenfondsen eens meer gaan investeren in woningbouw. Het kenmerk van een belegger is dat ze risico's mijden. “De pioniersrol op dit vlak is toch weggelegd voor de corporaties”, meent ir. R. van Veen, directeur Stadsruim, de projectontwikkelaar van WBR en Onze Woning. “We hebben toch meer geloof en vooral meer kennis van dit soort gebieden, maar misschien zou er wel eens samengewerkt ke worden. Een pensioenfonds investeert en wij zorgen voor het beheer en het innen van de huren. Per slot van rekening zijn we daar ijzersterk in.”

Meer welstand

Vasthouden van gezinnen met enige draagkracht in de wijk waar ze nu wonen dan wel in de stad houden, is dus een zware opgave. Maar het zorgen dat van buiten deze mensen in de stad neerstrijken is weer een heel ander verhaal. “De marketing inspanningen om meer ‘welstandige gezinnen’ naar de stad te halen moeten omhoog”, meent Maarten Custers van SFB Vastgoed. Dit pensioenfonds van de bouwnijverheid is net als concurrent ABP Woningfonds redelijk actief in de Maasstad. Zo realiseert men op de Kop van Zuid wat duurdere woningen. “De stad is een aantrekkelijk investeringsklimaat alleen je zult er wel wat voor moeten doen.”

Het zal geen gemakkelijk taak worden van de gemeente om de scheefgroei in het woningbestand – circa 70 procent huur en 30 procent koop – recht te trekken. “Er is te weinig dure huur en koop in relatie tot het inkomen”, aldus M. Drummen, hoofd innovatie van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR). “Er is daardoor de laatste jaren een pendel ontstaan van hogere inkomens. Hierdoor loopt de stad aan koopkracht f. 1 miljard per jaar mis. We moeten toe naar meer koopwoningen. Doe dat door woningen van corporaties te verkopen voor het goedkopere segment en nieuwbouw te realiseren voor middel en dure woningen.”

Achterstand in bouw

Inmiddels is duidelijk dat de bouw van woningen in Rotterdam dit jaar achterblijft bij zelfs de laatste prognose van 5100 stuks. Volgens wethouder Herman Meijer van Volkshuisvesting ligt men duizend woningen achter op vorig jaar. Oorzaken zijn het tekort aan bouwgronden, stroperige procedures en gemeentelijke diensten die langs elkaar heen werken. Tijdens de jaarlijkse Planpresentatie, dit jaar 18 december, zal daar zeker op in worden gegaan. Als een ontwikkelaar of een corporatie iets van de grond wil tillen moet ze langs het OBR, dS+V en Gemeentewerken en langs de deelgemeente. Steeds vaker is uit de bouwhoek daarom de roep om een loket te horen. “Het is lastig shoppen bij deze verschillende gemeentelijke diensten”, verzuchtte laatst een directeur van een grote corporatie. “Wij werken wel vanuit die gedachte. In de wijk Schiebroek hebben de daar aanwezige corporaties een wijkkantoor.”

Een oplossing voor het tekort is het richten van de productie op speciale woonwensen. Bij zowel het OBR als ABP Woningfonds leven de ideeën om meer voor ouderen en tweeverdieners te gaan doen. Drummen: “De arbeidsmarkt wordt steeds flexibeler. Wonen op de Veluwe kan goed als men ook een pied a terre in de stad heeft. Daarnaast wordt de groep 60+-ers steeds groter en daar zit veel draagkracht.”

Voor ABP-er, M. Raemaekers, zit juist in de categorie ouderen een uitdaging. “We zijn ons aan het beraden op woonconcepten voor deze doelgroep. Wonen in combinatie met dienstverlening is een optie. Maar je kunt nog verder gaan.”

Flexibilisering

Deze plannen van OBR en ABP zijn uitstekend als Rotterdam zou afstappen van taakstellende getallen. Zowel aan de kant van de corporaties/ontwikkelaar als bij sommige ambtenaren is de roep om flexibilisering van de bouwstroom waar te nemen. “Zo ke we ontwikkelen waar vraag naar is zonder dat de huidige voorraad in gevaar komt”, meent een ontwikkelaar. “Plannen die in de Eurpointtorens, hier zetelen dS+V en OBR, worden ontwikkeld zouden marktgerichter moeten zijn, maar ook flexibeler aan te passen naar categorie en prijs. De centraal geleide bouwstroom is niet meer van deze tijd.”

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 2 dec 1996

Belgische priester Daens zegent ontwikkelaar Wilma

bouwbreed

Projectontwikkeling in België is moeilijk, zeer moeilijk, maar niet onmogelijk. Wilma bewijst dat. Stapje voor stapje verovert Wilma Po Development (WPD) een plaats in het grillige Belgische bouwlandschap. Moeilijk is dat niet want in het land der blinden is eenoog koning. Onafhankelijke poontwikkeling bestaat bij onze Zuiderburen nauwelijks. Een tocht met Luc Plasman, directeur Promotion Immobiliere WPD, langs twee projecten die, nog voordat ze klaar zijn, tot een succes mogen worden gerekend.

De stad Aalst is bekend vanwege priester Daens, het hoogste biergebruik in België tijdens carnaval en een redelijk goede voetbalclub. Nadat het project van Wilma klaar is, wordt daar als vierde aan toegevoegd, een geslaagde revitalisering van een verpauperd winkelgebied.

In de stromende regen wandelt Luc Plasman door het deels overdekte winkelcentrum in Engelse stijl. De BV Nederland is goed actief in deze stad gelegen tussen Brussel en Gent. Het lattenbord toont IBC (aannemer) en Fugro (constructeur). “Toevallig hoor. Op ons werk in Antwerpen werken we met Besix en Abeb,” zegt hij en passant en praat even met de opzichter. “Alles verloopt voorspoedig en dat moet wel want volgend jaar maart moet het centrum opengaan.” De aannemer zet alles op alles om geen vertraging op te lopen. De boete van 20 miljoen franken bij een te late oplevering is voor Belgische begrippen niet mis. Aannemer IBC kan dat niet hebben. Dit jaar wordt een kleine winst gemaakt, nadat men vorig jaar voor tientallen miljoenen in België heeft afgeschreven. Plasman: “In maart begint het modeseizoen. Bij een vertraging moeten de winkeliers een halfjaar wachten voor het volgende seizoen.”

Op het hoofdkantoor van WPD in Antwerpen heeft hij eerder die dag uit de doeken gedaan hoe het werk als poontwikkelaar in België in elkaar steekt. “Totaal anders als in Nederland”, zegt hij nuchter. “De overheid speelt nauwelijks een rol en heeft onvoldoende kennis op dit gebied. Daarnaast moet grond en vastgoed eerst worden verworven alvorens begonnen kan worden. Het stadsbestuur heeft namelijk geen middelen ter beschikking om actief te participeren. Het bestuur van de stad moest wel in het kader van de Grendelwet ontheffing verlenen, omdat we meer dan 1000 vierkante meter winkelruimte toevoegde aan het centrum van de stad. Deze wet beschermt zittende winkeliers tegen de sociaal-economische effecten van bijvoorbeeld de weidewinkels.”

Verpaupering Godshuis

Vanuit een balkon van een van de achttien appartementen, allen gelegen boven de winkels, is te zien wat de ontwikkelaar heeft gedaan. In de druilerige regen slingert de passage zich tussen twee winkelstraten. “De verpauperde kapel, waarvan de oorsprong teruggaat tot 1200, is gerestaureerd en daar komt een chique modezaak in”, zegt Plasman en wijst vanaf de eerste verdieping naar de kapel. De kwaliteit van de appartementen is hoger dan in Nederland. De vloeren worden standaard opgeleverd met tegels. Net als in Duitsland is dat gewoon een eis van de consument.

Plasman: “Revitalisering van binnensteden is in België nog onbekend. We hebben heel simpel twee straten – Nieuwstraat en Kattestraat – verbonden met deze nieuwe winkelstraat. In het totaal is er 3000 vierkante aan toegevoegd. Hiervoor is wel eerst door ons een demografische analyse gemaakt om te kijken wat voor winkels erin moesten gaan komen. Doordat de overheid nauwelijks een rol speelt, kom je aan dit soort poen door goede contacten te hebben met makelaars en architecten. Zo is het ons ook vergaan met het andere binnenstedelijke po in Antwerpen.”

Sleutel op deur

Volgens Plasman is hier in Aalst nu al van een succes te spreken. In een zeer moeilijke appartementenmarkt – “Je bent hier snel als je twee appartementen per maand verkoopt” – is Wilma er in geslaagd de appartementen met een gemiddelde prijs van 3,6 miljoen frank op drie na te verkopen. “Sleutel-op-de-deur-bouwers (turn-key) voor eengezinswoningen hebben een veel kleiner marktaandeel dan in Nederland, maar zijn wel in opkomst. Traditioneel bouwt de Belg zijn eigen huis op een stuk kavel. Het gebeurt weleens dat zwart geld op deze manier wordt gebruikt”, zegt het lachend. “De winkels, een belegger wordt nog gezocht, zijn al voor tegen de 80 procent verhuurd. Met het gehele po is een bedrag gemoeid van circa f. 30 miljoen.”

Naar de film

Laat in de middag legt hij vanaf de 24ste verdieping van de WPD-hoofdkantoor in Antwerpen het tweede binnenstedelijke po uit, nadat hij eerst snel heeft aangegeven nog betrokken te zijn bij woningbouwpoen in Waterloo (54 appartementen) en Nivelles (150 appartementen). Hij wijst naar de kelder van het bioscoopcomplex, waarin een aantal torenkranen is verankert. Voor f. 60 miljoen wordt aan de beroemde Keyserlei een nieuwe bioscoop gebouwd met ook nog eens de nodige horeca.

Plesman: “Naast ons kantoor stond vroeger Rex-bioscoopcomplex, nadat het failliet is gegaan heeft een consortium, waarin wij voor 50 procent zitten, het opgekocht. We zijn daarom ook penvoerder. De andere deelnemers zijn Betonimmo, zusje van aannemer Besix en B.P.I. De laatste is voor 50 procent in handen van de aannemingsfamilie Blaton en het Franse nutsbedrijf CGE. Hierin zitten wij sec als poontwikkelaar. Dat is uniek omdat de meeste projectontwikkelaars in België verbonden zijn aan een aannemer. Wij zullen er echt voor waken om ook als aannemer hier actief te worden. De bouwmarkt is zo slecht dat er geen droog brood valt te verdienen.”

Goed rendement

Het Franse filmconcern Gaumont heeft de zeventien bioscoopzalen gekocht, de 224 ondergrondse parkeerplaatsen zijn ook al verkocht. De 5500 vierkante meter commercieel vastgoed zal worden geplaatst bij een belegger. In beide projecten valt op dat de architecten uit België komen. “Wij sturen de architecten Ro Berteloot (Aalst) en Buro Jaspers (Antwerpen) direct aan,” zegt Plasman. “In België is het zo dat er ook gewoon veel minder geld wordt uitgegeven aan bouwmanagement en -adviseurs. Het ingenieursbureau hier in Antwerpen, Atenco, werkt gewoon onder onze vleugels.”

In vergelijking met de Nederlandse en Duitse activiteiten van Wilma is de omzet van WPD gering. Alleen zullen op dit moment de Duitsers van Wilma jaloers zijn op het resultaat van WPD. In de twee andere landen is men op grote schaal actief als poontwikkelaar en aannemer van kantoren, winkels en woningen. Plasman is tevreden over de voortgang van deze kleine Wilma-onderneming. “Het succes van ons schuilt in het feit dat we zeer selectief de poen uitzoeken. We hoeven namelijk niet als een aannemers verplicht omzet te draaien. Er werken zes mensen bij WPD, die naar een jaarlijkse omzetsniveau werken van rond de f. 50 miljoen. De overhead is laag en daardoor zitten we met onze activiteiten in de winst.”

Enigszins geheimzinnig meldt de Belg dat hij analoog aan Antwerpen betrokken is geraakt bij een bioscoopcomplex (10 zalen) in Gent met 3500 vierkante commercieel vastgoed. Zijn wens is nog in het Brusselse een Transpolispo te realiseren. “Als ik naar Nederland kijk, laat ik me door dat kantoor in de buurt van Schiphol inspireren.”

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 2 dec 1996

Gebouwen in vorm van heuvels oplossing voor dichtheid Vinex

[bouwbreed](#)

De Delftse architecte Mahasti Tafahomi kent geen twijfel. Dichte woningbouw op Vinexlocaties met torens en laagbouwoningen zal eentonig - en overdag verlaten - worden. Net zo eentonig - en 's avonds verlaten - als de bedrijfsterreinen die daarnaast worden aangelegd. Haar oplossing: combineer ze in heuvels. In haar plan "La Montagne" zijn de woningen in hoge dichtheid gestapeld rond bedrijfs- en kantoorruimte.

Het idee voor “La Montagne” heeft Tafahomi uitgewerkt als studieopdracht voor de gemeente Leiden. Gevraagd was een bebouwingsplan voor de locatie Roomburg, langs de A4. Een omvangrijke opdracht voor de in 1991 in Delft afgestudeerde architecte, die nu in diezelfde stad het eenmansbureau Nilofar Architecten heeft. De vraag was voor haar hoe een hoge woningdichtheid te combineren zou zijn met een menging aan functies. De oplossing heeft zij gevonden in “heuvel-bouw”.

Wat de constructieve aspecten betreft is zij daarbij geholpen door het Rotterdamse constructiebureau Ace, voor aspecten van licht en geluid is gebruik gemaakt van adviezen van TNO.

In Roomburg is die heuvel rond geworden, maar elke andere vorm van stapeling is denkbaar. En doordat het gebouw uit stroken is opgebouwd, met dwars op de helling de draagconstructie, is gefaseerde verwezenlijking ook denkbaar.

Geen terrasflat

“Het is omgekeerd ondergronds bouwen. In plaats van de aarde in te gaan, laten we die omhoog komen”, vat Tafahomi haar idee samen. Maar is het niet gewoon een terrasflat waarmee al in de jaren zestig is geëxperimenteerd? Tafahomi wijst naar de illustraties die zij verzameld heeft van die projecten.

“La Montagne is niet, zoals die poen, een voor buitenstaanders ontoegankelijk object. Het is een heuvel die publiek toegankelijk is gemaakt met trappen, liften, wegen die onder andere voeren naar binnenpleinen op de hogere niveaus, zodat iedereen van de top af van de omgeving kan genieten. Het unieke is dat het ook weer niet simpel bebouwing tegen een berg op is; de ruimte binnenin de heuvel wordt ook gebruikt”, verdedigt Tafahomi vol vuur haar grootschalige plan.

Het voor Leiden ontwikkelde model is zestien tot achttien verdiepingen hoog. Aan de buitenkant bevinden zich woningen die 5 meter diep en 10 meter breed zijn en vanuit een twee meter breed pad aan de binnenkant ontsloten worden; dit pad krijgt licht door een glazen dak. De woningen hebben tuinen en terrassen op het dak van de onderliggende woningen. Het geheel wordt doorsneden door brede atriums en van bovenaf doorboord door open binnenpleinen. In het inwendige hebben de kantoren hun gevel aan deze grote ruimten die half binnen, half buiten zijn. De overige bedrijfsruimten ke met minder gevel toe, net als de parkeerlagen.

Het interieur van de heuvel kan gebruikt worden voor de meest uiteenlopende functies: als treinstation, voor sportvelden, een manege, zwembad, transferium, of distributiecentrum.

“Heel belangrijk is het uitzicht van binnenuit naar de omgeving”, benadrukt Tafahomi, “het is geen in zichzelf opgesloten object.”

Computeranimatie

Tafahomi heeft inmiddels al een variant van het plan voor de omgeving van de Arena in Amsterdam gepresenteerd en ook bestuurders in steden als Utrecht, Rotterdam en Den Haag hebben kennis te nemen van haar ideeën. Zij is er terughoudend in, want op een architectonisch of stedenbouwkundig idee is geen octrooi aan te vragen; het is moeilijk te voorkomen dat anderen ermee aan de haal gaan. Voor wie interesse heeft is een computeranimatie beschikbaar.

Het plan voor het Leidse Roomburg was voor bouwer/ontwikkelaar Wilma aanleiding om de haalbaarheid verder te onderzoeken. Ook andere marktpartijen, zoals BAM Vastgoed, hebben interesse getoond. Tafahomi: “Het zou geweldig zijn, als het gebouwd zou worden. Het enige dat nodig is, is dat iemand durft er een begin mee te maken”.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 11 dec 1996

B en W Breda akkoord met Chasseterrein

[bouwbreed](#)

Het Bredase college van B en W ziet het voorlopig ontwerp voor het Chasseterrein wel zitten. In de visie van B en W vormt het een goede basis voor het maken van de definitieve ontwerpen voor de openbare ruimte, de gebouwen, parkeergarage en de realisatieovereenkomst met de ontwikkelcombinatie. De gemeenteraad buigt zich volgende week over het ontwerp.

Dit is overigens gemaakt door diverse architecten met als uitgangspunt het stedenbouwkundig plan voor het terrein naar het idee van een campus dat is opgesteld door het Office for Metropolitan Architecture. Het stedenbouwkundig plan en de voorlopige ontwerpen zijn in opdracht van de projectontwikkelaars Proper Stok Groep BV en Wilma Bouw gemaakt. Zoals bekend hebben deze twee partijen voor de realisatie van het gebied de joint venture Chasse VC opgericht.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 12 dec 1996