

# Overname Wilma door NBM definitief

bouwbreed

**den haag - De Nederlandse Mededingsautoriteit heeft een beschikking uitgegeven, waaruit blijkt dat voor het samengaan van Wilma Nederland en NBM-Amstelland geen vergunning is vereist. Daarmee is een mogelijke blokkade voor de overname definitief weggenomen.**

Ook de ondernemingsraden en de vakorganisaties hebben een positief advies over deze transactie uitgebracht.

Door het samengaan van Wilma Nederland en NBM-Amstelland is de grootste onderneming in projectontwikkeling, bouw, infrastructuur en bouwmaterialen op de Nederlandse markt ontstaan. Het nieuwe bedrijf voorziet een omzet van f. 5,2 miljard, die door 10.000 werknemers zal worden bereikt.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 jul 1998

## FNV eist meer veiligheid voor kraanmachinisten Bouwbond dreigt met juridische acties

bouwbreed

**woorden - In ons land draaien nog te veel nieuwe torenkranen van dertig meter hoogte of meer die niet zijn voorzien van een transportplatform. Dat stelt de bouwbond FNV. De bond geeft werkgevers tot 1 januari de tijd om te voldoen aan de cao-verplichting op dit punt. Daarna zal die het aanbrengen van zo'n lift voor de machinist via de rechter afdwingen.**

Ten behoeve van de veiligheid van kraanmachinisten is in de bouwcao bedongen dat torenkranen met een bouwjaar na 1992 en een cabinehoogte van dertig meter of meer, dienen te zijn voorzien van een transportplatform. Bovendien is bij cao besloten dat werkgevers en bonden tijdens de looptijd van deze overeenkomst afspreken wanneer ook oudere kranen van deze liften moeten zijn voorzien.

Onbekend aantal

De bond heeft uit reacties van leden moeten constateren dat "veel te veel" nieuwe torenkranen die daarvoor in aanmerking komen, niet zijn voorzien van een transportplatform dat de machinist langs veilige weg naar zijn cabine moet brengen. De bond heeft geen officieel onderzoek ingesteld, maar suggereert dat het om enkele honderden kranen gaat.

Keboma in Ede, die alle nieuw op de markt komende kranen keurt, ontkent dat er zoveel kranen na 1992 in ons land zijn ingevoerd. Daar komt men niet verder dan zo'n honderd stuks. Overigens weet Keboma niet te melden hoeveel kranen daarvan ten onrechte een dergelijk platform missen. Het bedrijf keurt slechts op wettelijke eisen en niet op wat de sociale partners in hun cao's afspreken.

Een verplichting tot het aanbrengen van een lift is alleen in ons land van kracht. Fabrikanten van torenkranen (bedoeld zijn vooral de bovendraaiers) brengen deze platforms dan ook niet bij voorbaat aan. De liften moeten apart bij een liftenfabrikant worden betrokken om ze steeds opnieuw bij het opzetten van de kraan aan te brengen.

Het Algemeen Verbond Bouwbedrijf liet in een reactie weten "blij te zijn met elke actie die de veiligheid van het personeel bevordert". Tegelijkertijd vraagt het zich "in alle eerlijkheid af hoe de bouwbond aan zijn cijfers komt. Zo dramatisch als voorgesteld is het namelijk zeker niet".

Een hoofd materieeldienst noemt de in de bouw-cao opgenomen verplichting te absoluut. In de praktijk combineren bouwbedrijven de verplichting om machinisten veilig naar hun werkplek te brengen nogal eens met de uitvoering van artikel 48 lid 3 van de cao.

Dit artikel bepaalt dat "bij gebouwen en woningen met een bouwhoogte van meer dan vijftien meter boven het aansluitend terrein, een lift aanwezig dient te zijn voor het vervoer van personen". Een dergelijke personenlift wordt aan het bouwwerk verankerd. De machinist gaat met het personeel mee omhoog en stapt ter hoogte van de verankering via een loopbrug naar zijn kraan, om de laatste tien, twaalf meter nog te klimmen.

Het hoofd materieeldienst verhult overigens niet dat deze oplossing ook te maken heeft met het prijskaartje dat aan de transportplatforms hangt. De aanschaf van zo'n lift zou de kosten van de kraan volgens hem met 6 tot 10% verhogen.

Bij deze kraan van Wilma is duidelijk te zien hoe de lift voor de machinist steeds weer na de opbouw aan de kraan moet worden verankerd.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 jul 1998

## Volker neemt belang in het Duitse Trapp

[bouwbreed](#)

**den haag - Koninklijke Volker Wessels Stevin neemt een belang van 25 procent in de Duitse aannemer F.C. Trapp AG Bauunternehmung. Het Nederlandse bouwconcern financiert de deelneming, die in de tijd kan oplopen naar 75 procent, uit de eigen kasstroom.**

Trapp is een middelgrote generale aannemer in Duitsland en is in handen van Ernst en Friedrich Trapp. Volgens Koninklijke Volker Wessels Stevin (KVWS) is Trapp, ondanks de moeilijke Duitse bouwmarkt, een winstgevende onderneming. Voor het lopende boekjaar verwacht men een productieomzet van DM 550 miljoen. De orderportefeuille heeft een niveau van DM 450 miljoen.

De deelneming in Trapp is de eerste actie van KVWS in Duitsland. De bedrijven en deelnemingen die men reeds had, stammen nog van voor de fusie Koninklijke Volker Stevin en Kondor Wessels. In Duitsland heeft de aannemer een deelneming in Heinrich Gerlich. "Een beleid is gericht op het nemen van deelneming in middelgrote aannemers", aldus woordvoerder Gerard Anneveldt. "De komende drie tot vier jaar breiden we het belang in Trapp uit tot 75 procent. We zoeken zulke aannemers vanwege hun lokale kennis. Ook in Duitsland is de bouw een lokale aangelegenheid. De activiteiten van Trapp hebben het accent Nordrhein Westfalen."

Anneveldt benadrukt dat Trapp dit jaar aan het concernresultaat bijdraagt. Op zich is dat een hele verdienste in deze markt. Zo werd gisteren bekend dat aanneemgigant Bilfinger+Berger (B+B) het erg moeilijk heeft. Bestuursvoorzitter Christian Roth moest verklaren dat eerdere verwachtingen van te rooskleurig waren. De omzet in Duitsland zal terugvallen, met 14 procent tot DM 4 miljard.

In Duitsland blijken nog maar weinig Nederlanders succesvol. Dik Wessels heeft van Kondor Wessels Deutschland, het concernkantoor van KVWS, een stevige onderneming gemaakt. Om minder afhankelijk te zijn van de grillige projectontwikkelaar bouwt men steeds vaker voor derden. Zo realiseert KVWS-bouwer Perobau en W.P.G. voor Bouwfonds International 69 woningen in de Berlijnse buitenwijk Biesdorf.

De overige grote aannemers in Duitsland zijn vertrokken (Wilma, Bam, Van Wijnen), of hebben het moeilijk (Hollandsche Beton Groep (HBG) en NBM-Amstelland). HBG heeft zich met de aankoop van Wayss en Freytag (W en F) veel narigheid op de hals gehaald. Vooral W en F-ontwikkelaar Opus heeft grote problemen. Onverkoopbare panden en stukken grond drukken loodzwaar op het bedrijf.

Op pag. 7: Bouwfonds breidt uit in Duitsland

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 10 jul 1998

## Bouwfonds breidt uit in Duitsland Ontwikkelaar met betaalbare woningen naar Berlijn

[bouwbreed](#)

**berlijn - Bouwfonds Nederlandse Gemeenten richt zijn pijlen op het buitenland. Binnen vijf jaar moet 10 procent van het resultaat buiten Nederland worden gerealiseerd. Nu zijn deze inkomsten nog marginaal.**

De ontwikkelaars, een van de onderdelen die actief is in het buitenland, van Bouwfonds willen een behoorlijke positie in Duitsland opbouwen. Concurrent Veba Immobilen, de grootste woningontwikkelaar in Duitsland, moet begin volgende eeuw zijn ingehaald.

De Berliner Stadtmusikanten blazen een Germaans deuntje, een zwijn draait aan het spit, de biervaten zijn aangeslagen en Glucksfee Claudia Pechstein, de schaatsster, deelt handtekeningen uit. Voor Bouwfonds

International is er alle reden om het Richtfest – hoogste punt – goed te vieren. In de Berlijnse buitenwijk Biesdorf worden met succes 69 betaalbare woningen gebouwd en de verkoop loopt meer dan voorspoedig.

Dat is weleens anders geweest. De ontwikkelaar uit Hoevelaken is langs de afgrond gegaan. Voor het eerst in jaren verwacht men geen verlies te maken. “Maar we hebben het benauwd gehad”, zegt mr. Berend Boks, sinds 1996 directeur Bouwfonds International. “In 1992 zijn we in Berlijn begonnen, omdat iedereen daar begon. Uit die tijd stammen nog aankopen van locaties, die later aan de straatstenen niet waren kwijt te raken. Afbouw van de oude voorraad, het opbouwen van een goede organisatie en het vinden van goede grondstukken was een jaar lang mijn dagtaak.”

Nu de kruitdampen langzaam optrekken, wordt duidelijk dat slechts een paar Nederlandse aannemers de ‘bouwoorlog’ in en om Berlijn hebben overleefd. Naast Bouwfonds zijn alleen Koninklijke Volker Wessels Stevin en NBM-Amstelland als ontwikkelaar overgebleven. NBM-Amstelland heeft het zwaar. Alle energie is nodig om ontwikkelaar GFG GmbH in het gareel te krijgen. Als gevolg van slechte marktomstandigheden en een beroerde structuur dook het bedrijf in de rode cijfers. Wilma in Berlijn stelt niets meer voor. De onderneming is met stille trom uit de hoofdstad vertrokken. Eigenaar Luud Maas heeft nog geprobeerd de activiteiten aan de achterblijvers te slijten, maar kreeg nul op het rekest.

De strategie van Bouwfonds in Duitsland is duidelijk. De Hoevelaakse onderneming exporteert zijn filosofie, waarmee men in Nederland de laatste vijftig jaar groot is geworden: betaalbare koopwoningen voor Otto Normalverbraucher, het zogenaamde preisgunstiges Wohnen.

Boks: “We concentreren ons op het segment van rond de DM 300.000. De markt voor het vrijstaande huis-met-de-kelder is vanwege de prijs in elkaar gestort. Op dit moment hebben we vestigingen in Dusseldorf, Frankfurt en Berlijn. Begin volgend jaar komt er nog een kantoor in Hamburg. Op voorhand richten we ons op woningen en niet op commercieel vastgoed.”

De makelaars van Schwabisch Hall, die voor Bouwfonds de verkoop doen, geven aan dat tegenwoordig de grens van drie ton niet mag worden overschreden. “Er zit in het Biesdorf-project een aantal twee-onder-een-kappers van boven de DM 400.000 en die zijn nog niet verkocht. De prijs is toch te hoog voor deze marktomstandigheden.”

Boks is bekend met het probleem, maar reageert daar laconiek op. “We kunnen altijd nog de prijs laten zaken.”

Terwijl de blazers onverdroten doorgaan, doet Karl Biechteler zijn werk. Als directeur van de Berlijnse vestiging van Bouwfonds weet hij als geen ander hoe hier de opdrachten worden binnengehaald. “Netwerken en nog eens netwerken”, heeft hij voor het feest op zijn kantoor gezegd. “Berlijn is een soort groot dorp. Je moet de weg weten. Het hebben van goede grondstukken binnen de grens van Berlijn is op dit moment van eminent belang, dus zoeken we ook daarna. Je ziet dat ontwikkelaars de Neue Bundes Lander, de streken ver buiten Berlijn, verlaten. Als volgend jaar de eerste mensen uit Bonn hierheen komen, gaan ze niet buiten de stad Berlijn wonen.”

De vruchten van zijn beleid worden nu geplukt. De tweede fase van Biesdorf is weggekaapt voor bijvoorbeeld de ontwikkelaars van Kondor Wessels. “We hebben een beter voorstel ingediend dan onze concurrenten en gaan tegen de honderd huizen neerzetten,” zegt Biechteler met trots. “De kracht van ons is ook, dat we ook een financieel zeer krachtige partij zijn. Duitsers zijn onder de indruk van bijvoorbeeld onze hypothecaire activiteiten. Daarnaast zijn we ook een belangrijke financier van vastgoedzaken. Binnen vijf jaar moeten we in staat zijn tegen de duizend eenheden per jaar in geheel Duitsland weg te zetten. Dat is dan meer dan de huidige nummer 1, Veba.”

Het gehele plan van Biesdorf bestaat uit tien onderdelen. Binnen twintig jaar staat er een moderne wijk. Waar nu nog oude flats

– Plattenbau – en vervallen loodsen staan, moeten woon-, winkel- en werkfuncties komen. Bouwfonds is door de lokale overheid gevraagd de ontwikkeling van het winkelcentrum (30.000 vierkante meter) op zich te nemen. De ontwikkeling daarvan lag bij Opus. Deze ontwikkelaar van Wayss en Freytag, de Duitse tak van de Hollandse Beton Groep, verkeert in de problemen. Als gevolg daarvan komt de ontwikkeling van het winkelcentrum in Biesdorf niet van de grond. Boks is voorzichtig. “We kunnen zonder meer een winkelcentrum ontwikkelen, maar eerst moet de overheid de zaak met Opus oplossen. Daarnaast willen we onze zaken in Duitsland rustig opbouwen. Overhaast business naar binnen halen is slecht.”

Bouwfonds International leunt niet alleen op Duitsland. Om buitenlandse marktschommelingen op te vangen, nam men ook andere landen onder de loep. “We willen ook elders in Europa volgens hetzelfde concept als ontwikkelaar gaan werken”, aldus Boks. “We doen een kantoor in Brussel. Deze categorie is bijzaak. We richten ons, zoals ik al eerder zei, uitsluitend op woningbouw. Binnenkort gaan we met deze categorie in Frankrijk ook beginnen.”

Omdat de contracten nog niet zijn getekend, weigert Boks de naam van de partner te zeggen. “Het gaat om huizen in een grote provinciestad in midden Frankrijk. We testen er de markt. Ook hebben we naar Oost-Europa gekeken. In landen als Polen en Tsjechie is sterke behoefte aan goedkope woningen. De Franse bouwmultinational Bouygues heeft gevraagd om samen de Poolse markt te gaan betreden.”

De huizen van Bouwfonds worden gebouwd door Pero Bau, onderdeel van Koninklijke Volker Wessels Stevin. Het ontwerp is van Inbo/Gernot Nalbach. Foto: G.. Zwickert/Bouwfonds

‘De markt voor vrijstaande huizen is ingestort’

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 10 jul 1998

## Als stemmen verstommen

[bouwbreed](#)

**Sinds het zangkoor De Maastrichter Staar de locatie pal naast de St. Janskerk verliet, is begonnen met de bouw van appartementencomplex met ondergrondse parkeergarage. De nieuwbouw omvat 25 appartementen.**

Wilma te Nieuwegein draagt zorg voor de bouw, voor het ontwerp tekende de

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 15 jul 1998

## Fusieperikelen bij HBG en Amstelland

[bouwbreed](#)

**den haag - Geen vakantie voor directies van onderdelen van HBG en NBM-Amstelland. Als gevolg van overnames van Wayss en Freytag (HBG) en Wilma (NBM-Amstelland) vinden grote en kleine aanpassingen van de structuren plaats.**

De Nederlandse Mededingsautoriteit had net de goedkeuring gegeven, of bij NBM-Amstelland werden de eerste activiteiten bij Wilma ondergebracht. Niet al te best draaiende woningbouwonderdelen werden onder Wilma-leiding geplaatst. Deze aannemer heeft een veel betere reputatie als het gaat om leiding geven aan het woningbouwproces.

De raad van bestuur van HBG pept via roadshows de murw gebeukte Wayss en Freytag medewerkers op. Zo is dinsdag onder andere Daan de Waard actief in Frankfurt. Daar krijgt de concernstaf te horen hoe dit onderdeel er in de toekomst uitziet. Sinds begin deze maand is voor de uitvoerende bouwers een nieuwe landenstructuur ingevoerd. De vijf regionen zijn verlaten en omgebogen naar drie ‘Sparten’ (afdelingen), te weten Beton en Waterbouw, Utiliteitsbouw en Internationaal. De twee eerste afdelingen hebben respectievelijk drie en vier regiokantoren. Volgens een woordvoester van het Rijswijkse bouwconcern is het proces, dat moeizaam verloopt, niet gepaard gegaan met gedwongen ontslagen. Eind augustus, tijdens de presentatie van de halfjaarcijfers, gaat HBG dieper op deze zwaar verlieslijdende dochter in.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 13 jul 1998

## Kartel

[bouwbreed](#)

**Onbegrijpelijk dat de kruideniers zich hebben laten ringeloren door de kartelpolitie. De Boer Unigro mag pas fuseren met Vendex Food als het zich terugtrekt uit de Superunie. Want alle drie op een rij zouden ze 42 procent van de markt hebben. En dat vindt de kartelpolitie teveel van het goede.**

De grootgrutters hebben het niet slim gespeeld. Ze hadden moeten kijken hoe de bouw dat doet, bijvoorbeeld in Utrecht. Wie de komende vijftien jaar in die stad een nieuwbouwwoning zoekt moet naar Leidsche Rijn. Daar tronen twee ontwikkelaars achter de kassa. Het is kruis of munt of de klant zijn gulden terechtkomt bij Wilma/Rabo of Bouwfonds/Fortis.

Gewoon met z'n tweeën de markt verdelen, dat is nog eens wat anders dan zo'n luizige 42 procent. Bouwers mogen in menig opzicht kreenterige kruideniers zijn, ze zijn wel slimmer.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 22 jul 1998

# Verzet tegen bouw woontoren gestopt

bouwbreed

**den haag - Omwonenden van de voormalige atletiekbaan aan de Zuidlarenstraat in Den Haag hebben hun verzet tegen de bouw van 167 koopwoningen laten varen. Ze zijn met de gemeente tot overeenstemming gekomen over de hoogte van een woontoren in het plan. Deze toren wordt met zeven lagen nu een etage lager dan oorspronkelijk de bedoeling was.**

Het totale bouwplan dat door Wilma/BAM en de Habo wordt gerealiseerd behelst 150 eengezinswoningen en zeventien appartementen in de woontoren. De woningen gaan tussen de 250.000 en 425.000 gulden kosten. Het bouwplan is door het Delftse architectenbureau Hoenders, Dekkers, ZInsmeister ontworpen. In november wordt met de bouw een begin gemaakt.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 22 jul 1998

## Steltlopers bij Hoge Heren

bouwbreed

**Eindelijk is Wilma Bouw begonnen met de bouw van de Hoge Heren in Rotterdam. Opdrachtgever Vesteda kan medio 2000 tweehonderd meter hoge woontorens, die in het centrum van de Maasstad staan, in de verhuur gooien.**

“Het project loopt zo lang dat ik inmiddels zeventien andere projecten heb gedaan”, zei de architect van de Hoge Heren, de Limburger Wiel Arets, bij het slaan van de eerste paal. Deze handeling werd verricht door RO-wethouder Hans Kombrink. Op de foto wordt de naar boven sturende wethouder geflankeerd door steltlopers.

De Hoge Heren bestaat uit twee antraciet zwarte torens. Arets: “Vanaf de brug kun je er doorheen kijken. Vanaf de sokkel, hier staan de twee torens op, is de brug te zien.”

Dat de architect uit Heerlen komt, viel niet alleen aan zijn tongval op. Arets noemde de Erasmusbrug van concurrent Ben van Berkel consequent de Wilhelminabrug. “Fout, man”, mompelde een topper van de dienst Stedebouw + Volkshuisvesting. “Je moet je wel in Rotterdam verdiepen.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 22 jul 1998

## Haagse A-locatie Maanplein volstrekt onbereikbaar

bouwbreed

**den haag - Heeft KPN Telecom met Maanplein een kat in de zak gehuurd? Het gigantische kantorencomplex in Den Haag is een zogenaamde A-locatie. Driekwart jaar voor oplevering is het eigenlijk een C-locatie: de bereikbaarheid met openbaar vervoer is dramatisch slecht.**

Gerrit Geertjes is voor KPN Telecom belast met de huisvesting van duizenden KPN'ers in het Maanplein-complex. In het blad Adviespunt van het stadsgewest Haaglanden van deze maand lucht hij zijn hart. “Een prachtig kantoor, zei men, maar met krakkemikkige OV-verbindingen”, zegt hij. “Vanaf nu is het nog ongeveer driekwart jaar voor de eerste medewerkers hun intrek nemen in het gebouw. Dat moet voldoende tijd zijn voor de vervoerders en het stadsgewest Haaglanden om de dienstregelingen aan te passen en nieuwe diensten te ontwikkelen.”

Geertjes heeft een ijzersterk dreigmiddel achter de hand: erg veel auto's. Ontwikkelaar Multi Vastgoed/Wilma heeft in het Maanplein-complex een garage meegenomen voor circa zevenhonderd auto's. Er komen vierduizend mensen werken. Nu al is het in de spits schier onmogelijk deze zogenaamde A-locatie te bereiken. Geertjes in Adviespunt: “Ik vermoed dat zeker tachtig procent van de medewerkers de auto thuis zal laten als ze een redelijk alternatief hebben. Op dit moment is dat nog niet het geval. KPN heeft voor een stedelijke locatie gekozen, maar we moeten constateren dat het openbaar vervoer naar deze plek nog ver onder de maat is. Hier ligt een verantwoordelijkheid voor de overheid en de vervoerders.”

Het Adviespunt Vervoersmanagement Haaglanden (AVH), onderdeel van het stadsgewest Haaglanden, heeft nu op zich genomen de openbaar vervoerbedrijven op een lijn te krijgen. NS (trein), HTM (bus en tram) en ZWN (bus) bedienen deze toekomstige top-kantoorlocatie in de optiek van de aanwezige bedrijven in het gebied slecht.

Bij het AVH gaat men de dienstregelingen eens kritisch onder de loep nemen. “Het is altijd een centenkwesitie”, meldt de woordvoerder. “Het is niet relevant de vraag te beantwoorden of alles niet wat laat in gang is gezet. We doen ons best en half september weten we meer als de nieuwe dienstregelingen zijn gepresenteerd.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 aug 1998

## Complex verzakt door graafwerk

**bouwbreed**

**groningen- Bij Wilma Bouw in Groningen brak lichte paniek uit toen bleek dat door graafwerkzaamheden bij de bouw van een parkeergarage een nabijgelegen kantoorcomplex dreigde te verzakken. Bij de ingang van de parkeergarage, die wordt gebouwd aan de Westerhaven, werd een niveauverschil van ten minste vijf centimeter geconstateerd. Inmiddels zijn maatregelen genomen om verdere verzakking tegen te gaan. De schade wordt hersteld.**

Gebruikers van het gebouw van het Pensioenfonds van het Bakkersbedrijf ontdekten bij de ingang van de parkeerkelder onder hun kantorencomplex dat er iets niet goed zat. Alles wees in de richting van de nieuwe parkeergarage die wordt gebouwd in het kader van het pretentieuze Westerhavenproject.

Om de garage waterdicht te maken moest een diepwand van dertig meter worden geslagen. Op die diepte bevindt zich een keiharde kleilaag. Volgens woordvoerder H. de Jong van Wilma Bouw ontstonden de problemen aan het begin van de diepwandoperatie. “Als je acht, negen meter diep in zandgrond komt, neemt de natuurlijke bodemspansing af. Daardoor vermindert het draagvermogen van de fundering. Dat is logisch.”

Peilbuizen

Bij het bouwbedrijf ontstond enige bezorgdheid, omdat uit metingen een verzakking bleek van twee centimeter. Tijdens de bouwvakantie stonden peilbuizen op drie plaatsen rondom de bouwput om de situatie in de gaten te houden.

“Die peilingen wezen uit dat de verzakking niet verder ging dan 22 millimeter”, verzekert De Jong. “Daarna heeft de zaak zich keurig gestabiliseerd. We blijven nog steeds wekelijks metingen uitvoeren, maar onze bezorgdheid is weg. Toen we in heel korte tijd met een tamelijk sterke daling te maken kregen, schrokken we echt wel. We hebben nu alle denkbare middelen in de strijd gegooid om verdere verzakking tegen te gaan.”

Een gebruiker van het kantorencomplex was de verzakking niet ontgaan: “Toen ik op vakantie ging was er een verschil van anderhalf tot twee centimeter voor de ingang van de parkeerkelder. Maar toen ik drie weken later van vakantie terugkwam, was de situatie nogal veranderd. De drempel lag opeens aanzienlijk hoger. Zeker vijf centimeter. Blij was ik daar uiteraard niet mee.”

Losgelaten

R. Coppinga van Bakker Beheer en Makelaardij, beheerder van het complex, wil de problemen bij het aanbrengen van de diepwand niet overdrijven.

“In het deel waarin de wand parallel loopt met het gebouw, heeft het asfalt van de bestrating losgelaten en is stucwerk losgekomen. Ook zijn enkele deuren niet goed te sluiten. Maar dat er ook water in de kelder zou staan, zoals sommigen beweren, is niet waar. Op een gegeven moment is de bouwstrategie veranderd. Mijn indruk is dat toen per dag minder intensief is geheid. Ik heb de indruk dat aan de verzakking een einde gekomen is.”

Vanaf het moment dat Coppinga scheurtjes in de muren ontdekte, is er direct overleg gevoerd met aannemer Wilma. “Er zijn zwart op wit prima afspraken gemaakt over de consequenties van de bouw. Begin september gaan we exact bekijken wat er door het slaan van de diepwand precies is gebeurd. De schade valt mee, hoewel ik na de vakantie de indruk kreeg dat er rampen waren gebeurd. Het opnieuw afhangen van de wc-deuren, het repareren van de bestrating en het stucwerk voert Wilma zonder problemen uit.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 24 aug 1998

# Hulpstuk tegen verzakking

bouwbreed

**Bij het slaan van een damwand voor de bouw van een parkeergarage in Groningen, is een verzakking ontstaan in een nabijgelegen kantorencomplex. Het hoogteverschil bedraagt vijf tot tien centimeter. Het asfalt van de bestrating liet los, evenals het stucwerk. Ook zijn enkele deuren niet goed te sluiten. Bouwer Wilma heeft toegezegd de schade te zullen herstellen.**

Op pag. 3:

Eerste publicatie door Van een onzer verslaggevers op 24 aug 1998

## Vakantiezoon overstraalt de salariseisen 'In Amsterdam kun je meer verdienen, maar het bevalt me hier best'

bouwbreed

**den haag - De bonden beginnen zich warm te lopen voor een nieuwe cao. De procenten waarmee de salarissen volgens de FNV kadergroepen omhoog zouden moeten, variëren van 2,5 tot acht. De vraag is: hoe denken de mannen op de steiger daarover? Een rondje langs bouwplaatsen leert echter dat de verse vakantieherinneringen nog lang niet door een onderwerp als een nieuwe cao verdrongen zijn. Sterker: bedragen in de bouw-cao zijn over het algemeen op de werkvloer niet eens bekend. "We verdienen meer dan de garantiebedragen, dus ik weet niet wat er in de cao staat", legt een metselaar in Almere uit.**

"Och, het verdient niet slecht, en metselen is toch leuk werk?" Joost Koper is 17 en staat op de steiger in Purmerend. Met vier dagen werken en een dag per week naar school leert hij het vak. Een beroep dat zijn maat Peter de Waard al weer zo'n 25 jaar uitoefent. Vroeger hopte De Waard van werkgever naar werkgever. Nu zegt hij voor een tientje netto meer per week niet meer te willen verkassen. "In Amsterdam kun je meer verdienen, maar het bevalt me hier best."

Praten over wat je in je loonzakje krijgt, gaat niemand makkelijk af. Metselaars vormen hierop duidelijk geen uitzondering. "Wat ik verdien?" herhaalt de 41-jarige Peter de Waard de vraag. "Pffff, uuhhh wat zal het zijn, 660 gulden netto per week", klinkt het dan wat moeizaam. Hij werkt nu al weer zo'n twaalf jaar bij Admiraal uit Bergen. Dit middelgrote metselbedrijf telt zo'n dertig werknemers. "Niemand gaat meer weg", zegt De Waard, "er is nauwelijks verloop." Dat komt volgens de metselaar vooral omdat het "eigenlijk overal hetzelfde is." En met hetzelfde doelt De Waard vooral op het salaris. "Ik weet wel dat je in Amsterdam misschien iets meer verdient, maar nu verkas je niet zo snel meer."

### Verschillen

A.C. Blonk, voorzitter van de Aannemingsvereniging Metselwerken, beaamt de woorden van De Waard. "De verschillen zijn binnen de bij onze vereniging aangesloten organisaties klein. Er wordt aanzienlijk meer betaald dan het garantieloon in de cao. Hoeveel? Het fluctueert natuurlijk, maar ik denk toch zo'n dertig procent." Volgens de voorzitter liggen de lonen bij de metselbedrijven in de Randstad weer zo'n tien procent hoger dan in de rest van Nederland.

Over wat hij zijn mensen betaalt, hult Blonk zich in stilzwijgen. "Ik voel er niets voor om dat naar buiten te brengen", zegt hij resoluut. "Wat schiet ik er namelijk mee op als mijn medewerkers lezen dat ze meer, of in het slechtste geval minder verdienen dan bij collegabedrijven. Het is toch al moeilijk om aan goed personeel te komen."

Van die schaarste op de arbeidsmarkt zegt de 24-jarige Mark Hogendoorn flink gebruik te hebben gemaakt. Wat hij wekelijks in zijn loonzakje krijgt, gaat ons niets aan. Maar in een adem zegt hij er "redelijk tevreden" mee te zijn. Hij werkt bij het Friese metsel- en voegbedrijf Leemburg. Op het moment dat we Hogendoorn treffen, is hij bezig met het voegen van een nieuwbouwwoning in Nijland, een gehucht onder de rook van Bolsward. Leemburg is een tweemansbedrijfje. "Ik heb het er naar mijn zin. Druk ja, er is hier moeilijk aan personeel te komen. Dat betekent dat degene die hier toch aan de slag wil gaan, er financieel een slaatje uit kan slaan."

Wel weet hij dat aan de andere kant van de Afsluitdijk de salarissen mogelijk nog rianter zijn. "Ik heb jarenlang in Amsterdam gewerkt, maar elke dag tachtig kilometer op en neer gaat je op een gegeven moment zo tegenstaan." Een huwelijk en de mogelijkheid om in het tweemansbedrijf aan de slag te gaan,

maakte de beslissing alleen nog in Friesland te werken, een stuk makkelijker. “Ik woon met mijn vrouw in Gorredijke, prima hoor.”

Over de komende cao-onderhandelaar maakt Hogendoorn zich desgevraagd niet druk. “Ik volg het wel. Ben ook lid van de bond, maar ik ga niet zo snel staken. Dat kun je ook niet doen in zo’n klein bedrijf.”

Plezier

Het praatje trekt de aandacht van Johan Kruiders, eigenaar van het gelijknamige aannemingsbedrijf in Zwartsluis. Kruiders is ook de hoofduitvoerder van de bouw van de bungalow.

Zelf zegt de aannemer ooit in de bouw als metselaar te zijn begonnen. “Toen was werken in de bouw nog leuk”, mijmert de vijftiger. “Er was nog niet zo’n enorme tijdsdruk als nu. Kwaliteit leveren was veel belangrijker. Ik moest nog een muurtje over metselen omdat het scheef stond. En dat ik daardoor niet kon schaften interesseerde de uitvoerder geen ene moer. Moet je nu om komen.” Hij werpt een blik naar Hogendoorn die snel de voegspijker weer ter hand neemt.

Over het salaris dat De Waard in Purmerend krijgt, zegt Kruiders: “Dat is een knap loon. Hoeveel stenen moet hij daarvoor per dag leggen?” Het antwoord dat dat ongeacht het aantal stenen is, bevalt de aannemer zichtbaar niet. “Een knap loon”, zegt hij nog maar eens.

Almere

In Almere is het een drukte van belang. Jaarlijks worden hier honderden huizen uit de grond gestampt. Het metselbedrijf Gebroeders De Groot uit Harderwijk werkt in opdracht van Wilma met een man of vijftien in wat de Seizoenbuurt van Almere moet gaan heten.

Gerd Hofman en Gerard de Groot zijn op hun gemak bezig met het metselen van een binnenspouwblad. Gevraagd naar zijn salaris zegt Hofman wekelijks 611 gulden netto over te houden. “Dat is meer dan het garantieloon in de cao”, benadrukt hij snel. Zijn collega De Groot knikt. Al twaalfenhalf jaar werkt Hofman bij het metselbedrijf uit Harderwijk. “Plezierige collega’s, dat vind ik heel belangrijk”, aldus Gerd Hofman. “Misschien nog wel belangrijker dan geld. Ik ga ook niet voor 25 gulden meer van baan veranderen, waarom zou ik.”

De laatste tijd werken ze veel in Almere, maar beiden wonen in Harderwijk. De Groot: “Maar driekwartier rijden van hier. Dat is ook prettig. Andere bedrijven zijn vaak veel langer onderweg. Bij ons is driekwartier echt het maximum. Om half vijf, kwart voor vijf ben ik weer thuis en dat is ook wat waard.”

Stilzwijgen

De baas van Gebroeders De Groot is niet gecharmeerd van het gesprek met zijn twee metselaars. Ook na de uitleg wil hij -“noem mij maar De Groot”- inhoudelijk nergens op ingaan. “Wat heb ik er nu mee te maken wat andere bedrijven betalen? Wat kan mij dat schelen?”, laat hij op niet malse toon weten. Om vervolgens op een afstandje de boel in de gaten te houden. Het blijkt voor Hofman en De Groot het sein niet al te mede deelzaam meer te zijn. “Och, hij valt in de praktijk best wel mee”, merkt Hofman nog op. Om vervolgens in stilzwijgen verder te metselen.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 24 aug 1998

## ‘Koper wantrouwt goede nieuwbouw’

[bouwbreed](#)

**den haag - Het uitbannen van gebreken in de nieuwbouw is onbegonnen werk. "Je gaat er wel voor maar het is een illusie te denken dat je woningen honderd procent goed krijgt", aldus P.J. van der Thiel, bedrijfsleider van**

Heijmans Bouw. Hij denkt zelfs dat een consument het niet vertrouwt, als tijdens de oplevering alles in orde blijkt: “Je moet als bouwer iets laten zitten om de koper niet het gevoel te geven dat hij voor joker door het pand loopt.”

Van der Thiel reageert hiermee op het onlangs verschenen jaarverslag van Vereniging Eigen Huis. Daaruit blijkt dat de kwaliteit van de nieuwbouw zorgelijk is. Dit komt volgens Eigen Huis naar voren door het grote aantal gebreken dat telkens weer bij opleveringen wordt geconstateerd.

Volgens Annelies Trip, woordvoester van Vereniging Eigen Huis, heeft Van der Thiel, “een buitengewoon merkwaardig beeld van de psyche van een koper”.



In haar visie moet de eerste koper nog opstaan wiens woning geen gebreken heeft. “Dus is het voor een bouwer helemaal niet nodig iets moedwillig te laten zitten. Het is toch nooit goed.”

Een rondgang langs wat bouwplaatsen leert overigens dat uitvoerders van ondernemingen het verschijnen van het juridisch jaarverslag bijna als een vaststaand gegeven aan zich voorbij laten trekken. “Het is steeds het oude liedje”, aldus Dick Berghuis van Wilma Bouw op Vinex-locatie Leidsche Rijn. “Ik heb alleen altijd het idee dat het bij een ander is.”

Heijmans Bouw volgt een vast oplevertraject. Van der Thiel: “We hebben de constatering van Eigen Huis gespiegeld aan onze werkwijze en moeten concluderen dat wij deze niet hoeven aan te passen.”

Voor honderd procent krijg je ondanks alle goede wil de woningen toch niet. “Het is mensenwerk en het wordt door mensen gecontroleerd. Er blijft altijd wel iets zitten. Het zal dan ook nooit zo zijn dat we een blanco opleveringsformulier hebben”, zo valt op de bouwplaatsen te beluisteren.

Op pag. 3: Zeurkousen geven de bouw een slecht imago.

Hans van der Klasvorst, timmerman bij Wilma Bouw, hekelt de mentaliteit van sommige collega's: “Er zijn er die denken ‘dat is mijn pakkie an niet’, en die snel de andere kant uit kijken.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 sep 1998

## Zeurkousen geven de bouw een slecht imago

[bouwbreed](#)

**den haag - "Wat je ook doet, zeurkousen hou je altijd. In elk project zitten er wel een paar bij. Bij hen doe je het gewoon nooit goed." Het klinkt bijna mismoedig uit de mond van een uitvoerder op een bouwplaats in Amersfoort. Maar los van die 'notoire pietlutton' is het toch vooral het nijpend tekort aan vakbekwaam personeel, een toenemende tijdsdruk en slechte onderaannemers die volgens uitvoerders er voor zorgen dat Vereniging Eigen Huis jaar in jaar uit constateert dat de kwaliteit in de nieuwbouw niet wil verbeteren.**

Dick Berghuis speelt op z'n gemak met zijn pen. De Wilma-uitvoerder leunt wat achterover en blikkt zo nu en dan even uit het raam wat uitzicht geeft over het plan Langerak; de eerste fase van de Utrechtse Vinex-locatie Leidsche Rijn. Wilma Bouw realiseert hier de eerste 64 woningen. Het oplevertraject van de woningen komt al in zicht. Het wordt door de uitvoerder niet met angst en beven tegemoet gezien. “Ik lever al veertien jaar woningen op, dus maak mij daar niet zo druk over.”

Ook niet na het verschijnen van het jaarverslag van Vereniging Eigen Huis. Hierin concludeert de consumentenorganisatie dat het met de kwaliteit van de nieuwbouw nog droevig gesteld is. “Bij bijna de helft van de onderzochte opleveringen moeten kopers met meer dan 20 gebreken genoegen nemen.”, aldus Vereniging Eigen Huis bij de presentatie van het juridisch jaarverslag.

Oude liedje

Berghuis verzucht: “Het is een beetje het oude liedje wat Eigen Huis laat horen. Ik heb alleen het idee dat het altijd bij een ander is. Meer dan twintig punten bij een oplevering komt bij mij niet voor. Tien punten is al veel en dan mogen het nog alleen maar kleintjes zijn.” En onder kleintjes verstaat hij “afwerkpunten zoals het ontbreken van stucwerk in een kast of een raam dat klemt. Bouwen is mensenwerk en er blijft altijd wel iets zitten”.

De publicaties over het jaarverslag van Eigen Huis heeft de Wilma-uitvoerder gelezen. Ook is het onderwerp van gesprek geweest in de keet. “Je praat er onderling toch over. Maar in dit geval was het in de trant van ‘ze hebben weer wat’.”

Mentaliteit

De uitvoerder geeft toe dat de kleine zaken die tijdens de bouw blijven zitten vaak een kwestie van mentaliteit zijn. “Betrokkenheid van je mensen bij het werk is belangrijk. Zelf heb ik daar niet over te klagen maar je ziet het vaak bij onderaannemers die maar heel even op je project zijn. Die hebben soms zoiets van ‘morgen ben ik hier toch weer weg’. Maar meestal ben ik daar wel alert op.”

‘Pakkie an’

Op de bouwplaats is in een berging Hans van der Klasvorst bezig een lat te bevestigen. De timmerman is al vanaf de fundering bij het project Langerak betrokken. “En dat merk je wel. Als wij een plank scheef zien

zitten zullen we dat veranderen of als dat niet kan even melden. Maar er zitten er tussen die denken: 'dat is mijn pakkie aan niet' en snel een andere kant uitkijken", zegt hij.

De ervaren timmerman legt de oorzaak vooral ook bij een gebrek aan vakbekwaam personeel. "We missen door een gebrek aan interesse in het vak bijna een hele generatie. Dertigers zijn er nauwelijks. Het is of heel jong of al wat ouder." Berghuis knikt bevestigend: "Ik heb vaak veel moeite om iemand te krijgen. En soms is de kwaliteit van de mensen die ik krijg van dien aard dat ik direct denk 'dat is niks.' Maar ja, wat moet je? Het enige wat ik dan nog kan doen is het werk wat ze afleveren goed in de gaten houden."

#### Twaalf-uurtje

A. Posbaar neemt een hap van zijn boterham. Het is schafttijd en niets en niemand kan de ervaren rot er van weerhouden van zijn twaalf-uurtje te genieten. In de opslagcontainer die tot schaftruimte is gepromoveerd, rust de loodgieter op een tuinstoel uit.

Al 45 jaar werkt Posbaar in de bouw. Zijn huidige werkgever is Boon Installatiebedrijf uit De Bilt. Op de Amersfoortse nieuwbouwlocatie Nieuwland is Posbaar met een collega bezig sanitair af te monteren. "Eigenlijk moeten we hier met z'n drieën zijn, maar mijn baas kan niet aan goed personeel komen. Vandaar dat ik met hem", en Posbaar knikt naar een jongen die stoicijs in een hoekje van de container een boek leest, "het werk van drie moet doen."

Hoewel de loodgieter uiterlijk geen enkel spoor van stress vertoont en ook niet de indruk geeft daar op enigerlei wijze vatbaar voor te zijn, klaagt hij wel over de toenemende tijdsdruk in zijn werk. "In vergelijking met vroeger moet alles veel sneller. De uitvoerders willen kwaliteit, maar het moet wel snel af."

Kritiek als zouden onderaannemers niet betrokken zijn bij het project waar ze op dat moment werken, wijst de man met klem van de hand. "Wij zijn als installateurs ook in het begin van de bouw actief. Dus dat verhaal gaat niet op. Wat wij vaak meemaken is dat we een huisje opleveren, de uitvoerder tekent dat alles in orde is en dan blijkt er achteraf een kras op het sanitair te zitten. Dat hebben wij dan niet gedaan, maar we krijgen wel de schuld..."

#### Koning

In de uitbreidingswijk Galecop in Nieuwegein komt Alewijn de Hartog van de steiger. Hij is uitvoerder bij het aannemingsbedrijf Gebr. Bot bv uit Meerkerk. Met 23 medewerkers richt dit bedrijf zich vooral op de particuliere bouw.

In Galecop bouwt Gebr.Bot momenteel drie vrijstaande woningen. "Mooie bouw noemen wij dat", zegt Alewijn. Trots op zijn werk klinkt door in zijn stem. De klant is bij hem Koning en kan het krijgen zoals hij het hebben wil. Het jaarverslag van Eigen Huis zegt de uitvoerder helemaal niets. Zelden krijgt hij klachten en als er iets niet goed zit dan wordt het snel hersteld. "We werken alleen met vertrouwde onderaannemers", zo lijkt Den Hartog zijn geheim prijs te geven.

#### Irritatie

P.J. van der Thiel, bedrijfsleider van Heijmans Bouw heeft zich geïrriteerd over de wijze waarop Eigen Huis op de trom heeft geroffeld. In Nieuwland realiseert hij momenteel naast een nieuw winkelcentrum 366 woningen waarvan er 103 zijn opgeleverd. Een willekeurig opleveringsformulier laat zeven punten zien. Kleine dingen, zo vindt Van der Thiel, als het ontbreken van wat schilderwerk. "Helemaal 100 procent krijg je het nooit. Het wordt door mensen gemaakt en gecontroleerd."

Door een vast oplevertraject te volgen zoals voorschouw, schouw en daadwerkelijke oplevering, probeert Van der Thiel het aantal punten zo laag mogelijk te houden. "De rapportage van Eigen Huis was voor ons geen aanleiding geweest dit aan te passen. Daarbij komt; zeurkousen zal je altijd houden", aldus de bedrijfsleider.

Niets en niemand kan de ervaren loodgieter A.Postbaar er van weerhouden van zijn twaalf-uurtje te genieten.

"Het is altijd het oude liedje wat 'Eigen Huis' laat horen", aldus Wilma-uitvoerder Dick Berghuis.

Bedrijfsleider P.J. van der Thiel van Heijmans Bouw: "Geen reden ons oplevertraject aan te passen."

Uitvoerder Alewijn van der Hartog in Galecop in Nieuwegein: "Bij ons is de klant altijd koning."

Foto's: Peter van Mulken

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 sep 1998

# Je moet je op tijd realiseren dat je ouder wordt' (Joop Datema)

bouwbreed

**groningen - "De bouw is een fantastische branche waarin steeds ontwikkelingen zijn: veranderende beurskoersen, Vinex-locaties en noem maar op. Omdat de bouw altijd in beweging is moet je alert blijven. Maar je moet je wel op tijd realiseren dat je ouder wordt en er op tijd mee stoppen."**

Dat zegt Joop Datema, rayondirecteur van Wilma Bouw. "Na 37 jaar hard werken ga ik met pensioen. Eerst complete rust; na werkweken van zestig uur en meer heb ik dat wel verdiend."

"Mij zijn verschillende functies aangeboden maar die heb ik geweigerd. Ik ben tenslotte met pensioen gegaan om eerst niks te gaan doen. Ik heb net een nieuwe camper gekocht en ik ga veel aandacht aan mijn vrouw en kinderen besteden."

Joop Datema begon zijn loopbaan bij Knoop en Giezen in Groningen als assistent tariefberekening. Toen dat bedrijf vijfentwintig jaar geleden werd overgenomen door Wilma Bouw ging Datema uiteraard mee.

Alle functies die het bouwbedrijf kent heeft hij doorlopen waarvan de laatste vijftien jaar als rayondirecteur Noordoost Nederland bij Wilma Bouw.

"Alleen moet je op een gegeven moment het bedrijf aan jongere generaties overlaten."

Dat er echter weinig instroom van jongeren in de bouw is heeft volgens Datema als oorzaak de geringe aanwas bij technische scholen. "Jongeren werken tegenwoordig niet meer graag met hun handen. Bouwvakker is geen populair beroep meer. Ook komen de jongeren op steeds hogere leeftijd van school af. Ikzelf begon te timmeren toen ik zestien jaar was."

Twee jaar geleden heeft hij de dagelijkse leiding over het rayon aan zijn opvolger H. de Vries overgelaten. Vanaf toen heeft Datema hem ingewerkt en is het steeds rustiger aan gaan doen. Als dank was er afgelopen vrijdag een groots afscheid in de Martinikerk in Groningen met enkele honderden relaties uit de bouwwereld.

De ex-rayondirecteur ging niet eerder met pensioen omdat Wilma Bouw dit jaar gaat fuseren met NBM Amstelland. "Ik ben zestig geworden en dus was het tijd om met pensioen te gaan. Wel vind ik het jammer om de bouwwereld achter me te laten liggen. Maar nu ga ik thuis klussen."

Behalve de bouw van vele woningen in 'zijn' provincies Groningen, Friesland, Drenthe en Overijssel waren recente projecten in zijn rayon de renovatie van de voormalige Gasuniegebouwen in Groningen, de realisatie van Hanzeland in Zwolle en de centrumplannen in Almelo en Assen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 7 sep 1998

## Bewoners hebben genoeg van 'bandenplakkers'

bouwbreed

**utrecht- Cor Elshot schudt zijn hoofd. Hij heeft weinig fiducia in de radicale aanpak waarmee Wilma Bouw de lekkages in de geluidwalwoningen in Lunetten te lijf gaat. "Drie jaar lang kwamen steeds wat bandenplakkers langs om gaatjes van nog geen vijf millimeter te dichten. Niets hielp. Wie zegt mij dat het nu wel goed gaat?" Wilma-uitvoerder Jan Goes kan het wantrouwen begrijpen maar ziet het totaal afgraven van de aarden wal en het plaatsen van een nieuwe wand wel degelijk als de oplossing. "Het is alleen een beetje duur..."**

Het is stil in de Utrechtse Impalastraat. De regen valt gestaag uit de grijze hemel en iemand die buiten niets te zoeken heeft, blijft lekker binnen. De rust in de straat is echter maar schijn. Want achter de achttien nieuwbouwwoningen loopt het Houtense Pad en daar is het een drukte van belang. Niet alleen dendert er elke paar minuten een trein voorbij, ook een graafmachine van het grondwerkbedrijf Oskam is er bezig met het afgraven van de negen meter hoge aarden wal. In de Impalastraat is daar helemaal niets van te horen. "De wal als geluidswering is werkelijk perfect", zegt Corine van Dun. Zij heeft in juli '95 haar woning betrokken. Een paar maanden daarvoor had toenmalig staatssecretaris Dick Tommel de eerste sleutel uitgereikt. De komst van Tommel naar het nieuwbouwwijkje was niet zomaar. Immers, de achttien

woningen hadden het predikaat van voorbeeldproject. Het ging hier om heuse geluidswalwoningen die in totaal 78 nieuwbouwhuizen afschermt voor het lawaai van de spoorlijn Utrecht-Arnhem. “Het ei van Columbus omdat deze vorm van woningbouw het bouwen langs snelwegen en spoorlijnen mogelijk maakt”, aldus Tommel toen.

### Water langs muren

Maar al snel na deze officiële gebeurtenis bleek er met de experimentele geluidswalwoningen toch iets niet helemaal in orde te zijn. “Bij mijn buurvrouw stroomde het water gewoon langs de muren”, herinnert Cor Elshot zich. Maar ook hem bleven lekkages niet bespaard. “Ik had last van water in de woonkamer. Aan de onderzijde van de muren was het drijfnaat.”

Waar het precies aan lag was niemand toen duidelijk. “Wel stond voor ons als bewoners als paal boven water dat het met het verzakken van de grond te maken moest hebben. Je zag de grond bij wijze van spreken voor je ogen inklinken”, vertelt Corine van Dun.

Bouwer Wilma constateerde in die eerste maanden na de oplevering een scheurtje in de folie die tussen de wand en de isolatieplaten waartegen de aarden was gestort zit. “Een shovel had tijdens het aanbrengen van de grond een minuscuul gaatje veroorzaakt. En dat had de lekkage tot gevolg”, aldus Elshot. Een deel van de grond werd afgegraven en het gaatje in de folie werd geplakt. “Door bandenplakkers. Ja,” zegt hij met verontwaardiging in zijn stem, “hoe moet ik ze anders noemen? Het enige wat ze deden was wat lapwerk. De echte oorzaak, namelijk dat er gewoon teveel grond tegen onze huizen ligt, werd niet weggenomen...”

### Knokwerk

De klachten bleven en de bewoners besloten met behulp van een jurist van Vereniging Eigen Huis een goede oplossing bij Wilma Bouw af te dwingen. “Daar is heel wat knokwerk voor verricht”, zegt Corine van Dun. “Aanvankelijk wilde Wilma maar niet toegeven dat het toegepaste systeem niet voldeed. Daar is pas dit voorjaar verandering in gekomen.”

Van Dun heeft zelf overigens geen last van lekkages gehad. Bijna op de hoek met uitzicht op een lommerrijk kerkhof geniet zij optimaal van haar woning. Wel schrok ze zich bijna “te pletter” toen zich de eerste klachten in de straat voortdeden. “Je denkt toch gelijk: ‘wat staat mij te wachten. Uiteindelijk woon je in een experimentele woning.’”

Elshot zegt al tijdens de bouw zijn twijfels te hebben gehad over vooral de steilheid van de aarden wal tegen zijn huis. “Die wal moest zo steil omdat tussen de woningen en het spoor een trottoir met fietspad kwam. Onze vragen hierover werden door Wilma steevast afgewimpeld met ‘het zit wel goed’. Nou, dat zat het dus helemaal niet.”

### Begrip

Jan Goes, uitvoerder van Wilma Bouw wist de regendruppels uit zijn gelaat. Hij staat bovenop de aarde die door de regenval meer weg heeft van een berg modder dan van een ‘ingenieuze’ geluidswal. Hij geeft aanwijzingen aan mannen van het grondwerkbedrijf die langzaam maar zeker de wal weggraven en de grond afvoeren. De muur met daarop het folie is hier en daar al goed zichtbaar. In de keet bij een kop koffie zegt Goes het wantrouwen van sommige bewoners goed te kunnen begrijpen. “Al drie jaar lang hebben sommigen geregeld last van lekkages gehad. De oplossingen bleken achteraf niet de juiste. Maar achteraf is het natuurlijk altijd makkelijk praten.”

De aard van de problemen is Goes nu wel duidelijk. Tussen het folie en de aarde zijn isolatieplaten aangebracht. Doordat de grond meer is gaan zakken dan was aangenomen, hebben die meezakkende platen scheuren in de folie veroorzaakt. Met de wateroverlast tot gevolg.

### Oplossing

De oplossing voor dit probleem noemt Goes “radicaal”, maar tegelijk “de enig juiste”. De grond wordt afgegraven en de folie wordt waar nodig gerepareerd. Vervolgens komen daar weer isolatieplaten tegenaan. Dan wordt er van kanaalplaatvloeren een nieuwe wand geplaatst. “Deze vloerdelen worden aan de muur verankerd.” Daarna krijgt de wand een laag van tempexplaten en komt de aarde wal weer terug. “Al met al een pakket van 25 centimeter wat tussen de huizen en de aarde wordt aangebracht”, zegt Goes. De aarde wordt trouwens ook niet zomaar weer teruggestort. Een soort zeildoek die in de berg als een soort harmonica wordt aangebracht, moet de aarde op zijn plaats houden. En tenslotte wordt de geluidswal weer ingeplant. “Begin november is hert karwei geklaard”, zegt Goes.

Hij is er zeker van dat daarmee de bewoners van hun problemen af zijn. “Het is in ieder geval geen goedkope oplossing”, zegt de uitvoerder. Hoewel hij exacte bedrag niet kent zal het al snel richting de 1 miljoen gulden gaan. “Maar voor ons is het natuurlijk een prestigeproject geworden. Het moet goed zijn.”

Cor Elshot is ervan overtuigd dat de problemen maar op een manier kunnen worden opgelost: “Graaf de wal af en leg hem tegen het spoor aan. Dan hebben wij en geen geluidsoverlast en geen lekkages meer.”

Corine van Dun trekt haar schouders op. Als de oplossing goed is is het haar om het even. “En dan: de woningen zijn straks nog beter geïsoleerd.” Meer zorgen heeft zij “over de gevolgen van de slechte pers”. Met de regelmaat van de klok vulde de verwickelingen rond de geluidswalwoningen de kolommen van de regionale krant. “Dat blijft toch hangen en heeft gevolgen voor de prijs bij een eventuele verkoop. Maar”, voegt ze er snel aan toe, “voorlopig blijf ik hier toch nog wonen.”

Op het Houtense Pad is het een drukte van belang. Stukje bij beetje verdwijnt de aarde wal.

Foto's: 't Sticht/Erwin de Leeuw Corine van Dun: “Ik ben me te pletter geschrokken.”

“Het is een radicale, maar tegelijk ook de enige, oplossing”, zegt uitvoerder Jan Goes

Cor Elshot heeft weinig vertrouwen in de maatregelen van Wilma Bouw.

‘Je zag de grond

voor je ogen inklinken’

‘Voor ons is het een prestigeobject geworden’

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 10 sep 1998

## Honderden woningen in het Utrechtse Hoograven tegen de vlakte om wijk uit het slop te halen

[bouwbreed](#)

**utrecht - De Utrechtse wijk Hoograven krijgt de komende jaren een flinke oppepper. In totaal veertienhonderd sociale (flat)woningen gaan tegen de vlakte. Ze maken plaats voor vooral eengezins(koop)woningen. De ingrijpende operatie moet de sociaal zwakke wijk uit het slop halen. "Echte veranderingen kun je alleen bereiken met harde maatregelen", verklaart wijkmanager Hans van Soelen de rigoureuze aanpak. Niet iedereen is even blij met deze radicale formule.**

Ruim veertig jaar heeft bewoonster Braun (81) in haar flat aan de Wulverhorstlaan in Utrecht gewoond. Haar kinderen zijn er opgegroeid.

Ondanks de achteruitgang van de buurt heeft ze altijd met plezier in Hoograven gewoond. Verhuizen hoeft voor haar dan ook niet. “Een oude boom moet je niet verplanten”, vindt ze.

Toch zal ze er aan moeten geloven, evenals haar burens en overburen. In maart volgend jaar gaan hun woningen – in totaal 180 appartementen – als eerste tegen de vlakte. De bewoners moeten voor die tijd elders onderdak vinden.

Sommigen willen niets liever dan verhuizen naar een andere wijk of randgemeente. Anderen, zoals inwoner Braun, willen per se in Hoograven blijven. “Hoe dan ook, er zullen veel van de huidige bewoners de wijk moeten verlaten”, zegt gemeentelijke wijkmanager Van Soelen.

“Lang niet iedereen kan de duurdere woningen betalen die in de plaats komen van de sociale huurflats.”

Voorlopig zullen gezinnen aantrekken met hogere inkomens. Dit doorbreekt de eenzijdige samenstelling van de bevolking en versterkt het sociaal en economisch draagvlak van de wijk, zo is de gedachte achter de grootscheepse operatie.

Verkapt

“Het is een verkapte vorm van een spreidingsbeleid”, geeft Van Soelen toe. Maar zo hard wil hij het toch liever niet gezegd hebben. “Het effect is misschien hetzelfde, maar we beginnen aan de andere kant.”

Overigens maken de sociale huurflats niet alleen plaats voor in totaal ongeveer duizend koopwoningen, maar worden in Hoograven ook circa vierhonderd nieuwe sociale huurwoningen gebouwd.

Hoograven was in de jaren vijftig en zestig een moderne topwijk. Ruim opgezet en overal groen. In hoog tempo verrezen vooral portiek- en galerijflats om de talloze Utrechtse woningzoekenden te kunnen huisvesten. Iedereen wilde wel in Hoograven wonen; flats waren trendy.

### Rietveld

Bekende architecten als Gerrit Rietveld tekenden het ontwerp van een aantal complexen. Maar de tijd achterhaalde de opzet van Hoograven. Van af de jaren zeventig trokken veel oorspronkelijke bewoners weg naar moderne eengezinswoningen in de groeikernen Nieuwegein of Houten. Ze waren de sobere, gehorige flats – het resultaat van revolutiebouw – meer dan zat.

Andere bevolkingsgroepen namen hun plaats in. Vooral kinderrijke Turkse en Marokkaanse gezinnen vonden de ruime woningen met hun lage huren aantrekkelijk.

In korte tijd veranderde de bevolkingssamenstelling. Hoograven kreeg sociale problemen. Achterstallig onderhoud aan woningen en groenvoorzieningen deden de rest: de wijk verpauperde. De ruimte voor veranderingen was echter beperkt. Letterlijk, want de eerste plannen van projectontwikkelaars om de open gebieden in de wijk te bebouwen met duurdere woningen, stuitte op weerstand.

“Bewoners ervoeren het ruime, open karakter van Hoograven juist als een van de laatste overgebleven kwaliteiten”, zegt Van Soelen. De enige oplossing was sloop van bestaande goedkope woningen om ruimte te maken voor nieuwe duurdere huizen.

Voor een dergelijke ingreep was instemming nodig van alle betrokkenen. Die kwam er toen woningcorporaties, gemeente, bewoners en drie grote projectontwikkelaars de handen ineen sloegen.

De plannen voor herinrichting van de wijk kwamen tot stand via wat in ambtelijke kringen een ‘open planproces’ heet.

### Verbijsterd

Van Soelen: “Iedereen kon meedenken en -praten over de planvorming. Dat was nieuw. Bewoners waren eerst verbijsterd dat wij geen concrete plannen achter de hand hadden. Ze geloofden het pas na verloop van tijd.” Drie jaar duurde de planvorming en het ‘open planproces’ kostte menige zweetdruppel.

Het was de inspanning waard, zegt Van Soelen: “Er ligt nu gewoon een heel goed plan. Alle partijen, ook de projectontwikkelaars, hebben concessies moeten doen. Onder de bewoners is draagvlak voor wat toch zeer ingrijpende maatregelen zijn. Misschien vindt niet iedereen het even leuk wat er staat te gebeuren. Maar men beseft dat de veranderingen nodig zijn om de wijk te verbeteren.”

### Luxer

Als gevolg van de directe betrokkenheid van de bewoners is het Wijkontwikkelingsplan wel luxer en duurder geworden dan aanvankelijk de bedoeling was.

De herinrichting van de wijk kost negen miljoen gulden meer dan gepland. Vooral doordat op aandringen van de bewoners de groenvoorzieningen zijn uitgebreid ten koste van het aantal nieuwe woningen. “Maar op een investering van in totaal driehonderd miljoen valt negen miljoen gulden overschrijding nog wel mee”, zegt Van Soelen.

De inbreng van de projectontwikkelaars Amstelland, Bouwfonds en Wilma was van grote waarde bij de ontwikkeling van de plannen, meent Van Soelen. “Ze kennen de markt door en door en weten precies welke woningen in dit soort wijken wel en niet verkopen.

### Betaalbaar

In Hoograven verrijzen dus geen dure yuppenappartementen, maar betaalbare huizen voor gezinnen die rustig willen wonen in een mooie wijk.”

Al draaien de projectontwikkelaars op voor het grootste deel van de investeringen, toch is de rol van de gemeente doorslaggevend geweest bij de totstandkoming van de plannen, meent Van Soelen. “Als we de afgelopen jaren een ding hebben geleerd, dan is het wel dat we als gemeente de vernieuwing van een naoorlogse wijk niet kunnen overlaten aan de markt alleen, zoals de overheid begin jaren negentig nog dacht.”

Na een korte pauze vervolgt hij: Deze overheid moet niet alleen initiëren en ondersteunen, maar vooral investeren in goed voorzieningsniveau in de wijk, zoals scholen en winkels.

Dan loopt ze minder risico dat inwoners – die de gemeente graag wilt behouden – verhuizen naar andere oorden. Anderzijds maken goede voorzieningen de wijk aantrekkelijker voor de juiste groep nieuwkomers.”

Behalve door de bouw van honderden nieuwe woningen wordt Hoograven opgewaardeerd door de komst van twee nieuwe winkelcentra, verbetering van scholen, uitbreiding van vier plantsoenen en de aanleg van een groot park midden in de wijk. Vooral die laatste ingreep is een kostbare, want er moeten 140 sociale woningen voor verdwijnen zonder dat er huizen voor in de plaats komen.

De vernieuwing voltrekt zich in twee fasen. De plannen voor de eerste fase -tot ongeveer 2003- zijn grotendeels rond en omvatten de sloop van 390 en de nieuwbouw van 620 woningen. Over de ontwikkeling van de tweede fase, die tot ongeveer 2007 loopt, moet nog stevig worden gediscussieerd. Deze fase omvat de sloop van ongeveer duizend woningen en de bouw van meer dan zevenhonderd huizen.

Inmiddels is een grote verhuisoperatie op gang gekomen. De bewoners van de eerste flats die worden gesloopt, krijgen voorrang op de Utrechtse woningmarkt.

Smeerolie

Een aantrekkelijke verhuisvergoeding werkt als smeerolie. Veel van de burens en kennissen van bewoonster Braun uit de Wulverhorstlaan zijn al naar elders vertrokken.

Zelf zegt ze nog geen haast te hebben. Met haar 81 jaar kan ze vrijwel overal in de stad direct een woninkje krijgen. Maar ze wacht liever op een vrijkomend flatje in het seniorencomplex een paar straten verderop. Want Hoograven verlaten? “Dat nooit!”, klinkt het vastberaden.

Een van de flatgebouwen die worden afgebroken. De appartementen moeten wijken voor luxere nieuwbouw.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 21 sep 1998

## Wilma jaagt winst van NBM- Amstelland duidelijk omhoog Baar legt de lat voor 2000 stuk hoger

[bouwbreed](#)

**Amsterdam - Wilma heeft de winst van NBM-Amstelland een stevige opwaartse duw gegeven. In de eerste zes maanden steeg de nettowinst met 73 procent tot ruim 96 miljoen gulden. Het bedrijfsresultaat steeg even hard tot bijna 147 miljoen, terwijl de omzet met de helft toenam tot ongeveer 2,5 miljard gulden.**

Het doel dat bestuursvoorzitter Andre Baar een half jaar geleden voor ogen had, een bedrijfsresultaat van zes procent in het jaar 2000, is op eentiende procent na nu al gehaald. Reden voor Baar om de lat een stuk hoger te leggen. Zeven procent is de nieuwe doelstelling voor 2000.

Ruim de helft van de stijging van het halfjaarresultaat komt voor rekening van Wilma Nederland.

Hoe goed de afzonderlijke delen van het bouwconglomeraat het ook doen, Baar wil voor het eind van dit jaar een nieuwe organisatiestructuur gereed hebben. Hij wil naar een organisatie voor woningbouw (onder de naam Wilma), een organisatie voor utiliteitsbouw en een organisatie voor projectontwikkeling. Op deze drie terreinen zijn voorlopig geen nieuwe acquisities te verwachten, liet Baar weten.

Acquisities

Eventuele versterking zoekt NBM-Amstelland weer in handel en industrie, “in Nederland”, voegde de bestuursvoorzitter er nadrukkelijk aan toe. Voor de financiering hoeft NBM-Amstelland naar alle waarschijnlijkheid geen nieuwe aandelen uit te geven. “Onze vermogenspositie is versterkt. Het eigen vermogen is nu ruim 32 procent van het balans totaal”, rammelde Baar met de geldbuidel.

Hij ziet de vraag naar woningen voorlopig niet inzakken. NBM-Amstelland heeft grond voor 40.000 woningen, waarvan iets meer dan de helft op Vinex-locaties. Tot juli heeft de Haagse bouwer 2300

woningen verkocht. De bouwstroom op de Vinex-locaties zal dit jaar goed op gang komen, verwacht het Baar.

“Rond Utrecht en Nijmegen is een ware run op de woningen.” Half oktober levert Wilma de eerste woningen op in Leidsche Rijn. Over ongeveer anderhalf jaar wil Baar het eerder gemelde nieuwe concept operationeel hebben, waardoor de consument voor alle aspecten van de aankoop – financiering, verzekering, overdracht en aankleding met bouwmaterialen – bij NBM Amstelland terecht kan.

#### Vertragingen

In Duitsland blijft de woningmarkt slecht. “We zijn bezig onze dochteronderneming GFG aan te passen aan de markt en te voorzien van nieuw management. We zijn er uiterst voorzichtig met het opstarten van nieuwe projecten”, berichtte Baar.

Iets minder goed ging het ook in de civiele beton- en industriebouw en in enkele wegenbouwbedrijven. Oorzaak is de vertraging bij de grote design en constructieprojecten, aldus Baar. “Desondanks blijven de vooruitzichten op de markt voor infrastructuurprojecten goed”, oordeelde hij. Het bedrijf heeft voor 3,4 miljard gulden opdrachten in portefeuille.

In de industrie nam de afzet van kalkzandsteen wat af. “In de woningbouw op Vinex-locaties wordt meer gebruik gemaakt van betonmortel en pre-fab casco’s”, lichtte Baar toe. “Producten die wij ook leveren. “Als het in het ene bedrijfsonderdeel regent, schijnt ergens anders de zon.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 11 sep 1998

## Bandenplakkers

[bouwbreed](#)

**In het artikel 'Bewoners willen geen bandenplakkers meer' over de geluidswalwoningen in Lunetten (Cobouw 10 september), word ik geïnterviewd.**

Onder mijn foto bij het artikel stond dat ik geen vertrouwen heb in de oplossing die Wilma Bouw op dit moment uitvoert.

Dit is dus niet correct. Tijdens het interview, en dat staat ook in de tekst, heb ik vermeld dat ik geen vertrouwen meer heb in de geluidswal die tegen de woningen is gebouwd.

De aanpak van Wilma Bouw vindt ik rigoureuus maar ik heb daar geen bezwaar tegen.

Cor Elshot, bewoner van de Impalastraat in Utrecht.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 23 sep 1998

## ‘Goed Bam-bericht heeft geen invloed op beurskoers’

[bouwbreed](#)

**bunnik - De Koninklijke Bam Groep heeft een voortreffelijk eerste halfjaar achter de rug. Omzet en winst explodeerden. Helaas voor het beursfonds: een minikrach strooide roet in het eten. Het aandeel heeft een vrije val gemaakt.**

“Er breekt een periode aan dat een goed bericht geen invloed meer heeft op het aandeel, en een slechte mededeling meedogenloos wordt afstraft,” zegt dr. ir. Wim van Vonno, voorzitter raad van bestuur Koninklijke Bam Groep, gelaten. De onderneming lichtte gisteren als laatste aannemer de eerste zes maanden toe. “De ontwikkeling van ons aandeel heeft inmiddels weinig meer van doen met de ontwikkeling van het bedrijf. Of je er iets aan kunt doen? Als bedrijf, of persoon niet. Grootheden zijn belangrijker, daar moet je niet tegen vechten.”

Een van de aandeelhouders, die veel heeft verloren met de neergang van het Bam-aandeel, was Dik Wessels. Als lid raad van bestuur Koninklijke Volker Wessels Stevin nam hij via zijn beleggingsbedrijf Reggeborgh in maart van dit jaar een belang van 5,18 procent. In die dagen betaalde Wessels voor het belang circa vijftien miljoen gulden.

Koploper



De omzet- en winstgroei van de aannemer uit Bunnik zijn, afgezet tegen wat de concurrentie heeft gedaan, aanzienlijk. Onderstaande tabel laat zien dat Bam met 57 procent de grootste omzetgroei toonde. Alleen NMB Amstelland wist een winstgroei boven die van de Bam te presenteren. Bij het Haagse bouw- en handelsconcern speelde mee dat Wilma voor het eerst in de cijfers van NBM werd meegenomen.

De kras die de Bam-Groep in Duitsland opliep, heeft volgens de bestuursvoorzitter louterend gewerkt. “Er is hard gewerkt aan de rationalisatie van de organisatie. Als laatste hebben we begin dit jaar de ontwikkelactiviteiten in een sector ondergebracht en dat proces blijkt geslaagd. Alle sectoren dragen bij aan het resultaat. Het accent ligt nu op een verdere verbetering van het rendement; dat moet op 2 procent na belasting liggen.”

Van Vonno tempert a la Beenhakker de euforie rond zijn bedrijf. “Een deel van de omzetgroei (twintig procent) is gekocht. Zo zijn we door de aankoop van Interbuild in België tot de top 5 doorgedrongen. Het nieuwe bedrijf heeft goed bijgedragen tot het resultaat. Een bedreiging voor onze groei vormt het tekort aan vakmensen. Gelukkig is het nog niet voorgekomen dat we om die reden werk hebben moeten weigeren.”

Bam blijft de komende jaren een actieve overnamestrategie voeren. Van Vonno: “Ook in dit veld moet je massa hebben. Je kunt anders niet aan grote projecten meedoen. De onderneming dient een omvang te hebben van ongeveer drie miljard gulden. Vraag niet wanneer, want de groei gebeurt gecontroleerd.”

Het bedrijf verwacht over heel 1998 een omzet van 2,15 miljard gulden, dat is een groei van 34 procent in vergelijking met 1997. De winst komt tussen de 30,4 en 34 miljoen gulden te liggen, zo luidt de verwachting.

Eerste zes maanden 1998 omzet winst Ballast Nedam 1,96 (+16 %) 36,8 (+6%) Bam Groep 1,014 (+57%) 13,7 (+65%) Boskalis Westminster 0,792 (+32%) 43,5 (30%) Heijmans 1,1 (+28%) 28,5 (+38%) Hollandsche Beton Groep 5,15 (+2,7 %) 59 (+7,3 %) IBC 0,489 (+13%) 4,9 (+63 %) NBM Amstelland 2,5 (+49%) 83 (+98%) Volker Wessels Stevin 1,9 (-4%) 60 (+13%) Omzet in miljard gulden, Winst in miljoen gulden Stijging/daling t.o.v. eerste halfjaar 1997

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 24 sep 1998

## Nu snel oordeel over bouw in Scheveningse duinen

[bouwbreed](#)

**den haag - Na meer dan twintig jaar strijd is nu binnen een week of zes het antwoord te verwachten op de vraag of woningbouw in het duingebied achter de flats langs de Zwolsestraat en de tramkeerlus bij het Zwartepad in Scheveningen aanvaardbaar is.**

Binnen deze termijn hoopt de Raad van State uitspraak te doen in het geschil rond de vierde herziening van het bestemmingsplan Scheveningen Badplaats'. Die herziening is speciaal geschreven om de omstreken nieuwbouw mogelijk te maken.

Wie de bouwactiviteiten in Scheveningen een beetje heeft gevolgd, zag de laatste jaren almaar grotere bouwmassa's ontstaan. Met het Kurhaus als middelpunt rolde de vooruitgang' zich uit over Scheveningen. Al in een vroeg stadium bestemde de gemeente het duingebied bij de keerlus tot woongebied. Naar aanleiding daarvan kocht Wilma Bouw BV de grond.

Tot tweemaal toe sneuvelde de bouwmogelijkheid echter in bij de Raad van State aangespannen procedures. De gemeente had onvoldoende aangetoond waarom er nog meer duin voor woningen geofferd moest worden.

De gemeente en Wilma gaven niet op. Er ligt nu weer een bestemmingsplan waarin het gewraakte stuk duinen een bouwbestemming heeft gekregen. Het argument is nu dat er zo wordt gezorgd voor "een goede stedelijke afronding van het gebied."

In een door tegenstanders bij de Raad van State aangespannen spoedprocedure werd het nieuwste plan geschorst. Naar aanleiding daarvan schorste de rechter ook de bouwvergunning, die Wilma van de gemeente Den Haag had gekregen voor de woningbouw.

Wilma vroeg en kreeg vervolgens een nieuwe bouwvergunning voor een geringer aantal woningen: 67. Ook die vergunning werd weer geschorst. Een forse strop voor de projectontwikkelaar. Wilma zou inmiddels 2,5 miljoen gulden verdragingschade hebben geleden.

Afgelopen dinsdag werd bij de Raad van State de zogeheten bodemprocedure afgehandeld, die de tegenstanders tegen het nieuwste, en inmiddels dus geschorste, bestemmingsplan hebben ingesteld.

Blijft het bestemmingsplan intact, dan kan Wilma bij de bestuursrechter een verzoek indienen tot opheffing van de schorsende werking van de bouwvergunning voor 67 woningen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 30 sep 1998

## Nieuw huis, oude zorgen: Leidsche Rijn

[bouwbreed](#)

**utrecht - Donkere wolken, motregen en diepe modderplassen. Maar dat mocht de pret niet drukken. Woensdagmiddag werden de eerste bewoners van het nieuwe stadsdeel Leidsche Rijn bij Utrecht in het zonnetje gezet. Wat beduust door alle aandacht namen de Utrechters Prins en zijn vriendin Van Delft de sleutel van hun nieuwe woning in ontvangst.**

Daarna togen ze, onder muzikale begeleiding, naar de klaarstaande helikopter, waarmee ze een rondvlucht maakten boven het gebied; een cadeautje van projectontwikkelaar Rabo Vastgoed en bouwer Wilma aan de eerste vijftig bewoners van het nieuwe stadsdeel.

Behalve zompige weilanden, modderige bouwwegen en hier en daar een beginnende bouwplaats viel er voor de gelukkigen echter weinig te zien. Leidsche Rijn is vooralsnog een kaal gebied, doorsneden door een spoorlijn en grenzend aan een industrieterrein, twee drukke autosnelwegen en het drukstbevaren kanaal van Europa. Het eengezinshuis van Prins en Van Delft staat in Langerak, de eerste wijk die wordt gebouwd. De woning – een ontwerp van Oorthuis Associates – valt op door haar bijzondere, ronde vormgeving en maakt deel uit van een complex van 338 woningen van Rabo Vastgoed en Wilma Bouw.

In totaal verrijzen dertigduizend woningen de komende vijftien jaar in Leidsche Rijn, die daarmee de grootste woningbouwlocatie van Nederland is. Kwaliteit en duurzaamheid kenmerken de opzet van Leidsche Rijn, zo viel in diverse speeches te horen. Onder meer de gevarieerde architectuur, de vele groenvoorzieningen, het eigen regen- en grondwatersysteem en het tweede leidingnet voor huishoudwater werden genoemd als voorbeelden van deze duurzaamheid en kwaliteit.

Prins en Van Delft, voorheen woonachtig in een flat op het Kanaleneiland aan de overzijde van het Amsterdam Rijnkanaal, waren uiteraard blij met hun nieuwe woning. Een koophuis, een eigen tuintje en volop de ruimte; dat was wat ze nou altijd al hadden begeerd. Dat er geen voorzieningen zijn in de wijk bleek voor de twee geen enkel probleem. “Voor boodschappen gaan we wel even met de auto naar Utrecht,” zo lieten ze weten. Daarmee illustreerden de twee onbedoeld datgene waarover het gemeentebestuur van Utrecht zich grote zorgen maakt.

Leidsche Rijn krijgt uiteindelijk honderdduizend inwoners. De meesten daarvan zullen werken, winkelen en uitgaan in Utrecht. Dat genereert dagelijks enorme nieuwe verkeersstromen in en rond de toch al zo drukke Domstad. Voor de verwerking van deze stromen heeft Utrecht wel de plannen klaar maar bij lange na niet de financiële middelen.

Op het programma staan onder meer drie nieuwe bruggen over het Amsterdam-Rijnkanaal, minimaal twee stations voor een nog op te zetten regionaal spoornet Randstadspoor en een verbinding voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Wegens gebrek aan geld bestaat het openbaar vervoer in de nieuwe wijk vooralsnog alleen uit een extra busdienst. “Vervoer op maat”, noemde wethouder Rijckenberg deze oplossing.

Het geld voor deze infrastructuur moet grotendeels van het ministerie van Verkeer en Waterstaat komen. Het is echter onzeker in hoeverre het ministerie deze gelden ook daadwerkelijk beschikbaar stelt. Er klonk dan ook enige wanhoop door in de oproep die wethouder Rijckenberg over de hoofden van de bewoners heen deed aan minister Netelenbos om voortvarend over de brug te komen.

### Herinnering

Van groot belang voor de ontwikkeling van Leidsche Rijn is ook de verlegging en gedeeltelijke overkapping van A2, die vlak langs de wijk scheert. Ter gelegenheid van de oplevering van de eerste woningen stuurden de gemeente Utrecht, provincie en het regionale samenwerkingsverband BRU een brief naar de minister. Het schrijven herinnert het ministerie aan de afspraken die twee jaar geleden zijn gemaakt over de A2 tussen het Rijk, de provincie en de stad Utrecht en het BRU. Volgens de memorie van toelichting bij het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport (MIT) is pas in 2003 geld beschikbaar voor het verleggen van de rijksweg. De plaatselijke overheden streven er echter naar om al volgend jaar met de werkzaamheden te beginnen. “Elk jaar vertraging kost de gemeente circa 25 miljoen gulden”, luidt een citaat uit de brief.

Ook de plannen van het ministerie van Volkshuisvesting om tot het jaar 2000 bijna driehonderd miljoen gulden te besparen op sociale woningbouw, leidde tot sombere gezichten bij de bestuurders. Zij waarschuwden dat als gevolg van deze bezuiniging het uitgangspunt dat Leidsche Rijn een gevarieerde en gemeleerde wijk moet worden, in gevaar zou kunnen komen. De stad kan immers minder sociale woningen bouwen dan was voorgenomen. De eerste bewoners van Leidsche Rijn hadden geen boodschap aan die signalen. Ze maakten zich op om te gaan doen wat ze de komende jaren moeten doen: hun plek vinden in een nieuwe wijk.

En in een stadsdeel als Leidsche Rijn betekent dat vooral pionieren.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 16 okt 1998

## Eerste bewoners Leidsche Rijn ‘spekkoper’ Toch overheerst kritiek op de kwaliteit van Vinex

[bouwbreed](#)

**utrecht - De eerste kopers van Vinex-woningen hebben hun amper opgeleverde huis alweer met winst verkocht. Toch zeggen allerlei stuurlieders aan wal dat er weinig deugt van die buitenwijken. Met die paradox is staatssecretaris Remkes geconfronteerd tijdens een ronde tafelgesprek over de kwaliteit van Vinex in Leidsche Rijn, 's lands grootste Vinex-locatie onder de rook van Utrecht.**

De bestuurders, bouwers en ontwikkelaars van Leidsche Rijn zagen eind vorige week alleen maar blij gezichten bij de uitreiking van de eerste sleutel. De eerste twee straatjes zijn klaar van de woonwijk die in de toekomst enkele tienduizenden woningen zal tellen. En het eerste huis van tweeënhalve ton is alweer voor dertigduizend meer verkocht. “Wie het eerst koopt is spekkoper”, constateert wethouder Rijckenberg. Zo beschouwd is Vinex dus een doorslaand succes.

Maar ook hier staan klaarblijkelijk betere stuurlieders aan wal, want in vakbladen en parlement is er meer kritiek dan lof voor de Vinex. Om duidelijkheid te krijgen over die kwaliteit namen gisteren, op uitnodiging van Rijckenberg, een aantal van die stuurlieders samen met staatssecretaris Remkes van VROM, deel aan een ronde tafelgesprek over Vinex.

Plaats was een nog leegstaande woon/werk-woning. Het had veel moeite gekost er een gebruiker voor te vinden, want de werkruimte is erg groot en de bijbehorende woning klein. Uiteindelijk zal er een kantoor komen van Rabo, samen met Wilma ontwikkelaar van dit project. Een mooie demonstratie van het feit dat het niet gemakkelijk is de bekritiseerde monofunctionaliteit van de Vinex-woonwijken te doorbreken.

Architect Carel Weeber legde de vinger nog op een andere zere plek: het onderhavige project heeft zo'n mooie afgeronde vorm dat welstand waarschijnlijk nooit of te nimmer aan een succesvol gebruiker van de werkruimte toestemming zal geven de ruimte uit te breiden met een dakkapel. Ziedaar hoe betrekkelijk de flexibiliteit van Vinex-architectuur is.

Ook de woningdichtheid kent smalle marges. Te smal, meent Vastgoed-hoogleraar Kohnstam. De vraag naar ruimte zal alleen maar toenemen, daarom moet meer differentiatie worden aangebracht. Kohnstam prees de aanpak van Leidsche Rijn, waar die differentiatie nog per vlek is uit te werken, en wraakte de aanpak van het (bijna Haagse) Ypenburg, waar nu al plannen voor 2004 worden vastgelegd.

Twijfels over de toekomst had ook makelaar Sedelaar. Momenteel mogen de eerste kopers dan spekkoper zijn, de kaarten kunnen wel eens veel slechter zijn op het moment dat de woningmarkt de ooit onvermijdelijke terugval beleeft.

Kohnstam: “Het is nog geen gelopen race, er kan nog worden bijgestuurd, maar we moeten zeker niet doorhollen naar een corridormodel.”

Die bepleite variaties in dichtheid, functies en flexibiliteit staan in het teken van de omslag van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt. Al zijn de huidige kopers nog zo blij, de consument zou meer te zeggen moeten hebben, zo liet ook staatssecretaris Remkes blijken.

Hoe dat moet is nog een groot vraagteken; geen der stuurlieders had een pasklaar antwoord. Om alle sturingsinstrumenten overboord te gooien ten faveure van een ‘wild wonen’ levert waarschijnlijk nauwelijks meer kwaliteit. Remkes wil in elk geval een flinke vinger in de pap houden, al is het maar om te zorgen voor een goede sociale menging op Vinex. “Als die niet tot stand komt beschouw ik Vinex als een mislukt project.” Ook om de samenhang met de bestaande na-oorlogse wijken niet te verliezen moet er

zijns inziens “vrij hard en centraal” worden gestuurd. En bij alle vrijheid kondigde hij toch aan dat de rijksoverheid “een substantieler invloed op het kwaliteitsprofiel” zou moeten krijgen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 20 okt 1998

# Koopwoningen in Spangen keren drugstoerisme

**bouwbreed**

**rotterdam - Het geplaagde Spangen krabbelt weer heel langzaam op. Het is zichtbaar. De Rotterdamse wijk staat niet meer uitsluitend in het sombere teken van drugstoerisme en verpaupering. Het Woningbedrijf Rotterdam (WBR) en Wilma sloegen aan het bouwen in een poging de neerwaartse spiraal om te buigen. En zeker niet zonder succes. Want vanmiddag vindt in Spangen de feestelijke oplevering plaats van de eerste fase van het Schie-oeverproject. De Sparta-wijk met zijn roemruchte (voetbal-)Kasteel bezit voor het eerst in de bewogen geschiedenis koopwoningen.**

De zoektocht naar een Frans nummerbord blijkt ditmaal warempel tevergeefs. Geen drugstoerist te bekennen. Ook de junks houden zich op deze kletsnatte herfstdag schuil. Kinderen, slopers en de binnenvaart bepalen het beeld van Spangen. De door Mecanoo ontworpen woningen weerkaatsen het geluid van het ronkende schip De Eendracht. De lange slag van de dieselmotor sterft langzaam weg over de Schie en uit het raam van haar gloednieuwe koopappartement tuurt een bewoonster de verte in. Ook dit kan Spangen zijn. Als de schouders er maar onder gaan.

“De ontwikkeling van de veertig koopwoningen vormde voor ons een groot risico. Voor het eerst werden er namelijk in Spangen dergelijke woningen aangeboden. Ik wil nu best toegeven dat ik ‘em een beetje kneep. Ik vroeg me ongerust af of het wel allemaal zou slagen,” bekennt Mario Broos van Wilma Bouw achteraf.

De woningbouwer van NBM-Amstelland liet niet alleen de koopwoningen verrijzen, hij realiseerde voor het WBR tevens de 160 huurwoningen. “Wij wilden in Spangen twee doelstellingen bereiken. De neerwaartse spiraal moest worden doorbroken, dat ten eerste. Daarnaast was het zaak onze eigen afzetmarkten te creëren. Wat ons is opgevallen is dat de woningen in een mum van tijd waren verkocht. Het toont aan dat er in wijken als deze wel degelijk belangstelling bestaat voor koopwoningen.”

Sloper Bik overstemt met zijn dreunende activiteiten het geluid van de spelende kinderen. De architecten van het Delftse bureau Mecanoo zijn er in geslaagd ruime plaatsen voor de jeugd te creëren. Als het eerste deel van het Schie-oeverproject aan het einde van de week in het zonnetje wordt gezet, is de voorbereiding van de volgende fase begonnen. Die voorbereiding houdt vooralsnog alleen maar slopen in. Want de bouwers stuiten op de bureaucratie om hun werkzaamheden in rap tempo te voltooien.

## Behelpen

Bik breekt panden af die nog dateren van het begin van deze eeuw. Wie naar binnen kijkt, vraagt zich in alle redelijkheid af hoe hier de laatste jaren in vredesnaam in is gewoond. Het was behelpen.

In zijn regiokantoor aan de rand van Spangen legt Adrie de Roo van het Woningbedrijf Rotterdam uit dat de insteek voor de volgende fases anders is. “Er zullen alleen maar koopwoningen, pakweg driehonderd, worden gebouwd en geen huurwoningen. Dat is volgens ons de enige manier om deze woonwijk verder verder uit het slop te halen en te versterken. Er komt meer rust en dat heeft Spangen inmiddels dik verdiend. Daarnaast verandert de behoefte van de mensen. Zij willen koopwoningen. Wat ons opviel tijdens de verkoop van de eerste huizen is dat zeker de helft van de gegadigden uit Spangen kwam. Een klein onderzoekje heeft geleerd dat dit ook geldt voor het verdere aanbod.”

De oplevering van de eerste fase komt op een moment dat revitalisering van binnensteden zeer hoog op de politieke agenda prijkt. Paars II heeft er zelfs speciaal een minister voor aangesteld: D66’er Van Boxtel. De Roo verwacht van de ‘stedenminister’ niet alleen aandacht maar ook geld. Het WBR steekt uit eigen middelen honderd miljoen gulden in het Schie-oeverproject. Maar dat is niet meer dan een druppel op een gloeiende plaat.

## Stroperigheid

“Aandacht is ook belangrijk, je moet dat niet onderschatten. Spangen, de op een na armste wijk van Nederland, richt zich nu voorzichtig op, maar de woon- en leefomstandigheden zijn nog lang niet zoals die zouden moeten zijn. We willen daarom vooral blijvende aandacht.”

Zowel De Roo als Broos klaagt over ‘de stroperigheid van de gemeentelijke organisaties in Rotterdam’. “Het heeft erg lang geduurd voordat we konden beginnen,” zegt de vertegenwoordiger van Wilma. “Er waren zoveel mensen bij betrokken dat we werden geconfronteerd met heel wat afstemmingsverlies.”

Voor De Roo speelt mee dat de volgende fase van het Schie-oeverproject meer dan een jaar op zich laat wachten. “Op zijn vroegst kunnen we eind 1999 beginnen met bouwen. Het project langs de Schie moet dan in 2002 gereed zijn. Met de gemeente Rotterdam zijn we de puntjes op de i aan het zetten. Maar traag gaat het wel. Liefst hadden we meteen aan de volgende fase begonnen.”

Kinderen spelen voor het ontwerp van Mecanoo. Foto: Ries van Wendel de Joode

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 23 okt 1998

## Lassche apetrots op de schoonste bouwplaats

**bouwbreed**

**almere - Als het niet zo verschrikkelijk had geregend zou je er van de grond kunnen eten. "We hebben het afval van het begin af aan gescheiden ingezameld", zegt Klaas Lassche, uitvoerder van Wilma Bouw BV. "Het milieu daar gaat het om. Dat het voordeliger is, speelt voor mij nauwelijks een rol."**

De bouwplaats van Klaas Lassche aan de Gooimeerdijk is door milieudeskundigen uitgeroepen tot de schoonste van Flevoland. Vandaag krijgt de uitvoerder als blijk van waardering een bronzen beeld, de ‘Kiekendief’.

De uitvoerder blijft er bescheiden onder. “Het is niet alleen mijn verdienste. Als je voor een aannemer werkt die het niets kan schelen, dan houd je het niet netjes. Bovendien hebben alle jongens er aan meegewerkt en dat geldt ook voor de onderaannemers.” Hij duwt zijn bril stevig op de neus. “Nou ja, een enkele keer moet ik wel eens iemand terecht wijzen.”

Loek Stork, milieumambtenaar in Almere, steekt zijn lof over Lassche niet onder stoelen of banken. “We hebben bij de afdelingen Bouw- en Woningtoezicht van verschillende gemeenten gevraagd waar we de schoonste bouwplaats konden vinden. Toen is de naam van Klaas Lassche meermalen gevallen. Niet alleen dat op zijn bouwplaatsen het afval gescheiden wordt ingezameld, er is ook nauwelijks zwerfvuil te vinden. En aangezien het hier altijd waait, is dat natuurlijk heel belangrijk.”

‘Kiekendief’

De ‘Kiekendief’ is een initiatief van de provincie Flevoland en wordt voor het eerst uitgereikt. Dit jaar gaat de prijs naar de netste bouwplaats, maar in de toekomst wordt hij toegekend aan aannemers, architecten of projectontwikkelaars die zich sterk maken voor duurzaam bouwen.

Aan de Gooimeerdijk bouwt Wilma samen met Moes Bouwbedrijf 464 woningen. Lassche ziet er persoonlijk op toe dat het werk netjes blijft. Zelfs een lege spuitbus die nonchalant in een hoekje is gegooid, ontsnapt niet aan zijn aandacht. Hij raapt het ding op en gooit hem ogenblikkelijk in een container. “Zo ben ik nu eenmaal. En trouwens, Wilma stimuleert het ook. Alle medewerkers hebben een milieucursus gevolgd. Bovendien organiseer ik voordat de bouw begint een bijeenkomst waar ik vertel waar iedereen, bouwvakker of onderaannemer, zich aan heeft te houden.”

Hout, puin, wapening, verpakkingsmateriaal en bouw- en sloopafval wordt op de bouwplaats gescheiden ingezameld. “Je bent dan al gauw een paar honderd gulden per container goedkoper uit dan wanneer je alles door elkaar gooit. Dat vind ik trouwens niet het belangrijkste, ook al speelt het wel een rol.”

Natuurlijk gaat het wel eens mis. “Maar dat hoor je al snel want dan trekt het bedrijf dat de containers ophaalt aan de bel: of je het spul niet beter kunt scheiden. Bovendien wordt ook bij Wilma bijgehouden wat voor afval er wordt weggehaald. En als dan blijkt dat je alles door elkaar gooit, tikken ze je op je vingers.”

De vraag of het scheiden van afval extra werk met zich mee brengt, wuift Lassche weg. “Als je het meteen goed aanpakt, is er niets aan de hand. Er moet een zekere discipline ontstaan, zodat het voor iedereen vanzelfsprekend is om zich aan de regels te houden. En je moet er op toezien dat het netjes blijft natuurlijk.”

“Een schone bouwplaats? Vanzelfsprekend, zo ben ik nou eenmaal.” Foto: Axiepress

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 4 nov 1998

# Voorgeprogrammeerde keuzen geven huizenkopers meer vrijheid De ‘kopersadviseur’ slaat aan in Delfgauw

bouwbreed

**delfgauw - De een wil een witte badkamer, de ander een groene. Carla wil de keuken in de tuinkamer, Judith op de woonverdieping. Haar man wil vloerverwarming, zijn buur design-radiatoren. Zoveel hoofden zoveel zinnen. Op Vinex-locatie Emerald in Delfgauw bij Delft biedt de bouwcombinatie, die daar in korte tijd ruim tweeduizend woningen neerzet, een keuzelijst van bijna drieduizend opties. Elke woning wordt anders; de 'kopersadviseur' helpt daarbij.**

De bouw voert de discussie in deze tijd van individualisering steeds heftiger: moet de bouwsector in hoog tempo complete standaardhuizen afleveren, of moet de koper meer zeggenschap krijgen over de afbouw? Dient de bouwer casco's te leveren die naar de wens van de koper worden afgebouwd, of moet de bouwer complete woningen afleveren, waarin de wensen van de klant zijn verwerkt?

De klantvriendelijkheid in de bouw kan beter, zo luidt de algemene overtuiging. Nu is dat voor de sector nog geen ramp, want voor een woning van drie ton in een Vinex-locatie staat de consument nog in de rij. Maar als Emerald, Wateringse Veld, Leidschenveen, Leidsche Rijn, Meerhoven, Ypenburg en al die andere Vinex-locaties zijn opgeleverd, wordt het naar verwachting heftig knokken om de consument.

Wilma Bouw, met vijfduizend woningen per jaar de grootste bouwer van rijtjeshuizen in Nederland, zoekt het vooralsnog in 'voorgeprogrammeerde keuzen': kiezen uit een beperkt aantal varianten, te beginnen bij de indeling tot en met het model van de deurkrukken. Hoewel, wat heet beperkt. De koper heeft bij wijze van experiment op de Vinex-locatie Delfgauw bijna drieduizend (!) mogelijkheden om zijn woning naar eigen inzicht in te delen en af te werken.

## Eigen inzicht

“De koper is voor de koop al geweest op de mogelijkheden om zijn huis naar eigen inzichten aan te passen”, zegt kopersadviseur Brenda Jansen. Als de koper in Emerald zijn keus uit het aanbod van typen en locaties heeft gemaakt, kan hij vanuit het ‘koopcentrum’ op de bouwlocatie doorlopen naar het naastgelegen infocentrum. Hij krijgt dan te maken met Brenda Jansen, voorheen werkvoorbereider en deeltuiter in de bouw en speciaal voor dit project als ‘kopersadviseur’ aangesteld.

“De mensen die hier komen kunnen in het algemeen geen bouwtekening lezen”, weet ze. “Het is onze taak de mensen daarin te begeleiden. Zij hebben in feite een standaardhuis gekocht en we lopen stap voor stap de mogelijkheden door.” In sommige typen woningen kunnen mensen volgens Jansen ervoor kiezen om de keuken op de woonverdieping te laten plaatsen of in bijvoorbeeld de tuinkamer. Voor de indeling van de slaapverdieping en badkamer zijn eveneens verscheidene mogelijkheden. Maar helemaal vrij is de koper niet: hij kan uit een aantal mogelijkheden kiezen.

## Wandtegels

Jansen: “Verder kan de koper kiezen uit zo'n honderd soorten wandtegels, negentig typen vloertegels, vijftig verschillende striptegels en dertig combinaties lambrizingstegels. Dat geeft tienduizenden mogelijkheden. De tegels kunnen strokend of geblokt worden aangebracht, vloertegels eventueel diagonaal. En zo zijn er ook soorten toiletcombinaties, fonteintjes, wastafels, noem maar op.”

In haar infocentrum is een showroom ingericht. Voor zover bekend is het voor het eerst dat dit op de bouwplaats gebeurt. Jansen vertelt dat de kopers wat rondkijken voordat ze met de kopersadviseur aan tafel gaan zitten. “Dan nemen we heel zorgvuldig deze lange lijst door. Dat gaat heel ver. Moeten er stopcontacten en lichtpunten bij, wil men een buitenkraan aan de voorkant en/of aan de achterkant van het huis, al die vragen komen aan de orde. Zo'n eerste gesprek kan wel een uur of twee duren.”

## Prijskaartje

Vervolgens, zo legt Jansen uit, nemen de kopers de lijst mee naar huis. Deze krijgen tamelijk ruim te tijd om hun keuzes nog eens te overwegen. Immers, aan elke keuze hangt een prijskaartje en wie ‘alles leuk’ vindt en wil hebben, betaalt een fiks bedrag meer voor zijn huis. Niet zelden worden aanvankelijk gemaakte keuzen geschrapt.

Jansen: “We hebben vier deadlines ingebouwd. Het is duidelijk dat de deadline voor de indeling eerder ligt dan die van bijvoorbeeld het tegelwerk. Maar die deadlines zijn zo gekozen, dat de koper de tijd heeft over zijn keuzen na te denken en wij de tijd hebben de juiste bestellingen te doen.”

“Ik zit hier om de koper te adviseren. Dit is een nieuwe functie en zit op het snijvlak van techniek, commercie en communicatie. Maar ik zit hier niet alleen te verkopen. Een voorbeeld: de koper kan kiezen voor een extra groep in de elektra voor de wasdroger. Dan vraag ik: draait u ooit de wasmachine en de droger tegelijk? Dat doet namelijk bijna niemand. Dan adviseer ik een wisselschakelaar en dat scheelt een hoop geld. Mijn bouwkundige achtergrond helpt daarbij natuurlijk.”

Als de keuzen zijn gemaakt, gaan de lijsten met meerwerk ‘de administratie in’. Jansens collega De Pater is verantwoordelijk voor de contacten met de leverancier en regelt de logistiek.

“Het is ook voor de onderaannemers een andere manier van werken. De lijst van meerwerk komt in het huis te hangen, meestal bij de trap, want die zit er het eerst in. De onderaannemer, dat kan de installateur of de stukadoor zijn, kijkt op de lijst en weet wat hem te doen staat.”

“Vergissingen? Ja natuurlijk, dat komt wel eens voor. Maar heel weinig. En als het gebeurt, herstellen we het. Maar als de installateur een extra lichtpunt is vergeten, of er ontbreekt een fonteintje in een extra toilet, als er veel hak- en breekwerk aan het herstel te pas moet komen, dan kunnen we proberen een schikking te treffen. Maar als de koper erop staat, herstellen we de vergissing.”

Juist omdat vrijwel elk huis een beetje anders is, gebeurt de oplevering heel zorgvuldig. De Pater: “Het komt veel voor dat de koper bij de oplevering een deskundige meeneemt. Dat kan bijvoorbeeld iemand van de Vereniging Eigen Huis zijn of een andere bouwkundige. Dat sluit misverstanden uit en bespaart zowel ons als de koper achteraf gedoe. Er is hier in deze wijk nu al een actieve bewonersvereniging, waar we goede contacten mee hebben.”

## Systeem

“De manier van werken is uniek”, zegt Jansen. “Het systeem is door Wilma Bouw ontwikkeld en voor deze bouwplaats verder uitgewerkt. In de toekomst zal het systeem worden aangepast. Ik denk dat de koper uiteindelijk een duidelijker beeld zal willen hebben van wat hij nu eigenlijk heeft gekocht. We zullen driedimensionale computerbeelden moeten ontwikkelen, zodat we als het ware met de koper door het huis kunnen wandelen.”

Kopersadviseur Brenda Jansen in haar keuzecentrum: “De koper wordt steeds mondiger en slimmer.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 5 nov 1998

# Cleaning en coating zorgen voor zo goed als nieuw pannendak Bacterien vreten dak brandschoon

## [bouwbreed](#)

**den haag - Een pannendak, zelfs een nieuw dak, heeft al na een paar jaar last van aangroei van algen en mossen en tast het uiterlijk van een gebouw aan. Een nieuw procede van reinigen met bacterien en het aanbrengen van een nieuwe coating geven het dak een nieuw gezicht. Hagenaar Arnold Wierda en zijn bedrijf Fred Dak Cleaning en Coating hebben het er druk mee.**

Fred!?

“Ja, een geintje”, zegt de dertigjarige Wierda in zijn deftige pand aan de Haagse Statenlaan. “Ik begon mijn bedrijf in een loodsje op een bedrijventerrein tegenover de vestiging van Wilma Bouw. En ik dacht: wie zou die Wilma toch zijn? Toen ik mijn procede bij Wilma introduceerde, beukte ik als het ware op de deur: Wilmaaaaa! Het moest dus Fred zijn.”

Het probleem is echter bloedserieus. Regenwater heeft tegenwoordig een zuurgraad van 4,5 en kan bindmiddelen en kalkbestanddelen in bouwmaterialen aantasten.

Mossen en algen, die een vruchtbare voedingsbodem vinden op vochtige plaatsen met slechte ventilatie, versnellen dat proces. Dakpannen worden daardoor steeds poreuzer, kwetsbaarder voor vocht, breekbaarder bij vorst. Volgens onderzoek blijkt vocht de grootste boosdoener bij veertig procent van alle bouwschade in de laatste tien jaar.

Wierda: “En bovendien ziet zo’n dak er lelijk uit. Toen ik de opleiding tot makelaar deed, kwam ik met allerlei bouwkundige problemen in aanraking waarbij het dak er wat mij betreft uitsprong. Ik ben daarover gaan nadenken, heb literatuuronderzoek gedaan en kwam tot de conclusie dat er een oplossing moest komen.”

## Toxicoloog

Aanvankelijk probeerde Wierda het – zoals zoveel anderen – met hogedruk, maar dat maakte het vochtprobleem op zolder alleen maar groter. Tot hij een toxicoloog tegenkwam, die hem adviseerde bacteriën te gebruiken. Het probleem was: hoe houd je die beestjes vast op het dak? Daarvoor diende een speciaal ontwikkeld schuim.

“We spuiten dat schuim zorgvuldig op het dak”, vervolgt Wierda. “De bacteriën doen zich tegoed aan algen en mossen en vermeerderen zich. Als het dak is kaalgevreten, gaan ze vanzelf dood. We spuiten vervolgens het dak schoon; onder lage druk, maar met een hoge temperatuur van zeventig graden. We stomen als het ware. Alle restdeeltjes, zoals zand, as- en roetdeeltjes moeten eraf. We kunnen pas coaten als dak winddroom is gewaaid.”

De coating is een voortzetting van een al twintig jaar oude, Belgische vinding. Wierda: “Ik kwam ermee in aanraking en heb samen met een chemisch bedrijf de coating sterk verbeterd. Je kan zeggen dat het nu een ‘nobel acrylaat’ is. Het bestaat uit kunsthars op waterbasis met ijzeroxide pigmenten en anti-schimmels. Puik spul, waarop we nu al tien jaar garantie geven.”

“De coating is volkomen milieuveilig, dat is in de eerste plaats belangrijk voor mijn medewerkers. Verder zijn er series proeven gedaan met de rekbaarheid, onder heel hoge en heel lage temperaturen en met de inwerking van UV-stralen. Toen ik de bedrijfsfolder maakte, kon ik vier jaar garantie geven. Maar de proeven vallen zo goed uit, dat tien jaar garantie geen probleem vormt.”

## Kleur

Het pigment in de coating maakt elke kleur dak mogelijk. Een heel donker dak heeft, afhankelijk van de porositeit, wellicht een tweede behandeling nodig. Zelfs aan de glans valt volgens Wierda te ‘sleutelen’.

“Een van mijn eerste klanten was een bekende Nederlander in Wassenaar. Deze had een wat vies uitzienende, begroeid oranje dak op zijn schitterende villa. Diverse mensen hadden er al aan zitten knoeien. Hij benaderde ons en heeft nu een prachtig rood dak op zijn huis. Sindsdien hebben we veel werk in die buurt, in ’t Gooi, maar en de Belgische grensstreek.”

De kosten variëren volgens Wierda tussen de 25 en veertig gulden per vierkante meter, afhankelijk van onder meer de mate van vervuiling en bereikbaarheid. We vegen voor de behandeling ook alle goten en afvoeren schoon. De behandeling is in elk geval een flink stuk goedkoper dan een nieuw dak laten leggen.”

## Experimenten

Het coatingbedrijf beproeft nu allerlei andere materialen dan leien en pannen. Wierda: ‘Zo hebben we een dak van asbesthoudende eternietplaten van een bedrijfspan op een speciale manier schoongemaakt en behandeld. We hebben het spoelwater hergebruikt en allerlei voorzorgsmaatregelen genomen. Bovendien kapselt de acrylaat eventuele asbestdeeltjes in. Het dak van 3500 vierkante meter groot kostte het bedrijf zeventigduizend gulden. Als de ondernemer had gekozen voor een nieuw dak, was hij vier ton kwijt geweest. We ook bezig met gevelreiniging. De coating blijkt tevens aardig bestand tegen graffiti. De reinigingsmethode met bacteriën voldoet niet alleen voor daken, maar ook voor het achterplaatsje bij particulieren, of de stoep voor de deur.

Het is in elk geval een stuk milieuvriendelijker dan de gebruikelijke chemische reinigingsmiddelen van de bekende merken. En effectiever.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 9 nov 1998

# Wilma weet wat de huizenkoper wil.

## bouwbreed

**Dat concludeert bouwanalist Dimf Kerkhoff van MeesPierson in ManagementTeam. Maar op de Vinex-locaties lukt het niet om te bouwen wat de consument vraagt. Daar ligt namelijk bij voorbaat alles al vast. Kerkhoff stelt echter vast dat - zo lang de vraag groter is dan het aanbod de huizenkoper de kleinere standaardwoning wel slikt - . Maar dat verandert volgens haar als de markt omslaat.**



Zij hoopt dat overheden zich dit tijdig realiseren en projectontwikkelaars meer vrijheden toestaan. Een omslag in de huizenmarkt vormt – een van de grote bedreigingen voor NBM Amstelland – , waarin Wilma Bouw inmiddels is opgegaan. In het ergste scenario kelderen de huizenprijzen. In dat geval kan NBM met onverkochte grond en projecten komen te zitten. – Aan een vergelijkbare ontwikkeling zijn begin jaren tachtig bouwers failliet gegaan – , aldus Kerkhoff. Zij noemt NBM al met al toch wel – een van de betere Nederlandse bouwfondsen, dat sterk ondergewaardeerd is – . Dat heeft mede te maken met de juridische problemen van bestuursvoorzitter Andr Baar en het feit dat hem nog steeds een veroordeling boven het hoofd hangt.

ManagementTeam, uitgave van Benelux Periodieken BV, Veenendaal, telefoon: (0318) 549710.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 13 nov 1998

## Kliksysteem voor snelle montage

[bouwbreed](#)

**hengelo - Hakron Bevestigingstechniek brengt vanaf januari een metselwerkondersteuning op de markt waarmee de oplegbalk op de bouw in de console-ankers wordt geklikt. De ankers worden met schroefhulzen in de gevel vastgezet en zijn in drie richtingen te stellen. Grote voordeel van het systeem is de tijdwinst ten opzichte van bestaande gelaste systemen.**

Bij het systeem van Hakron hoeven eventuele ankers en ondersteuningsbalk niet meer van tevoren aan elkaar te worden gelast. Op het werk wordt de oplegbalk in tevoren gemonteerde ankers ‘geklikt’. Al met al betekent dit een flinke tijdwinst. Immers, nu moet de bouwer na ontvangst van offertes nog laten rekenen en tekenen. Inclusief vier tot zes weken productietijd vergt dat traject minimaal vijftien weken. Bij het systeem van Hakron is dit nog maar drie weken. De levertijd is teruggebracht tot enkele dagen. Vanaf januari volgend jaar is het gehele systeem – 3D Superieur – direct uit voorraad te leveren.

Het heeft een jaar of vier geduurd om het systeem productiegereed te krijgen. Om een oplossing te vinden voor de problemen bij metselwerkondersteuning en geveldragers, schakelde Hakron werktuigbouwkundige kennis van de Technische Universiteit Twente in. Ook industrieel ontwerper prof. Johannes Isha werkte mee. Op de principes van de ‘klik’-verbinding van de profielbalk aan de ankers is vorig jaar patent aangevraagd. Vanaf 1 oktober dit jaar geldt een Europees gebruikspatent voor 20 jaar. De toepassing van het ‘klikken’ voor verankeringen aan de gevel is van Hakron. Rond mei dit jaar is het systeem gemaakt voor een proef op een project van Wilma. De productie van de consolebalken gebeurde deels nog handmatig, maar bij volle productie eind deze maand worden walsen ingezet. Op het proefproject is de reductie van de voorbereidingstijd naar drie weken gerealiseerd. Ook is aangetoond dat het aanbrengen van nieuwe geveldragers veel sneller gaat dan andere systemen.

Het maken van de verstelbare console-ankers duurt neemt een dag in beslag. De ankers bestaan uit twee roestvaststalen platen met daartussen de verstelbouten. De platen worden verbonden door middel van proppen die in gaten worden geperst. Elmar in Lopik snijdt de platen met behulp van lasers in de goede vorm. De proppen, de stelbouten en de schroefhulzen liggen op voorraad. Komt er een aanvraag binnen, dan is het een kwestie van platen snijden en aan elkaar persen. “Elke klap is bij ons een anker”, zegt directeur Harry Evers van Hakron, “Het product kan direct naar de klant, omdat er geen nabewerking nodig is”.

Evers zegt al een vorstelijke stroom opdrachten overal in Nederland te hebben: Amsterdam, Rotterdam, Groningen en Amersfoort. Geplaatste orders worden vanaf januari 1998 omgezet in levering van het nieuwe systeem.

Evers denkt dat aannemers met zijn systeem even duur uit zijn als met andere geveldragersystemen. Dat betekent dat ze veel meer kwaliteit krijgen voor hetzelfde geld en dat de aannemer minder risico loopt. Duidelijk is dat roestvaststaal duurder is dan verzinkt en gecoat staal. Maar het aankopen van materiaal is niet het probleem bij aannemers. Het risico zit in de onzekerheid over de kosten om het aan te brengen.

De eerste indrukken van het systeem bij afdelingen Bouw- en Woningtoezicht zijn gunstig. Deze instanties zijn goed op de hoogte van de problematieken van metselwerkdragers. R. Sagel van Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam kent het nieuwe systeem van Hakron. De duurzaamheid van het systeem van Hakron is volgens hem goed. Het is immers van roestvaststaal. Met de prestaties lijkt ook niks mis. Er loopt een traject met certificaten.

Het grote voordeel lijkt Sagel de tijdwinst bij het monteren. Hij weet hoe moeizaam dat kan gaan. “Van een latei met aangelaste consoles van 2,5 meter zet je eerst de twee buitenste consoles vast. Om de tussenliggende bevestigingspunten goed te krijgen is het met aangelaste consoles vaak wrikken en duwen. En dat bovenop een steiger in regen en wind. Bij het systeem van Hakron kun je de consoles stellen zonder dat de profielbalk eraan zit. Als ze goed zitten klik je de draagbalk er zo in.” Hoewel Sagel denkt dat het

3D-systeem van Hakron goed is, moet volgens hem in de praktijk nog blijken of het enthousiasme van Hakron terecht is.

Kenmerken van het kliksysteem Tijdwinst In drie richtingen te verstellen Bijzonder handelbaar  
Uitvoeringsfouten uitgesloten Korte levertijd Vanaf januari op voorraad

De consolebalk van de 3D Superieur metselwerkdrager wordt eenvoudig in de console-ankers geklikt.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 11 nov 1998

## Lekke bentonietwand van garage weer spoedig dicht

**bouwbreed**

**groningen - Wilma Bouw in Groningen verwacht dat de lekkage in de bentonietwand van de nog te bouwen parkeergarage aan de Groningse Westerhaven binnen twee weken is gedicht. Volgens bedrijfsleider H. de Jong komt de oplevering van het complete winkelcomplex met parkeergarage, die staat gepland voor 31 oktober 2000, daarmee vooralsnog niet serieus in gevaar.**

Het probleem met de bentonietwand – een in een gleuf verhard vloeibaar mengsel van cement, beton en water – deed zich half augustus voor het eerst voor. Hoewel vooraf berekend was dat de wand en bodem maximaal 7.500 kubieke meter grondwater mogen doorlaten, bleek er veel meer water door de bak te lekken.

Sindsdien zijn uitgebreide proefboringen en grondmetingen verricht door het gespecialiseerde bureau Fugro, in samenwerking met Nederhorst Grondtechniek. Enkele pogingen de afgelopen weken om met een injectiemethode met chemicaliën de wand aan de binnenkant te verharderen, leverden niet het gewenste resultaat op. De Jong is er echter van overtuigd dat die methode binnen twee weken wel vruchten afwerpt. “We zijn, samen met genoemde bureaus, druk in de weer alle metingen te inventariseren”, aldus de bedrijfsleider. “Ik verwacht dat het probleem binnen uiterlijk twee weken verholpen is en dat we daarna de grond in de bak kunnen gaan afgraven.”

De Jong benadrukt dat de oplevering van het winkelcomplex in de Westerhaven niet in gevaar komt.

Lekkage

“Ik weet zeker of we het probleem heel snel kunnen oplossen. Het is ook niet zozeer een kwestie van niet kunnen bouwen. Zelfs als de lekkage niet afdoende verholpen zou kunnen worden, staat dat de bouw niet in de weg. Probleem is alleen dat we een lozingsvergunning voor maximaal 7.500 kubieke meter grondwater hebben en dat de vaste lasten voor de gebruikers hoger uitvallen als er meer water vrijkomt. Dat kan de bedoeling natuurlijk niet zijn.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 20 nov 1998

## Wilma-Sint kiest voor de vut

**bouwbreed**

**Tom Schreur, de bijna 59-jarige Wilma-timmerman, geniet zichtbaar. Afgelopen maandag heeft hij, na 42 jaar werken in de bouw, zijn hamer aan de wilgen gehangen. Vandaag is hij nog eenmaal terug bij zijn nu ex-collega's op het Maanplein. Echter, niet gewoon als de 'gewone' Schreur die zijn maten sinds jaar en dag kennen. Nee, Tom Schreur schittert deze donderdagmiddag als Sinterklaas op de bouwplaats waar Wilma samen met Multi Vastgoed het nieuwe onderkomen voor PTT Telecom realiseert.**

“Het is leuk om de jongens op deze manier nog een handje en een boterletter te kunnen geven”, zegt de vutter tussen twee ‘bestelrondes’ door. Zijn baard ligt voor hem op tafel en een geurende bak koffie maakt zijn koude handen warm. Echt naar zijn vut uitgekeken heeft hij niet. Maar het verzoek daarentegen om er nog een jaartje of wat aan vast te plakken, zag hij toch ook niet zitten. “Ik heb een passie: mijn kippen. Ik fok die dieren, prachtig gewoon. Van de jongens heb ik voor mijn afscheid een broedmachine gekregen, ik ga daarmee de mooiste kippen fokken. Nu ik er meer tijd voor heb hoop ik op tentoonstellingen ook prijzen te winnen.”

De koffie is op en weer een nieuwe lading boterletters ligt op Sinterklaas en zijn twee Pieten te wachten. De baard gaat onder de kin en als ook de mijter op staat is Tom Schreur weer helemaal de Goedheiligman.

Hij schrijft als het ware over de bouwplaats. 'Daaaag Sinterklaas', klinkt er vanaf de steiger en Tom wuift. Zijn ogen stralen. Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 4 dec 1998

# Stukje Haagse volkshistorie onder slopershamer

**bouwbreed**

**den haag - Het Haagse Zuiderparkzwembad gaat ten onder in de kaken van de steenbreekinstallatie. Op deze plek zal een nieuw zwembad verrijzen. Het maakt deel uit van een complex dat verder bestaat uit een politiebureau, een bowlingbaan en commerciële ruimten. Met het verdwijnen van het oude zwembad gaat een stukje volkshistorie verloren.**

Voor de wat oudere Hagenaars was het Zuiderpark de plaats om zich te verpozen. Het volkspark met een oppervlakte van 110 hectare, bood talloze recreatiemogelijkheden.

De drukst bezochte attractie was ongetwijfeld het openlucht zwembad. Vele honderdduizenden Hagenaars zijn hier de eerste beginselen van de zwemkunst meester geworden.

Maar niets heeft het eeuwige leven, ook dit zwembad niet. In het kader van het opwaarderingsplan, moet het Zuiderpark, dat stamt uit 1925, veranderen in een modern en volwaardig stadspark. Dit betekent het einde van het aloude, openlucht zwembad: het is niet meer van deze tijd.

Stil

Ofschoon de definitieve invulling van de herbouw nog niet rond is werd acht weken geleden begonnen met de sloop. Deze werd gegund aan sloopbedrijf Zantko uit Rijswijk.

Dit heeft ongetwijfeld voor een belangrijk deel te maken met de door het bedrijf zelf gemodificeerde mobiele breekinstallaties waarvoor Zantko provinciale goedkeuring heeft gekregen. Deze installaties voldoen aan alle eisen die worden gesteld aan de emissie en mogen dus, behoudens gemeentelijke toestemming, overal worden ingezet.

Op het werk in het Zuiderpark zette Zantko de opmerkelijk stille breekinstallatie van het merk Klemann Reiner in: een breker met een capaciteit van 150 ton per uur. Voor de 'voeding' van de installatie zorgen een Hitachi 450 LCHIII, een Hitachi EX215 en een Komatsu 400LC.

In totaal komt 5500 ton steenachtig materiaal uit dit werk; metselwerk en beton in een verhouding van circa 40:60. Het gebroken materiaal wordt direct afgevoerd naar de Vinex-locatie Leidschenveen, waar het wordt gebruikt als secundaire grondstof bij de aanleg van wegen.

Nieuw

Hoewel het zwembad bestond uit twee betonnen bakken hoeft Zantko geen hydraulische breekhamer in te zetten. Als gevolg van de toegepaste bouwmethode kon alles worden gesloopt en verkleind met lepelbak en vergruizer.

Op de plaats van het oude zwembad wordt een nieuw multifunctioneel centrum gebouwd. De bouw vindt plaats onder verantwoording van een ontwikkelingsgroep die bestaat uit Wilma Bouw, Mabon, Dennendael en Wing Holyday BV.

Het nieuwe complex moet in het jaar 2000 in gebruik worden genomen. Het bestaat uit een overdekt zwembad, een politiebureau voor het korps Haaglanden, een bowlingbaan en enkele commerciële ruimten.

Nadat, naar goed Haags gebruik, vorige week nog de laatste plooiën in het contract moesten worden gladgestreken, kon vrijdag het eerste paaltje voor de nieuwbouw worden geslagen. Aan de andere kant van de bouwput was Zantko nog volop bezig met de sloop.

Voor het slaan van deze eerste paal kwamen maar liefst drie Haagse wethouders opdraven. De eerste palen voor het politiebureau en de commerciële ruimten zullen ook nog officieel worden geslagen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 8 dec 1998

# Vinex kent zijn vrienden niet

bouwbreed

**haarlemmermeer - De Haarlemmermeerse Vinex-wijk Floriande heeft al zesduizend 'vrienden', hoewel de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en bouwers/ontwikkelaars nog maar net is getekend.**

De zesduizend krijgen het 'Magazine Floriande' toegestuurd. Maar op de vraag wie die vrienden zijn, wat die potentiële klanten willen, volgt een pijnlijke stilte. Vinex kent zijn vrienden niet.

Amstelland, Bouwfonds, Wilma en de V.O.F. Haarlemmermeer-West gaan bijna zeventuizend huizen bouwen ten westen van Hoofddorp. Bij het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst tussen die partijen en de gemeente werd het eerste nummer van een naar de toekomstige wijk vernoemd krantje gepresenteerd. Want er zijn al zesduizend "vrienden van Floriande", geïnteresseerden die zich al hebben gemeld. Een uitgelezen kans dus voor de ontwikkelaars het al verkavelde stedenbouwkundig plan te vullen met woningen op maat – een kwestie van de vrienden vragen wat die willen. Maar op de vraag of van de vrienden meer bekend was dan hun huidige adres, bleef het angstig stil.

Regiodirecteur R.A. Willems van Bouwfonds Woningbouw haastte zich later te verzekeren dat aan het eerste nummer van het krantje een enquête zou worden verbonden. De intentie was wel degelijk om de wensen van de klant te leren kennen en die toe te passen bij de verdere uitwerking van de programmering.

De goede bedoelingen bleken wellicht ook uit de feestredenaars die waren uitgenodigd als omlijsting bij de contractondertekening. Stadssocioloog Hortulanus pleitte ervoor meer dan tot nu toe gebruikelijk woonbuurtjes af te stemmen op eenzelfde woonstijl en op gedeelde sociale voorkeuren, want homogene woonbuurten doorstaan beter dan gemengde buurten de tand des tijds. De ontwerper van de Brabantse Woonatlas, de Helmondse stedenbouwkundige I. Bastiaansen, spitte dat verder uit. Groepen zijn niet meer, zoals vroeger, te onderscheiden op inkomen, huishoudensamenstelling of leeftijd; "leefstijlen" worden gedefinieerd door tijdsbesteding en consumptiepatroon.

Met de onderzoeken zoals die tot nu toe worden uitgevoerd naar woonwensen, veegde marketing adviseur W. Knapper de vloer aan. Dat was altijd vragen naar de bekende weg. Knapper: "De walkman was er nooit gekomen met de vraag: wat had u gehad willen hebben?" Die vraag kunnen de ontwikkelaars van Floriande dus beter niet stellen in hun enquête. De relatie moet 'interactief' zijn, volgens Knappers. "Ga praten met uw klanten, luister goed naar ze en betrek ze daadwerkelijk in het bouwproces."

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 11 dec 1998

## Als de vos de passie preekt ...

bouwbreed

**"Uw systeem wordt opgeblazen met een kopersstaking. U blijft zitten met onverkoopbare voorraad en de prijzen storten in", waarschuwt marketeer Knapper bouwers voor het geval zij niet**

beter luisteren naar hun klanten.

Wat betekent het dat Amstelland, Bouwfonds en Wilma zo'n kritikaster uitnodigen als feestredenaar bij het startschot van hun Vinex-wijk Floriande? Is hij onschadelijk gemaakt als de hofnar die de opmaat mag verzorgen voor borrel en buffet? De dominee die voor de vrome schijn de koopman de oren mag wassen? Het is

onwaarschijnlijk dat de Seven

Sisters van de Vinex werkelijk tot inkeer zijn gekomen. Want waarom zouden ze moeizaam rekening houden met klanten als ze hun huisjes ook zondermeer kunnen slijten? Of bewijst dit dat die tijd nu eindigt? Gezond wantrouwen is op zijn plaats. Laat iedereen goed op zijn kippen passen, nu de vos de passie preekt.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 11 dec 1998

# Baar stapt op bij NBM-Amstelland Opvolger Kronenbourg-topman Van Bussel

bouwbreed

**den haag - Bestuursvoorzitter Baar van NBM-Amstelland stapt op. Hij gaat vanwege gezondheidsproblemen vervroegd met pensioen. De nieuwe topman wordt J.W. van Bussel, nu nog directeur van de brouwerij Kronenbourg.**

Baar was sinds 1990 bestuursvoorzitter van NBM-Amstelland. Onder zijn bewind is het bouw- en handelsconcern explosief gegroeid. Bedrijven als Wilma, Cementbouw en Roelfsema werden aangekocht. Tevens stroomlijnde hij met strakke hand de onderneming. De onderneming ging van vijf naar drie divisies; handel, projectontwikkeling en bouw en infrastructuur. De expansie en de nieuwe structuur hebben NBM tot een zeer succesvolle aannemer/handelaar gemaakt. In het nieuwste boek van Marcel Metze en Jos van Hezewijk, XXL, behoort de onderneming tot de 25 best presterende bedrijven gedurende de periode 1982-1997.

Succes heeft ook een keerzijde. Het op eigen kracht opzetten van een divisie woningbouw, de achtergrond van Baar, mislukte. Ook het opbouwen van een organisatie in Duitsland na de eenwording pakte verkeerd uit. Daarnaast haalde de bestuursvoorzitter begin december vorig jaar het nieuws vanwege een mogelijke betrokkenheid bij het zogenaamde beursfraudeschandaal. Hij heeft toen enkele dagen in hechtenis gezeten. De zaak loopt nog steeds.

Ervaren

De opvolger van Baar, de 51 jarige J.W. (Jan Willem) van Bussel, is aangetrokken vanwege zijn internationale management-ervaringen. "Als we in de toekomst met het buitenland te maken krijgen, beschikken we met Van Bussel over een zeer ervaren bestuurder," laat de woordvoerder Schoemaker van NBM-Amstelland weten. "Daarnaast heeft hij ervaring met ontwikkelingen op het vlak van de marketing en overnames."

Van Bussel: "Amstelland lijkt mij een onderneming met mensen die van aanpakken houden, met een 'niet-kletsen-maar-poetsen'-mentaliteit. Daar houd ik van."

Dat de keuze op Van Bussel is gevallen, betekent dat voor het eerst de voorzitter van de Raad van Bestuur van buiten de bouwnijverheid komt.

Op pagina 3: Verdachten beursfraude pas midden 1999 voor de rechter.

Van Bussel...nieuwe man...

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 14 dec 1998

## Aanmoedigingsprijs voor Wilma Bouw

bouwbreed

**Ielystad - Gedeputeerde D. van Hemmen van de provincie Flevoland heeft de aanmoedigingsprijs van Flevoland uitgereikt aan Wilma Bouw. De aannemer ontving de prijs voor het goed naleven van de scheidingsregels van bouw- en sloopafval en het voorkomen van zwerfvuil op de bouwplaats. Het is de eerste keer dat deze prijs is uitgereikt.**

De prijs bestaat uit een bronzen beeld van een kiekendief, het symbool voor Flevoland. De prijs wordt volgend jaar niet weer uitgereikt. De provincie verandert het concept van de prijs in een meer algemene waardering voor opmerkelijke prestaties op het gehele gebied van duurzaam bouwen. Naast bouwbedrijven zullen dan ook architecten, ontwerpers voor stedenbouw, projectontwikkelaars of producenten van innovatieve bouwmaterialen in aanmerking komen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 16 dec 1998

# Een stem bouwers infrastructuur nodig

bouwbreed

**capelle a/d ijssel - De veranderende wereld alleen al maakt het nodig dat infrastructuurbouwers een stem laten horen.**

Slagkracht en efficiency zijn dan ook de twee redenen voor de federatie die de Bouwers van Infrastructuur NVWB en de Vereniging van Aannemers in de Grond-, Water- en Wegenbouw (VAGWW) zijn aangegaan. Als dat uiteindelijk tot een fusie leidt, dan zullen de huidige voorzitters daar niet om rouwen.

“We entameren een fusie niet. Als het al zo ver komt, moet het uit de leden komen”, vindt NVWB-voorzitter J. van Bokhoven. Zijn VAGWW-collega D. Stuit voegt toe: “Beide verenigingen hebben een geschiedenis. Daarbij horen emoties, die poets je niet zo maar weg. Daarom streven we ook niet naar een fusie.”

Binnen het Grond-, Water, en Wegenbouw Overlegorgaan (GWWO) blijkt al geruime tijd dat NVWB en VAGWW op een lijn zitten. “Dat is ook precies de reden waarom we tot een federatie gekomen zijn. Gezien onze structuur zitten we soms vier keer dezelfde problemen te behandelen. Als je dan merkt dat je toch op een lijn zit, ligt samenwerking voor de hand”, verklaart Van Bokhoven.

Sterker

Nog veel belangrijker in de gezamenlijke visie is het belang om gebundeld de belangen van de bouw te verdedigen. Stuit neemt als voorbeeld de investeringen in infrastructuur. “Al jaren roepen de verschillende organisaties dat die weer naar een niveau toe moeten van drie tot vier procent van het Nationaal Product. Als een organisatie sta je sterker. Als onze federatie een succes wordt, is het mogelijk dat ook het AVBB sterker kan opereren.”

Andere organisaties binnen de gww-sector zijn wat hen betreft van harte welkom om de gelederen te versterken. De reacties van organisaties zijn redelijk positief. “Daarom hebben we besloten een half jaar te wachten met een gezamenlijke huisvesting. We gaan vooralsnog in Woerden zitten. Maar als er andere organisaties bij komen, kunnen we altijd nog besluiten ergens anders heen te gaan”, zegt Stuit.

Aansluiting van anderen zou volgens Van Bokhoven niet onlogisch zijn “Nu wij een federatie vormen, nemen we ook weer op termijn het secretariaat van het GWWO op ons.”

Bouwhuis

Sterker nog, beiden zou het niet verbazen als door hun stap de discussie over een Bouwhuis voor de totale bouw weer op gang komt. “Het mag van ons”, stellen beiden. “Het zal de slagkracht van de bouw als totaal alleen maar vergroten.”

De cultuurverschillen tussen NVWB en VAGWW zien zij niet als belemmering voor een goede samenwerking. “Die verschillen zijn er, maar ze zijn vooral historisch bepaald”, geeft Stuit toe.

Van Bokhoven: “Het verschil tussen grotere en kleinere bedrijven is helemaal niet zo groot. Kijk maar eens naar de gemiddelde projectgrootte van een grote aannemer, die ligt zo rond de drie ton. Veel van de grote zijn regionaal opgesplitst in kleine bedrijven.” Als een van de belangrijkste taken voor de nieuwe federatie ziet hij het inspelen op de veranderende wereld.

“De hele wereld is zich aan het herorienteren. Kijk maar naar alle fusies. En dan bedoel ik niet Shells en BP's van onze wereld. Kijk alleen maar naar de overnames van de laatste tijd in zoals Dura en Vermeer, NBM en Wilma. De grenzen verdwijnen. Dat komt er onherroepelijk aan.”

Maar ook op een lager niveau is een krachtige organisatie van belang. “Neem bijvoorbeeld de regen. Onze leden zetten gezamenlijk zo'n 7,5 miljard gulden om. Dat levert een resultaat op van 150 miljoen gulden.

De regen en vorst van de laatste tijd heeft de NVWB-bedrijven zestig miljoen gekost en de VAGWW-bedrijven dertig miljoen. Voor de straatmakers zal het nog erger zijn geweest. Wij hebben nog wel wat vlees op de botten. Dan kun je als individuele organisaties wel iets proberen, maar dat maakt geen indruk. De landbouw treedt ook gezamenlijk op en krijgt een schaderegeling van de grond. Uiteraard zullen wij ook wel iets proberen te bereiken”, zegt Van Bokhoven.

Aanbesteding

Een ander punt is de aanbesteding. “Prima hoor, al die Europese regels. Maar we menen beiden dat de concurrentie boven alles moet gaan over kwaliteit. Zoals het nu gaat worden de kennis en kunde van onze

bedrijven onvoldoende gebruikt. Als het tot gunning komt, wordt toch alleen maar naar de prijs gekeken. Er zijn zelfs opdrachtgevers die allerlei certificaten eisen. Maar als die een lagere prijs geoffreerd krijgen, dan kiezen ze daarvoor.”

Kortom, voor de federatie ligt er volop werk. “Dat is precies de reden waarom we de slagkracht en de efficiency wilden verhogen”, klinkt het eendrachtig.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 17 dec 1998

# Wandeling door Zaantheater afwisselende belevenis

**bouwbreed**

**zaanstad - Een rondwandeling door het nieuwe Zaantheater verveelt geen moment. Het contrast tussen open en gesloten, ruim en compact, binnen en buiten levert een boeiend geheel op. Het resultaat van de samenwerking tussen drie Zaanse architecten.**

Bij binnenkomst in het Zaantheater valt de openheid van het gebouw op. De grote foyer heeft een vide en een ruim uitzicht op de rivier de Zaan.”In de middag kijken de bezoekers hier naar buiten.

’s Avonds verspreiden ze zich over de foyer en bekijken ze elkaar. Dat is ook een functie van het theater: zien en gezien worden”, meent Jet van Langeveld van de afdeling Publiciteit. “Het theater heeft een eigen cafe, maar de bezoekers kunnen voor en na de voorstelling ook terecht op de Dam. Er is een parkeergarage, we hebben vergaderzalen en een restaurant met een terras en een aparte ingang. Dat is ook buiten het toneelseizoen open.”

Van Langeveld resideert in een van de kantoren boven het restaurant. “De kamers zijn eigenlijk te klein en te warm, vooral de kantoren die op de zon liggen. Maar het uitzicht over de Zaan is wel fantastisch.” Naast het theater ligt een kleine pier, waar schepen kunnen afmeren. Het is dus denkbaar om met een gezelschap vanuit Amsterdam per schip naar een voorstelling te komen. De bezoekers komen niet alleen uit Zaanstad, weet Van Langeveld. Een deel van de verwachte 70.000 bezoekers per jaar komt uit Amsterdam en zelfs uit Alkmaar. “In het oude theater hadden we 40.000 bezoekers per jaar.”

## Sponsors

Vanuit de ruime foyer leiden verschillende routes naar het gesloten gedeelte van het gebouw. Daar bevinden zich de grote Koninklijke Ahold zaal en de kleine Forbo Krommenie zaal. Zij hebben hun naam te danken aan de twee grootste sponsors. Overigens hangen door het hele gebouw talloze bordjes met namen van sponsors. Er zijn opvallend veel bedrijven uit de bouw bij, met aan kop Oban Ontwikkelingsbedrijf Saendelft, een samenwerkingsverband van Bouwbedrijf Van der Gragt, Intervam, Bouw- en Aannemingsbedrijf Hein Schilder en Wilma Vastgoed.

Het theater is uitgevoerd volgens de laatste inzichten in arbeidsomstandigheden en veiligheid. Het traditionele brandscherm tussen het toneel en de grote zaal ontbreekt. “Bij brand gaat alles open, de mensen kunnen zo naar buiten lopen, ook via het toneel. Bovenin het toneelhuis gaan rookluiken open. De rook moet weg, want die maakt de meeste slachtoffers”, legt een technicus uit. Hij laat ook de elektrische installatie zien, waarmee de ‘trekken’ met decors worden opgehaald. “De wetgeving voor de arbeidsomstandigheden van theatertechnici is tegenwoordig streng. Het bedienen van de trekken mag niet meer met de hand gebeuren.”

De grote en de kleine zaal hebben beide een inpandige garage voor de vrachtwagens, die de decorstukken en rekvisieten aan- en afvoeren.

## Mensvriendelijk

Ook van buiten hebben de architecten het gebouw veel afwisseling meegegeven. De hoofdingang en de artiestenfoyer zijn uitgevoerd als ronde torens, als contrast met de hoge rechthoekige doos van het toneelhuis. Aan de achterzijde, naast de entree van de parkeergarage, bevinden zich enkele afzonderlijke bedrijfsruimten. Zij verlevendigen het gevelbeeld. De gevel langs de Nicolaasstraat heeft een passage met kolommen die schaal geven aan de ruimte.

De werknemers van het Zaantheater zijn zeer te spreken over de creatie van de Architecten Combinatie Theater (Wim Wester, Paul Carree en Jan Zijlstra). “Het gebouw doet het heel goed. Het is mensvriendelijk, het verwent ons eigenlijk”, verwoordt Van Langeveld de gevoelens. “Je kunt in het gebouw rondjes lopen en alle afdelingen zijn apart te gebruiken en af te sluiten. Dat werkt heel plezierig.” Het theater vormt volgens haar een breuk met het verleden van Zaanstad. “Er was niet veel vertier, de

mensen moesten hard werken, ze mochten geen plezier maken.” Met de opening van het Zaantheater is dat voorgeod voorbij.

## Historie

Reden voor de gemeenteraad om te besluiten tot de bouw van een nieuw theater was, dat het oude theater (de Speeldoos) te klein was geworden en uit de tijd was. Het diende twee functies tegelijk: als aula van een scholengemeenschap en als professioneel theater. Bovendien was de akoestiek belabberd en lag het buiten het uitgaanscentrum, in een woonwijk. De verhuizing naar het nieuwe theater is dan ook een enorme stap vooruit.

Een voorwaarde die de gemeenteraad in 1993 stelde was, dat het Zaanse bedrijfsleven een flink bedrag aan de 35 miljoen gulden bouwkosten, zou bijdragen. De Zaanse bedrijven brachten meer dan zes miljoen gulden bijeen.

Oorspronkelijk werd het nieuwe theater begroot op een bedrag tussen 18 en 25 miljoen, maar het werd dus beduidend meer.

Toch hoeft Zaanstad niet ontevreden te zijn. Het resultaat is een multifunctioneel theatergebouw, waarvan delen ook buiten het speelseizoen kunnen worden geëxploiteerd.

Bot Bouw BV uit Heerhugowaard heeft het theater in opdracht van de gemeente gebouwd.

De grote foyer heeft een open karakter.

Naast het theater ligt een pier, waar schepen kunnen afmeren.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 18 dec 1998

## Appartementenbouw in centrum Roden

[bouwbreed](#)

**roden - Projectontwikkelaar Wilma Vastgoed uit Groningen bouwt volgend jaar op het voormalige terrein van de huishoudschool aan de Westerstraat in Roden een complex van zesendertig koopappartementen en zes penthouses.**

De bouw bestaat uit drie geschakelde compartimenten van vier woonlagen.

De onderste woonlaag komt anderhalve meter boven het maaiveld. Deze keuze maakt het project zo bijzonder. Door voor deze bouwvorm te kiezen, ontstaat onder het complex weer ruimte voor een parkeerkelder, waar bewoners een eigen parkeerplaats of garage krijgen.

Het complex is ontworpen door Cruiming en Offringa Architecten.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 28 dec 1998

## Nederlandse aannemer klimt staag verder in Europese bouw

[bouwbreed](#)

**den haag - De Nederlandse aannemers blijven hun positie op de Europese bouwmarkt verstevigen. Als gevolg van overnames in binnen- en buitenland behoren steeds meer bouwconcerns tot de champions league. Slechts drie grote aannemers vallen erbuiten.**

De drie grootste Nederlandse bouwconcerns zijn explosief gegroeid. Hollandsche Beton Groep (HBG), Koninklijke Volker Wessels Stevin en Ballast Nedam plukten de vruchten van grote overnames in het buitenland. Daarnaast fuseerde Volker Stevin met de Kondor Wessels Groep.

Overigens hebben HBG en Ballast Nedam hun handen vol aan hun aankopen buiten Nederland. De grootste problemen heeft HBG met de Duitse aankoop Wayss en Freytag. De verwerving heeft volgens voorzichtige schattingen de Rijswijkse aannemer een miljard gulden gekost.

Top 100

In een goede bouwmarkt groeiden dit jaar alle bouwers fors. Terwijl de drie grote aan het uithijgen waren, pleegde de tweede garnituur in 1998 aanzienlijke overnames. Door de aankoop van Wilma zal NBM-



Amstelland in de volgende top 100 Volker Wessels Stevin en Ballast Nedam achter zich laten. Heijmans en de Bam Groep pleegden in 1998 de meeste overnames.

Buiten de lijst vallen nu nog drie bouwers. Door de fusie tussen Dura (148) en Vermeer (161) ontstaat een bouwgroep, die volgend jaar zeker bij de honderd grootste aannemers behoort.

Op pagina 3: Top 100 Europese bouwbedrijven.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 29 dec 1998

## Economische problemen overschaduwen bouw

[bouwbreed](#)

**den haag - De bouwondernemers deden het in 1998 rustig aan. Stond 1997 bol van grote nationale en internationale overnames en fusies, dit jaar blies alleen NBM-Amstelland met de aankoop van Wilma Nederland flink in de bus. Veel aannemers "regen kralen" en hadden hun handen vol aan de aankopen van het jaar daarvoor.**

Is deze rust schijn en maakt de bouwsector zich op voor de volgende overname-hausse? Voor de eeuwgrens weten we meer. Het belooft in elk geval een boeiend jaar te worden.

De bouw ligt er goed bij. Als gevolg van de gunstige economie zijn de orderboeken uitstekend gevuld. Woning-, kantoor- en winkelbouw ontwikkelden zich volgens de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen voorspoedig in 1998. Door de grote aandacht voor droge en natte infrastructuur hebben de infra-aannemers een meer dan goed jaar achter de rug.

Toch hangt er een zweem van naderende problemen over de sector. Het jaar 1998 sprintte voortvarend uit de startblokken. De beurs liep gesmeerd en de nationale en internationale economieën groeiden als kool.

De eerste haarscheurtjes werden veroorzaakt door onder andere de roepia-crisis in Indonesië. Bedrijven als Ballast Nedam en Hollandsche Beton Groep ondervonden hiervan hinder. Na deze problemen in onze voormalige kolonie ging het snel bergafwaarts in dat deel van de wereld. De luchtbel-economieën in het Verre Oosten spatten na de zomer uiteen en zogen in een vernietigende kracht alles naar beneden. De gevolgen voor de Nederlandse situatie bleven gedurende de laatste maanden van dit jaar niet uit; de economische groei werd stap voor stap naar beneden bijgesteld.

### Crisis

De crisis in bijvoorbeeld Japan heeft haar dieptepunt nog steeds niet bereikt. Het is daardoor moeilijk te voorspellen hoe de Nederlandse economie zich in 1999 zal houden.

Het gevolg van de economische neergang is onzekerheid. Dat leidt weer tot het in de koelkast zetten van voorgenomen investeringen. Een voorbeeld hiervan was Shell. De Nederlandse top-aannemers zullen zich geconfronteerd zien met een bezuiniging bij de olie-multinational van rond de vijf miljard gulden. Een concern als HBG heeft zijn hoop gevestigd op het verkrijgen van langjarige bouwcontracten van Shell.

Een andere dreiging komt uit de hoek van de (rijks)overheid. Minister Zalm van Financien rept al over mogelijke tekorten in de komende jaren. De vraag rijst hoe die worden gedekt.

### Infrastructuur

Een toegepast en beproefd middel blijkt het bezuinigen op uitgaven voor onder andere infrastructuur. Vooral de infrabouwers wippen daarom ongemakkelijk van de ene op de andere bil. De miljarden uit het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport (MIT) worden in een zucht – zo weten we uit het verleden – overgeheveld naar zoals het heet ‘noodzakelijke uitgaven’. Geluk bij een ongeluk is dat de financiering van twee grote werken, de Betuweroute en HSL, vastligt. Vooral de grote (inter)nationale aannemers hebben veel werk van deze twee projecten.

Niet voor niets zoeken bouwers naarstig samen met grote financiers naar een oplossing. Dit jaar stond bol van de discussies over en initiatieven voor het privaat financieren van infrastructuur. Bij de aanleg van bijvoorbeeld de Tweede Maasvlakte leverde ING samen met Ballast Nedam een plan. Maar ook instellingen en bedrijven als Boskalis Westminster, Vermeer Infrastructuur, FGB Bank, HBG en NBM-Amstelland toonden zich actief.

Het feit dat de korte en lange rentes laag blijven, moet een geruststellende gedachte voor aannemers zijn. In Visie op 1999 verwacht Rabo Vastgoed dat de rente laag blijft “en wellicht nog iets zal dalen”. De lage marktrentes werken door in de hypotheekrente.

## Motor

De combinatie van lage rente en ruime verstrekkingmogelijkheden van hypotheeken vormt al jaren de motor achter de explosief groeiende woningbouw. Daarnaast stijgen de prijzen van huizen nog steeds. Pure winst voor woningbouwers.

In de toekomst wordt een afvlakkende groei van de woningbouw verwacht, maar voor volgend jaar is er geen vuiltje aan de lucht. De financiële crisis en het enigszins tanende vertrouwen van consumenten hebben geen invloed gehad op de koopwoningmarkt. Het Economische Instituut voor de Bouwnijverheid constateert dat bouwers, die gericht zijn op de Nederlandse markt, met eigen projectontwikkeling het voortreffelijk doen. Het gaat dan vooral om Heijmans, NBM-Amstelland en Volker Wessels Stevin. Deze bouwgi-giganten hebben fors geïnvesteerd in Vinex-locaties. Zij hebben respectievelijk 450, 1100 en 550 ha bouwgrond in bezit. Genoemde bedrijven hebben dientengevolge zeker de eerste vijf jaar van het nieuwe millennium een goede (woning)productie.

## Massa

De rust op het overname en fusie-front lijkt tijdelijk. Aannemers zullen steeds meer massa moeten hebben, om in aanmerking te komen voor moeilijke multidisciplinaire projecten. Opdrachtgevers prefereren one stop shopping boven een rondgang langs tientallen (bouw)bedrijven. Hierbij moet overigens niet alleen gedacht worden aan infrastructuur met daar overheen een bebouwing. Nu Vinex over de top is, ligt het accent in de volgende eeuw op binnenstedelijke projecten.

Steden als Rotterdam en Amsterdam moeten enorme opgaven oplossen. Alleen aannemers met een breed werkveld en een gezonde financiële basis zijn hiertoe in staat.

Interessant is de vraag of er weer in het buitenland aan de weg wordt getimmerd. De bouwopgaven in Europese landen zijn enorm. Na de grote aankopen van Ballast Nedam (1995) en HBG (1997) in Duitsland en Engeland is het stil geworden. Het merendeel van de bedrijven reageert kopschuw na de instorting van de Duitse markt. HBG kan over de gevolgen meepraten. De aankoop en gezondmaking van Wayss en Freytag heeft volgens voorzichtige schattingen een miljard gulden gekost. Deze zeer vermogende aannemer zag zo zijn bezit aanzienlijk slinken.

## Links

Er is een aantal mooie partijen in zicht. De Franse markt laat aannemers links liggen. Nu de grootste aannemer in Europa, Bouygues, zichzelf om zeep helpt, is dat een leuke en misschien betaalbare aankoop. De telecommunicatietak van Bouygues zal over dit jaar een verlies van 765 miljoen frank en volgend jaar van 1,3 miljard frank lijden. De raad van bestuur besloot daarom een week geleden de aannemersactiviteiten te separeren in twee onderdelen. Analisten verwachten dat uiteindelijk de bedrijven worden verkocht om de verliezen op telecommunicatie aan te vullen.

De keus voor Frankrijk lijkt onlogisch. Een lastige taal, moeilijke zakencultuur en een nauwelijks te doorgronden politiek. Maar de Nederlandse aannemers hebben in België, Duitsland en Engeland ook met vallen en opstaan bedrijven opgebouwd.

De volgende stap is dan Frankrijk?

Paar voorvallen in 1998 ù NBM-Amstelland neemt Wilma Nederland over ù Heijmans sprokkelt voor f. 500 miljoen omzet bij elkaar ù Dura en Vermeer fuseren ù HBG lijdt recordverlies op Wayss en Freytag Bam koopt installateur Batenburg Genoteerde aannemers in 1998 Omzet Winst Ballast Nedam 4,5 107,3 Bam Groep 2,1 33,9 Boskalis Westminster 1,7 98,4 Hollandsche Beton Groep 10,6 122,9 Heijmans 2,4 59,3 NBM-Amstelland 5,6 197 Volker Wessels Stevin 4,9 151

De geschatte omzet over 1998 staat in miljarden vermeld en de geschatte winst in miljoenen gulden

De bouw ondervindt volgend jaar mogelijk problemen, maar goede aannemers verdienen met hun specialistische diensten voldoende. Op bovenstaande foto heeft een grondsanering plaats.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 29 dec 1998

# Beursgenoteerde bouwers duidelijk in mineur HBG en Boskalis Westminster mogelijk uit Midkap

bouwbreed

**den haag - Aandelen van de beursgenoteerde aannemers hebben in 1998 dramatisch slecht gepresteerd. De koersen daalden met tientallen procenten en ook de rendementen vielen fors terug.**

Het gevolg is dat de Midkap-index mogelijk twee grote aannemers verliest.

De beursgenoteerde aannemers kunnen het beursjaar 1998 kan maar beter zo snel mogelijk vergeten. Geen van hen was in staat beter te presteren dan in het glorieuze jaar 1997. In dat jaar nam de waarde van alle bouwaandelen fors toe.

De grootste dalers in het achterliggende jaar waren Ballast Nedam (-41,9 procent) en Koninklijke Volker Wessels Stevin (-41,7 procent). Frappant is dat de laatst genoemde aannemer, die begin 1997 ontstond uit de fusie tussen Condor Wessels Groep en Volker Stevin, in 1997 samen met Heijmans tot de top behoorde. Een mogelijke verklaring voor de daling moet worden gezocht in Duitsland. Daar voert de onderneming een expansie-strategie. Zo werd in 1998 een belang van 25 procent genomen in F.C. Trapp AG. Het probleem in Duitsland is dat de bouwmarkt erg slecht is. "Daarnaast zijn er toch berichten dat de woningbouw gaat afvlakken en dat wegebouwprojecten worden vooruitgeschoven", zo verklaart een analist. "Volker Wessels Stevin is de grootste infrabouwer in Nederland en hoge bomen vangen nu eenmaal de meeste wind. NBM-Amstelland is ook een grote woning- en infrabouwer. Maar door zijn handelsdivisie bleef de onderneming in de luwte."

Tot de goede' aandelen behoorden Koninklijke Bam Groep (-8,9 procent) en NBM-Amstelland (-15,7 procent). De mislukte overname van Wilma Nederland door Bam heeft de waarde van het aandeel niet al te veel beschadigd. Bam heeft zich in 1998 teruggevochten door het plegen van overnames. Het bouwconcern tracht zich minder afhankelijk te maken van het utiliteitsbouw. Versterkingen werden gezocht in de installatie- en infrabouwsector.

Uit Midkap

Niet alleen de waarde kelderde, maar ook de rendementen. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) kwam gisteren met een berekening die uitwees dat de bouwnijverheid er in negatieve zin uitsprong. De beursgenoteerde aannemers wisten een negatief rendement te behalen van -22,2 procent. Daarmee scoorde deze branche veruit het slechtst. Het totale rendement van alle aandelen over 1998 bedroeg volgens het CBS 22,3 procent. Dit is hoger dan het gemiddelde rendement van de afgelopen vijftien jaar (18,8 procent).

De val van de bouwaandelen heeft mogelijk consequenties voor Hollandsche Beton Groep en Koninklijke Boskalis Westminster. De kans bestaat dat het bestuur van de Effectenbeurs besluit de twee aandelen in februari uit de Midkap-index te halen. De gedaalde beurswaarden en te lage omzetten spelen de twee parten. Hoewel ook de beurswaarden van de andere Midkap-aannemers, Koninklijke Volker Wessels Stevin en NBM-Amstelland, zijn gedaald is er meer gehandeld. Dat zal uiteindelijk de redding van de twee zijn.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 5 jan 1999

## Nijpels: bouw energiezuinig Oproep per brief aan gemeenten en bouwwereld

bouwbreed

**den haag - Bouw energiezuinig! Voorzitter Ed Nijpels van het Wereldnatuurfonds doet die oproep in een brief, deze week, aan alle Nederlandse gemeenten, projectontwikkelaars en aannemers.**

Het initiatief sluit naadloos aan op de voorbeeldprojecten van het WNF in Nieuwegein, Nijkerk, Tilburg, Almere en Apeldoorn. Daar komen 200 woningen die de helft minder energie verbruiken dan de landelijke norm voorschrijft.

Nijpels voegt bij zijn brief een Programma van Eisen. Dat schrijft onder meer de installatie van een zonneboiler of een zonnecelmodule voor. In het bestek moet het zogeheten Dubo-pakket worden verwerkt. Op het gebruikte hout moet het FSC-keurmerk zitten. Een onafhankelijke instantie zal het definitieve ontwerp toetsen. Ontwikkelaars en bouwers die daaraan voldoen mogen voor deze woningen het beeldmerk en de naam van het Wereldnatuurfonds gebruiken.

De meerkosten voor de 'Wereldnatuurfonds-woningen' bedragen 10- tot 15.000 gulden en belopen maximaal vijf procent van de verkoopprijs. In Nijpels' becijfering verdienen een goede hypotheek en een lagere energierekening de extra investering in tien jaar terug. Het gehalveerde energieverbruik zal gemiddeld op vijfhonderd kubieke meter uitkomen. Daarvan komt driehonderd voor rekening van de ruimteverwarming en tweehonderd voor het verwarmen van tapwater. Dit komt overeen met een

Energieprestatienorm van 0,75. De oproep is vooral bedoeld voor de 500.000 Vinex-woningen. Voldoen die aan het Programma van Eisen dan vermindert daardoor in belangrijke mate de Nederlandse uitstoot van koolstofdioxide. Die hoeveelheid loopt nog verder terug wanneer Nederland op grote schaal verwarmingsketels van meer dan vijftien jaar vervangt.

Nijpels doet die uitspraak als voorzitter van de stichting Gaskeur. Zodra overeenstemming is bereikt over de bijbehorende subsidies komt ook voor dit project een campagne.

Nijpels rekent met een forse belangstelling voor het woningbouwproject. Aanleiding geven de reacties van 'de bouw' op de genoemde voorbeeldprojecten van de ontwikkelaars Mabon, Bouwfonds, Wilma, Moes en Slokker.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 14 jan 1999

## Besparen in nieuwbouw wordt te duur

[bouwbreed](#)

**utrecht - Kleine stapjes, hoge kosten. Dat is volgens J. van Bree van Wilma Bouw de toekomst van de energiebesparing met een aanscherping van de energieprestatienorm. "We moeten ons afvragen hoe ver we kunnen gaan", aldus Van Bree tijdens de beurs Econergie. Tot nu toe hebben ontwerpers volgens hem nog geen moeilijke dingen hoeven bedenken. "Isoleren was voldoende en daardoor bleven de kosten laag. Maar nu zullen er oplossingen uit de installatiehoek moeten komen."**

Bouwtechnisch verwacht Van Bree nog een klapper door de ontwikkeling van beter glas, maar daarmee zijn de mogelijkheden vrijwel uitgeput. "Bezuinigen wordt steeds moeilijker. In 1971 werd 1,7 centimeter piepschuim in de spouw verplicht. Dat was maar een dun laagje, maar had een relatief grote besparing tot gevolg. Om nu eenzelfde besparing te realiseren, zou de energieprestatienorm moeten worden gehalveerd."

De kosten worden dus steeds hoger voor een lager rendement. Om toch nog zoveel mogelijk energie te besparen, moet de nadruk volgens Van Bree meer op de bestaande bouw komen te liggen. "Daar kun je met duizend gulden meer dan met vijfduizend in de nieuwbouw."

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 28 jan 1999

## Roermond heeft duizend huizen in huursector te veel

[bouwbreed](#)

**roermond - Roermond heeft over tien jaar duizend huurwoningen te veel. Dit blijkt uit een onderzoek van Adviesbureau Companen, verricht in opdracht van de gemeente Roermond en de woningvereniging Wonen Zuid.**

Er moet, volgens Companen, meer gebouwd worden voor 55-plussers. Wonen Zuid, met achtduizend woningen de grootste corporatie, onderzoekt hoe kan worden ingespeeld op de visie van Companen. Eind maart is een overall-plan klaar dat begin april openbaar wordt.

Volgens rayonmanager A. Nijsten van de woningvereniging komt voor sloop nieuwbouw in de plaats. Op de vraag in welke woonwijken wordt gesloopt, kon hij nog geen antwoord geven. Het is nog niet duidelijk. Dat zorgt voor lichte onrust in de woonwijk Donderberg.

In die wijk staan zeven flatgebouwen, twaalf hoog met achthonderd appartementen. De complexen zijn dertig jaar oud.

Driehonderd appartementen aan de Olieslagerstraat krijgen een facelift. De overige flatbewoners moeten nog een maand geduld hebben. De bedoeling is dat Aannemersbedrijf Wilma Weert eind dit jaar begint met de werkzaamheden. Architectenbureau Gulikers Maastricht is ontwerper.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 mrt 1999

ware metamorfose. Op basis van het stedenbouwkundig plan van het Office for Metropolitan Architecture van Rem Koolhaas wordt het voormalige kazerneterrein met 650 woningen bebouwd. Het plan van Koolhaas behelst acht verschillende woonclusters gemaakt door acht architecten. Het park moet de sfeer van een campus gaan uitademen. De huurwoningen van St.Joseph komen in het plan Carre komen middenin de campus. Behalve de honderd huurwoningen komen hier veertig koopwoningen, ongeveer vijfhonderd vierkante meter semi-commerciële ruimten en een ondergrondse parkeergarage.

Speels

“Het ontwerp voor het Carre is toegespitst op de doelgroep senioren. Het wordt een speels gebouw en biedt van alle kanten een andere aanblik. De vierkante vorm met verschillende bouwhoogten omsluit een groot tuinlandschap als binnenhof, dat overdag vrij toegankelijk is”, zo vermeldt de toelichting.

Met de bouw van het Carre wordt naar verwachting in oktober van dit jaar begonnen. Met de bouw van de cluster Singelwoningen is al begonnen. Wethouder Van Beusekom heeft voor dit appartementencomplex vrijdag de eerste paal geslagen. Hiermee werd officieel het startsein voor het prestigieuze project gegeven.

Voor het project bestaat zeer grote belangstelling. Vooral de huizen van een half miljoen gulden of meer vinden gretig aftrek bij de consument.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 mrt 1999

## Ook lage huren op Chassepark Breda

[bouwbreed](#)

**breda - De Bredase corporatie Woonstichting St. Joseph realiseert op het Chasserrein honderd sociale huurwoningen. De corporatie is hierover met Chasse CV, een combinatie van Wilma en Proper Stok, tot overeenstemming gekomen.**

Volgens de corporatie is het een dubbeltje op zijn kant geweest dat de goedkope huurwoningen er toch komen. De huurprijs schommelt rond de 790 gulden per maand. “De realisatie van de sociale huurwoningen met deze huur heeft onder druk gestaan, gezien de hoge kosten die gepaard gaan met het bouwen op een binnenstadslocatie”, verklaren betrokkenen over het plan.

Het Chasserrein in de binnenstad van Breda ondergaat de komende drie jaar een ware metamorfose. Op basis van het stedenbouwkundig plan van het Office for Metropolitan Architecture van Rem Koolhaas wordt het voormalige kazerneterrein met 650 woningen bebouwd. Het plan van Koolhaas behelst acht verschillende woonclusters gemaakt door acht architecten. Het park moet de sfeer van een campus gaan uitademen. De huurwoningen van St. Joseph komen in het plan Carre komen middenin de campus. Behalve de honderd huurwoningen komen hier veertig koopwoningen, ongeveer vijfhonderd vierkante meter semi-commerciële ruimten en een ondergrondse parkeergarage.

Speels

“Het ontwerp voor het Carre is toegespitst op de doelgroep senioren. Het wordt een speels gebouw en biedt van alle kanten een andere aanblik. De vierkante vorm met verschillende bouwhoogten omsluit een groot tuinlandschap als binnenhof, dat overdag vrij toegankelijk is”, zo vermeldt de toelichting.

Met de bouw van het Carre wordt naar verwachting in oktober van dit jaar begonnen. Met de bouw van de cluster Singelwoningen is al begonnen. Wethouder Van Beusekom heeft voor dit appartementencomplex vrijdag de eerste paal geslagen. Hiermee werd officieel het startsein voor het prestigieuze project gegeven.

Voor het project bestaat zeer grote belangstelling. Vooral de huizen van een half miljoen gulden of meer vinden gretig aftrek bij de consument.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 mrt 1999

## Wilma Duitsland zoekt via beursgang expansie

[bouwbreed](#)

**ratingen - Wilma Immobielien AG is weer 'zo gezond als een vis'. Als gevolg van de instortende Duitse economie leek het aanvankelijk finaal mis te gaan met de ontwikkelaar/aannemer.**

De eigenaar, de familie Maas, greep keihard in. Inmiddels denkt het concern weer aan overnames, nieuwe woonproducten en zelfs aan een beursgang.

“Nee, nee, cijfers geef ik nog niet. Wacht u het jaarverslag maar even af. Dat komt in april.”

Luid Maas zegt het met pretoogjes. Want werd hij niet kortgeleden nog door zijn collega's nagewezen vanwege het miljoenenverlies in 1997? De voorzitter van de Raad van Commissarissen en eigenaar van Wilma Immobielien bleef in de turbulente periode al zijn aandacht op de toekomst vestigen en stelt nu ‘dat over 1998 winst is gemaakt en dat dit lopende jaar het eindresultaat zelfs met dubbele cijfers zal kunnen worden geschreven’.

In omzet gemeten heeft de onderneming vorig jaar vierhonderd miljoen Duitse Mark gerealiseerd. Hiervoor verkocht het bedrijf bijna twaalfhonderd eenheden. Dit jaar verwacht de Duitse ontwikkelaar zeker meer dan twaalfhonderd huizen te verkopen.

Wat heeft de onderneming precies gedaan als hersteloperatie? Het antwoord is simpel. Onder de codenaam Leopard werd in 1997 begonnen met het opzetten van een nieuwe organisatie. Twintig procent van de bezetting ging eruit. De nieuwe organisatie richt zich uitsluitend op eenvoudiger producten, dat wil zeggen: betaalbare woningen.

De uitwerking vergde meer tijd dan de directie aanvankelijk vermoedde, omdat het bedrijf tot dan toe huizen met kelder van meer dan 450.000 Duitse Mark vervaardigde. Juist de markt voor dure koopwoningen stortte vijf jaar na de val van de Berlijnse Muur in november 1989 compleet in.

“We concentreren ons als ontwikkelaar nu op het segment 290.000 tot 350.000 Duitse Mark, en niet zonder succes,” glundert een ontspannen en zelfverzekerde Luud Maas. Hij steekt nog maar eens een sigaar op en geeft toe dat hij ‘een kostbare aanpassing’ achter de rug heeft. “De organisatie moest anders en de gronden moesten worden afgewaardeerd. Ik verzeker u: het kostte een kleine honderd miljoen gulden.”

Met het nieuwe bedrijf gaat het volgens Maas ‘voor de wind’ Hij fronst de wenkbrauwen bij de vraag of de Duitse activiteiten nu niet beter kunnen worden verkocht, net als Wilma Nederland. “Nee, het bedrijf is nog niet af. Het moet sterker worden, dan is een beursgang een reële optie. Duitsland waardeert tenminste het beursgenoteerd zijn.”

Maas kan het weten. Sinds de verkoop van zijn bedrijf Wilma Nederland aan NBM-Amstelland bezit het beleggingspoot van de familie Maas, Kimawibel NV/Stichting Lelie BV, drie miljoen aandelen NBM-Amstelland. Als gevolg van de onderwaardering voor alle aannemers op de Amsterdamse beurs is dat belang sinds vorig jaar 73 miljoen gulden in waarde gedaald. Analisten schatten het pakket van 5,98 procent op 112 miljoen gulden.

Maas over het versterken van Wilma Immobielien via het plegen van overnames. “Gedacht moet worden aan ontwikkelaars en niet zozeer aan aannemers. Daarnaast willen we in de toekomst andere woonproducten lanceren. Tevens moet de dekking van onze organisatie veel beter. Een gebied als München zullen we niet bedienen, maar de rest van Duitsland wel. Er moeten meer regiokantoren komen, want de koopmarkt groeit. Huren wordt steeds duurder in dit land. Voor een hypotheek van achthonderd tot duizend Mark per maand, dat is exclusief subsidie, heb je al een Wilma-huis. Nee, de koopmarkt zal hier exploderen.”

Op pagina 5: Nederlanders bouwen betaalbaar in Duitsland.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 9 mrt 1999

## Otto Normalverbraucher woont in Nederlands huis ‘Een kasteel bouwen is gemakkelijker dan een betaalbare woning’

[bouwbreed](#)

**Vervolg van pagina 1**

ratingen – Het bouwen van betaalbare woningen was jarenlang in Duitsland onmogelijk. De Duitser, voor zover die bestaat, wilde degelijkheid en vooral een kelder onder zijn huis. Het gevolg was dat een simpel rijtjeshuis al snel DM450.000 moest kosten. De instortende economie bracht de Duitser tot inkeer. De betaalbare woningen voor Otto Normalverbraucher is van Nederlandse origine.

Trots staat Hans-Otto Caspers voor zijn ‘preisgunstiges’ huis. De projectontwikkelaar van Wilma Bau und Bautrager, een werkmaatschappij van Wilma Immobielien, verkocht in een tempo van tien woningen per maand het project Oberhausen-Buschhausen. “Op sommige projecten is de verkoop soms niet meer dan drie tot vier woningen per maand.”

Een schot in de roos. Want terwijl er nog volop wordt gebouwd, zijn alle 176 huizen verkocht. “Zomer 1997 begonnen we met de verkoop. Eind van dat jaar begon de bouw. De eerste woningen werden zes maanden later schlussfertig opgeleverd. Mensen met een ruimere portemonnee kopen een ‘Vollkeller’, het huis is dan duurder en de bouwtijd langer.”

Een bouwtijd van een half jaar is voor Duitse begrippen kort te noemen. Wilma Bau und Bautrager heeft alle ervaring van het bouwen overgenomen van de vroegere Nederlandse organisatie, Wilma Nederland. Doordat bewust is gekozen voor het betaalbare bouwen, kan er veel in standaarden worden vastgelegd. Toch moet er aardig wat creativiteit in de organisatie zitten om te bouwen rond de DM300.000. "Het is veel makkelijker om een kasteeltje te bouwen dan betaalbare woningen."

## Rust

Wat opvalt, is de rust. Midden in het overvolle Ruhrgebied blijven de geluiden van industrieën en overvolle wegen ver weg. De enige geluiden die de rust verstoren komen van de bouwvakkers. Wim Roording, directeur Wilma Immobielien, heeft er een verklaring voor. Op de rit van Ratingen, hier is het hoofdkantoor van Wilma, naar Oberhausen stelt hij dat de zware industrieën langzaam aan plaatsmaken zijn voor dienstverlening en wonen, "en dat maakt geen herrie." Hij weet te melden dat er zestien miljoen mensen in het gebied wonen. "De steden verkleven. Soms is er niet meer dan drie kilometer tussen twee steden."

Als verklaring voor het verkoopssucces geeft Roording aan dat er goede marktonderzoeken worden gedaan. "De vernieuwde Wilma-organisatie heeft veel geld geïnvesteerd in moderne informatiesystemen. Een goede databank is het halve werk. Aan de marktinformatie hebben we een Cad-systeem verbonden. We zijn in staat snel grondstukken door te rekenen. Daardoor zijn we in staat projecten met een grote prijszekerheid neer te zetten. De databank voeden we ook met enquêtes die we afnemen in verschillende fase van het verkoop- en bouwtraject. Voor Duitse begrippen is dat uniek."

## Afbouwgarantie

Er moet meer worden gedaan dan het goed bouwen van het juiste huis. Om kopers over de streep te trekken biedt Wilma de SWK-afbouwgarantie en vormen van verzekeringen aan. Roording: "We hebben SWK (SWK Versicherungs-Makler GmbH) naar Duitsland gehaald. SWK biedt al decennia lang in Nederland de garantie dat een woning bij faillissement van de aannemer wordt afgebouwd. In Duitsland kennen we dat niet. Je moet de markt hier vergelijken met Nederland, maar dan twintig jaar terug. De economie lag toen op een oor en er gingen veel woningbouwers failliet. SWK zorgt ervoor dat huizen worden afgebouwd, 'Baufertigstellungsgarantien'."

Op het hoofdkantoor in Ratingen legt Roording uit dat ze een bedrijf hebben opgericht dat het gehele financiële traject dekt. Safe and Safe heet de onderneming. Roording: "Zo biedt deze onderneming, noem het maar een soort hypotheekwinkel, bij nieuwe projecten een verzekering aan als iemand werkloos wordt. De persoon is een jaar verzekerd van inkomsten. De premie van deze verzekering loopt dan via de hypotheek. De hypotheekmarkt is nog niet zo modern als in Nederland, maar dat gaat komen. Je ziet al buitenlandse verstrekkers zoals Aegon op die markt acteren."

## Subsidies

"Maar we moeten nog meer doen om de woningen te verkopen. We begeleiden aspirant-kopers ook bij het aanvragen van subsidies, dat is nogal ingewikkeld. Je moet in Duitsland dus veel meer doen om de woning aan de mens te brengen dan in Nederland. Maar we geloven in het one stop shoppingconcept dat Wilma in Nederland op de markt wil gaan brengen. Wilma Immobielien regelt van financiering tot bouw en van verzekering tot inrichting, dat is naar mijn mening de toekomst."

Luud Maas heeft alle reden voor een opgetogen indruk.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 9 mrt 1999

Deze maand is in Mijnsheerenland de eerste paal geslagen voor de bouw van 31 woningen in het plan de Boomgaard. De uitvoering is in handen van Kanters Bouwbedrijf uit Puttershoek. Voor het ontwerp tekende Schippers Architecten uit Den Haag.

[bouwbreed](#)

**In opdracht van Van Roey Projectontwikkeling is aan de Albert Cuypsingel in Dordrecht de officiële paal geslagen voor 32 appartementen en 2 internaatwoningen. De nieuwbouw is een ontwerp van De Keijser en Wassink Architecten uit Amersfoort en wordt gerealiseerd door Nijssen Bouw uit Rosmalen. Eerste kwartaal volgend jaar staat de oplevering gepland.**

PontMeyer opent 18 maart de deuren van haar nieuwe pand op het bedrijvenpark Seggelant in Brielle. De nieuwbouw (4600 m<sup>2</sup>) voorziet naast kantoren in een loods, expeditiehal en een geavanceerde machinale afdeling voor houtbewerking.

– Aan de Lek is het startsein gegeven voor het plan ‘Zoestdijk’, dat voorziet in de bouw van 59 woningen naar een ontwerp van Venster Architecten BV te Moordrecht. Het project is een ontwikkeling van Eurowoningen BV. Aannemersbedrijf De Langen en Van den Berg BV uit Bergambacht draagt zorg voor de uitvoering.

– In april begint Wilma in de Groningse wijk Helpman met de realisatie van Residence Chopin. De nieuwbouw voorziet in 44 luxe appartementen en twee penthouses.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 11 mrt 1999

## Sloop wegens meetfout aannemer

[bouwbreed](#)

**brunssum - De pas gelegde fundamenteën en vloeren van acht woningen in een nieuwbouwwijk in Brunssum moesten worden ge-sloopt.**

Door een fout bij het uitmeten, waren de woningen vier meter te veel naar voren gekomen. De bouw heeft een vertraging van zo'n twee weken opgelopen. De schade loopt in de honderdduizenden gulden.

Aannemer Wilma Bouw te Weert, die de bouw van de woningen voor rekening neemt, onderzoekt momenteel wie verantwoordelijk is voor de blunder. De bouw van de woningen is ondertussen hervat.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 26 mrt 1999

## Bouwers tekenen voor beter imago Nieuw Laakhaven

[bouwbreed](#)

**den haag - Het imago van het Haagse bedrijven- en winkelgebied Nieuw Laakhaven kan en moet beter. Althans, dat vinden de gemeente Den Haag en de onlangs opgerichte Stichting Promotie Nieuw Laakhaven. Inmiddels zijn al miljoenen gulden beschikbaar gesteld voor de promotie van het voormalige industrieterrein.**

Woensdagavond tekenden wethouder B. Verkerk van Economische Zaken en het toekomstige bestuur van de nieuwe stichting een intentieverklaring.

Hierin is opgenomen dat de gemeente en achttien betrokken markt- en (semi) non-profit-partijen voor tenminste vier jaar kennis en vooral geld in Nieuw Laakhaven zullen steken.

Aanpakken



Wethouder Verkerk: “Nieuw Laakhaven moet binnen een paar jaar circa 15.000 arbeidsplaatsen tellen. Alleen al daarom is het ontzettend belangrijk dat we de herontwikkeling van het gebied Laakhaven goed aanpakken. We kiezen nu voor een duidelijke positionering naar bedrijven, beleggers en consumenten.”

Bestuur

Opvallend is dat diverse bouw- en ontwikkelingspartijen als Wilma Vastgoed, NBM-Amstelland Vastgoed en Volker Stevin Ontwikkelingsmaatschappij samen zitting nemen in het toekomstige bestuur van de stichting.

M. Boogaardt van Volker Stevin, tevens aankomend bestuurslid, licht toe: “Volker is de ontwikkelaar van het grootste winkelcentrum en grootste gebouw van Nederland: Haaglanden Megastores, dat wordt gebouwd in Nieuw Laakhaven. Al vrijwel alle winkelruimte is verhuurd, maar we willen nu ons steentje nog bijdragen aan de promotie van Nieuw Laakhaven.”

De intentie-overeenkomst behelst op korte termijn een grootscheepse reclamecampagne, gericht op de vastgoedwereld en het Haagse bedrijfsleven. Nog belangrijker wordt de periode daarna. Nieuw Laakhaven moet vooral als vestigingsplaats voor bedrijven aantrekkelijker worden gepresenteerd, menen het gemeentebestuur en de bouwers. Maar ook voor consumenten moet Laakhaven een nieuwe dimensie aan Den Haag geven. “We zullen Laakhaven met een big bang lanceren.”

Leisure

Volker Stevin is voornemens naast Haaglanden Megastores onder andere een megabioscoop, hotel, discotheek en enkele eetgelegenheden te bouwen. “We hebben nu wonen, werken, studeren en winkelen, maar missen alleen nog het element leisure. Ook het segment ‘vrije tijd’ past uitstekend in Nieuw Laakhaven. Je ziet de ogen van gemeentelijke projectleiders en ambtenaren fonkelen als je met ze praat over deze plannen. Maar helaas richt het Haagse college zich momenteel voornamelijk op het centrum, waardoor de kansen voor Laakhaven enigszins beperkt worden”, aldus Boogaardt.

Wethouder Verkerk is het met die stelling niet eens. “Volker Stevin moet allereerst trots zijn op het Megastores-project en zijn zegeningen tellen. Het bouwconcern moet niet te hard van stapel lopen. Ik zou zeggen: alles op z’n tijd.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 26 mrt 1999

## Aanleg Amstelwijk weer vertraagd

[bouwbreed](#)

**dordrecht - De aanleg van het bedrijvenpark Amstelwijk in Dordrecht loopt zeker een half jaar vertraging op. De gemeente heeft nog altijd niet de grond in bezit waar de kantoorontwikkeling van start moet gaan.**

De onteigeningsproblematiek speelt al jaren. Het felbegeerde stuk grond is nog altijd in eigendom van de Stichting Beleggingsfonds Overkerk, die haar cassatieverzoek onlangs door de Hoge Raad gehonoreerd zag worden.

Het gevolg is dat de gemeente de grond nu op zijn vroegst eind dit jaar in bezit krijgt. Dordrecht had dit jaar al een begin met Amstelwijk willen maken, maar zag zijn plannen in rook opgaan. “We hebben er geen zicht meer op”, aldus een medewerker

Het toekomstige bedrijvenpark omvat 22 hectare en ligt ingeklemd tussen de A16, de N3, ziekenhuis Amstelwijk en de spoorweg Dordrecht-Breda. Op de voormalige landbouwgrond moet de komende jaren 70.000 vierkante meter kantoor en 130.000 vierkante meter bedrijfspaviljoen komen.

Het project is een ontwikkeling van de gemeente Dordrecht in samenwerking met Heijmans Projectontwikkeling en Wilma Vastgoed.

De uitvoering vindt gefaseerd plaats en zal naar schatting acht tot tien jaar in beslag nemen.

Begonnen wordt met het maken van een verbinding tussen de N3 en het bestaande wegenstructuurnet ten noorden van het park.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 29 mrt 1999

# Landelijk bouwen voor de kapitaalkrachtigen

bouwbreed

**De gemeente Slochteren, die op haar grondgebied ook in de toekomst graag woningbouw wil realiseren, heeft een deelstudie verricht naar het zogeheten borgwonen. Deze luxe woningen zijn landelijk gelegen en worden in clusters van vier tot vijf borgwoningen gebouwd.**

Hoewel de meeste locaties voor genoemde huizen nog niet definitief zijn, is het zogeheten plan Schatterswold al in een vergevorderd stadium.

Slochteren wil met de op traditionele leest geschoeide borgwoningen meer kwaliteit geven aan het toekomstige wonen in het gebied. In het verlengde van de inpassing Natuurontwikkeling Midden-Groningen werd in Schatterswold al in 1996 begonnen met deze vernieuwende vorm van planontwikkeling. Schatterswold fungeert dan ook als pilot-project voor gebieden als de Heerdenborg, de Rijpmaborg, de Brookersborg, de Uiterdijksborg, de Ruitenborg en de Dijkenborg.

## Woonbehoefte

Schatterswold heeft een centrale ligging in het nieuwe borgenlandschap tussen Slochteren en Schildwolde. Doordat Schatterswold de komende jaren in de directe nabijheid van natuurontwikkelingsgebieden komt te liggen, zal de woonbehoefte verder toenemen.

Slochteren denkt met clusters borgwoningen hoogwaardige woonkwaliteit te kunnen realiseren, direct aansluitend op het bestaande voorzieningenpatroon. In samenspraak met architect H.J. Kooi van architectenbureau Signatuur uit Groningen zijn diverse bouwtekeningen met de toekomstige borgwoningen ontwikkeld.

Het gebied Schatterswold biedt voor deze vorm van wonen een uitgelezen kans, want nu al is er een duidelijke verweving tussen publieke borg- en laanstructuren in combinatie met particuliere agrarische en woon/tuinlandschappen.

## Regiovisie

In eerste instantie wordt in de plannen voor Schatterswold uitgegaan van 175 borgwoningen, opgedeeld in meerdere themagebieden en financieringsvormen. Dit is inclusief zeven buitenplaatsen en ruim dertig laanwoningen. Genoemde woningbouw zou binnen nu en tien jaar moeten worden gerealiseerd. Slochteren heeft inmiddels een intentieverklaring getekend voor publiek-private samenwerking met Arcadis-Heidemij en Wilma Bouw. De plannen van Slochteren passen dan ook perfect in de Regiovisie Groningen-Assen 2030.

De financiële haalbaarheid van het plan Schatterswold is grotendeels afhankelijk van de actieve betrokkenheid van de desbetreffende grondeigenaren. Die zijn, evenals de overige omwonenden, inmiddels van de plannen op de hoogte gebracht. In Slochteren is een stuur- en werkgroep gevormd, die partijen zo dicht mogelijk bij elkaar moet brengen. Als dat traject soepel verloopt, is het niet uitgesloten dat er de komende jaren rond Schatterswold meer van dergelijke borgstructuren worden ontwikkeld.

Wat Slochteren betreft, zijn de borgwoningen een prima middel om de woningbouw in de dorpskernen tot 2030 en daarna op peil te houden. Overigens zullen weinig autochtonen zich een dergelijke woning kunnen permitteren. Slochteren, dat de laatste jaren kampt met een teruglopend inwonertal, mikt dan ook vooral op kapitaalkrachtige belangstellenden van buiten de regio.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 apr 1999

## We hopen dat de bouwwereld ons initiatief oppikt' Wereld Natuur Fonds verwacht meer projecten zuinig bouwen

bouwbreed

**zeist - Het Wereld Natuur Fonds (WNF) verwacht dat het aantal woningbouwprojecten dat voldoet aan het eisenpakket van het fonds eind dit jaar zal zijn gestegen tot vijftientig.**

Eind vorig jaar vroeg het WNF gemeenten en projectontwikkelaars aan te haken bij de vijf bestaande demonstratieprojecten van het fonds op het gebied van energiezuinig bouwen. "Inmiddels hebben we overeenstemming bereikt met Harderwijk, Bladel, Leeuwarden, Utrecht en Oosterhout", zegt drs. Sible

Schone, manager van het WNF-klimaatprogramma. “We hebben contacten met allerlei geïnteresseerden en op dit moment lopen serieuze onderhandelingen over projecten in Bemmeloord, Grootegast, Hengelo, Vlaardingen en Lelystad. Ik denk dat we eind dit jaar naast onze vijf voorbeeldprojecten twintig vervolprojecten zullen hebben.” Goedgekeurde projecten mogen de naam en het logo van het WNF gebruiken en krijgen hulp bij de communicatie naar gemeenten en potentiële kopers.

### Bezorgd

Het WNF wil met de energiezuinige woningen laten zien dat ook de woningbouw kan bijdragen aan het terugdringen van de uitstoot van kooldioxide. Het fonds is erg bezorgd dat het huidige energieverbruik wereldwijd het weer in de war zal brengen. Volgens Schone gaat het allang niet meer om het opraken van fossiele brandstoffen, of om de stijging van de energieprijzen: “We investeren erg veel in het behoud en herstel van de natuur. Als het broeikas-effect voor grote klimaatveranderingen zorgt, kan dat allemaal verspilde moeite zijn geweest.”

Voor de utiliteitsbouw koos het WNF een andere aanpak. “We hebben voor kantoren niet gezocht naar grootschalige projecten, maar als er bedrijven zijn die een energiezuinig kantoor willen neerzetten, kunnen ze van ons publicitaire ondersteuning krijgen.” Voorbeelden van energiezuinige kantoren zijn de panden van DWA in Bodegraven en van Nike in Hilversum, waarover deze krant al eerder schreef.

### Pandahuisen

“Het is beslist niet zo dat we vinden dat dit nou de ‘ultieme milieuvriendelijke woning’ is. We hebben ons gericht op het verminderen van het energieverbruik en zijn daarbij veel verder gegaan dan de toenmalige epc-norm van 1,4. Het jaarlijks aardgasgebruik voor warm tapwater en verwarming ligt op maximaal 500 kubieke meter per jaar. We willen laten zien dat je dit zonder extra projectsubsidie kunt bereiken door slim gebruik te maken van technieken die zich al hebben bewezen.”

“Onze nadruk ligt op communicatie, niet op de woningen zelf”, vervolgt hij. “In de volksmond heten het ‘wereldnatuurfondshuisen’ of ‘pandahuisen’, maar zelf gebruiken we die namen niet. Het gaat ons om het maatschappelijke proces, niet om de techniek. We hopen dat de bouwwereld massaal ons initiatief oppikt. Het zou erg mooi zijn als ze in de toekomst energiezuiniger gaan bouwen.”

### Aanscherpen norm

Het vaststellen van een haalbare epc-waarde besteedde het WNF uit aan advies- en onderzoeksbureau Ecofys in Utrecht. Dat bureau is ook verantwoordelijk voor de onafhankelijke toetsing van zowel de ontwerpen als de daadwerkelijke bouwactiviteiten. Het fonds denkt met die epc van 0,75 redelijk dicht tegen de grens van het makkelijk haalbare te zitten. Over een paar jaar zou dat een wettelijke norm moeten worden. Schone: “Het lijkt ons niet zo zinvol veel energie te steken in een verdere verlaging. Er valt meer te winnen door het gebruik van duurzame energie en het aanpakken van de infrastructuur.”

Sible Schone (Wereld Natuur Fonds): “Het beschermen van planten en dieren is onze core-business. Klimaatveranderingen zijn daarvoor een bedreiging.

### Energiezuinig bouwen

Begin 1996 maakte het Wereld Natuur Fonds (WNF) met vijf grote projectontwikkelaars afspraken over het realiseren van vijf voorbeeldprojecten met elk 40 energiezuinige woningen. In overleg met Slokker Vastgoed, Bouwfonds Woningbouw, Mabon, Moes Bouwbedrijf en Wilma Vastgoed stelde het fonds een eisenpakket op. Inmiddels zijn drie projecten afgerond: in Nieuwegein, Tilburg en Nijkerk. In Almere (Moes) zijn de bouwvakkers nog bezig, terwijl in Apeldoorn (Slokker) de bouw nog moet beginnen.

### Programma van WNF-eisen

- 1 Een maximale energieprestatie-coëfficiënt van 0,75 (berekend volgens nEN 5128)
- 2 Toepassing van zonneboiler voor tapwater of zonnecellen voor elektriciteit
- 3 Hantering van het Nationaal Dubo-pakket (npdb)
- 4 Gebruik van hout uit duurzaam beheerde bossen (zo veel mogelijk FSC-gecertificeerd)
- 5 Onafhankelijke toetsing van ontwerp en uitvoeringswerk.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 14 mei 1999

# ‘Ik bewaak deze topclub zeer kritisch’

bouwbreed

## Nieuwe bestuursvoorzitter sleurt Bouwfonds volgende eeuw in

Vervolg van pagina 1

hoevelaken – De nieuwe topman van Bouwfonds, Cees Hakstege, is onder een gunstig gesternte begonnen. De ontwikkelaar, financier en beheerder van vastgoed vergaat het meer dan goed. Het resultaat blijft groeien en over 1998 werden weer meer huizen verkocht. Maar achteroverhangen is er niet bij voor Hakstege. In een gesprek met deze krant doet hij uit de doeken hoe hij de organisatie behoedt voor gemakzucht.

“In ben de coach van een topclub, want dat is Bouwfonds in veel opzichten. Maar die coach kan op zijn gezicht gaan. Kijk maar wat er is gebeurd bij Ajax. Als nieuwe bestuursvoorzitter (Hakstege volgde begin dit jaar Simons op/red.) is het juist een uitdaging om niet onderuit te gaan. Daar ben ik zeer op gebrand. Vastgoed kent veel gevaren, daarom bewaak ik heel kritisch deze onderneming”, zegt Hakstege, fan van Feyenoord, op zijn directiekamer.

De markten waarin Bouwfonds opereert, staan er zeer florissant voor. De onderneming is als ontwikkelaar van woningen al jaren onbedreigd nummer een, commercieel onroerend goed groeit en de vastgoedfinanciers ondervinden veel plezier van de lage hypotheekrente. Hakstege gaat fel doch charmant de confrontatie aan als wordt gesteld dat daardoor zijn mensen ‘met twee vingers in de neus’ hun werk kunnen doen.

“O. Nee,” stelt hij resoluut, “onlangs is een computermodel gemaakt waarin we een soort rampenscenario hebben nagebootst. De rente gaat omhoog, er komen meer werklozen en de koper wordt kritischer. De computer gaf aan, wat we al wisten: de organisatie van Bouwfonds staat er goed voor en kan ook slechte tijden aan. De computer is niet de oplossing. Ik zou een dergelijk scenario in het echt niet erg vinden. Er gaat een schokeffect vanuit.”

Verwend

“Maar de goede marktomstandigheden maken ons niet gemakzuchtig. Er komt weliswaar een generatie managers aan die de jaren tachtig niet heeft meegemaakt. Ze zijn verwender, maar toch laten we een aantal uitgangspunten niet los. Er wordt pas begonnen met de bouw van woningen als 60 procent is verkocht, en niet 59 procent. Voor commercieel OG gelden nog veel strengere richtlijnen. Terwijl er nu ontwikkelaars zijn die voor eigen risico ontwikkelen gaat dat voor Bouwfonds niet op. Eerst moet een project geheel zijn verhuurd. Wat we wel doen, is het innemen van grondposities. Maar dat is onze grondstof.”

Maar wat doet u om de ‘verwende’ manager scherp te houden?

“Door voorloper te zijn in bijvoorbeeld ons werkgebied ontwikkelen. Door je kwetsbaar op te stellen”, gaat de nieuwe bestuursvoorzitter verder. “Nog niet zo lang geleden hebben wij ‘persoonlijk wonen’ gepresenteerd. In deze aanpak gaan we er vanuit dat de klant over niet al te lange tijd geen koning maar keizer wordt. Ik vergelijk ons werk weleens met de verkoop van auto’s. Alle auto’s zijn goed en toch moeten ze worden verkocht aan een zeer kritische consument. Een bedreiging voor zo’n groot bedrijf als Bouwfonds is, dat we de service verwaarlozen. Net als bij de autoverkopers trainen wij onze mensen op het geven van de beste service.”

“Daarnaast werken we locatie engineering verder uit. Tot op heden ging dat om de techniek van de uitvoering: de financiering, de infrastructuur, de fasering. We vonden dat zelf ook niet ideaal. Door ons bezig te houden met de maatschappelijke samenstelling van een wijk of gebied, zijn we nu een stap verder. Het gaat ons nu om het beleven van wonen.”

Leefbaarheid

De enige directe concurrent van Bouwfonds op vlak van woningen is NBM-Amstelland. Met de aankoop van Wilma is de Haagse aannemer in een klap een grote ontwikkelaar van woningen geworden. Net als bij Bouwfonds worstelt Wilma met de vraag hoe de toekomstige generatie huizenkopers moet worden benaderd. NBM-Amstelland/Wilma denkt het gevonden te hebben met het one stop shopping-concept. Op een punt kan een klant het huis kopen en de inrichting bepalen.

Handig omzeilt Hakstege de vraag wat hij van deze aanval van Wilma op Bouwfonds vindt. “We staan beide dezelfde mening voor: het goed bedienen van de consument. Het verschil is dat wij geen eigen bouwbedrijf voeden met onze ontwikkelingen.”

Verschil

Na enige aandringen komt hij met een verschil tussen de twee filosofieën. “Met ‘persoonlijk wonen’ leveren we leefbaarheid. We verkopen niet alleen de goede woning, maar bijvoorbeeld ook gezondheidszorg of een advies over de inrichting van het huis.”

Op het gebied van woningen bent u nummer een in Nederland. Maar met commercieel OG heeft u nog een lange weg te gaan.

Hakstege duidelijk: “Ons doel is ook voor commercieel onroerend goed een nummer een positie te bereiken. Met de aankoop van de ontwikkeltak van ABN Amro en Schilder schieten we aardig op. Zeven jaar geleden waren we nog nergens. Mijn idee is wel dat we meer gemeenschappelijk moeten gaan doen, dus de woning-, winkel- en kantoorontwikkelaars samen met onze financiers. Bouwfonds als aanbieder van een totaalpakket. De gebundelde kracht komt bij de herontwikkeling van binnensteden goed van pas. Want de aanpak van de steden heeft nu al onze aandacht. Vinex is voor ons een gelopen koers.”

Bestuursvoorzitter C. Hakstege van Bouwfonds.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 21 apr 1999

## Graafwerk Westerhaven opnieuw gestaakt

**bouwbreed**

**groningen - De graafwerkzaamheden in de enorme bouwput aan de Westerhaven in Groningen zijn opnieuw stilgelegd. De wanden van de bouwput hellen waarschijnlijk te veel naar binnen. Daardoor ontstaat gevaar voor verzakkingen.**

Nieuw Westerhaven bestaat uit een prestigieus winkelcentrum, een woontoren, een ondergrondse parkeergarage en mogelijk het Nederlands Stripmuseum.

De bouw verloopt al langer allerminst voorspoedig. Lekkage van de wanden en de bodem van de bouwput zorgden eerder al voor een maandenlange vertraging. Er stroomde zoveel water naar de bouwput dat het grondwater in de omgeving te veel zakte, waardoor gevaar voor verzakking van de omliggende bebouwing ontstond.

Op diverse plaatsen rond de bouwput zijn inmiddels diepe gaten geboord, waardoor het grondwater naast de bouwput op peil kan worden gehouden.

Los van dat probleem werd de afgelopen week volkomen onverwacht ontdekt dat de wanden van de enorme bouwput wellicht te veel naar binnen hellen voor de beoogde bouwmethode.

Als het onderzoek inderdaad uitwijst dat dit het geval is, laat hervatting van het werk nog geruime tijd op zich wachten. Momenteel is nog maar een derde deel van de bouwput afgegraven. Toch geeft de elf meter diepe bouwput nu al een aardig beeld van de enorme omvang van de toekomstige parkeergarage.

Met de feitelijke bouw van de garage begint bouwbedrijf Wilma overigens nog voor het compleet afgraven van de 7000 vierkante meter grote bouwput. Daardoor zal niemand de enorme bouwput in zijn geheel kunnen zien.

Volgens planning moeten het winkelcentrum en de parkeergarage eind volgend jaar worden opgeleverd. De aannemer denkt dat nog steeds te kunnen halen. Als zich tenminste geen nieuwe tegenslagen voordoen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 26 apr 1999

## Woningen op spoortunnel Enschede

**bouwbreed**

**enschede - Op initiatief van Wilma Zwolle wordt naar alle waarschijnlijkheid binnen de bebouwde kom van Enschede een spoortunnel gebouwd. Diverse takken binnen NBM Amstelland, waaronder NBM Rail, zijn verantwoordelijk voor het ontwerp en de uitvoering. Zusterbedrijf Wilma ontwikkelt 200 woningen op de tunnel.**

Niet bekend

Staal

De spoortunnel wordt op staal gefundeerd. Op basis van een aanname is een prefab-constructie serieus onderzocht. Op en naast de betonnen u-profielen kan ongeveer 150.000 kubieke meter zand worden gestort. Wegens de aanleg van een parkeergarage onder het Van Heekplein moet 200.000 kubieke meter zand worden afgevoerd. Het meeste zand kan derhalve worden hergebruikt. De gemeente Enschede en tunnelontwerper NBM Rail verzekeren dat de omwonenden geen hinder zullen ondervinden van trillingen. “De rails zijn bevestigd op rubberen klossen die een dempende werking hebben. Bovendien zal op de betonprofielen voldoende zand worden gestort”, stelt Tibben.

Om de tunnel te bouwen moet over een lengte van dertienhonderd en een breedte van zestig meter aanzienlijk wat groene beplanting worden verwijderd.

Tibben spreekt van verwaarloosde bossages en struikgewas. De plannenmakers zijn bereid enkele honderd jaar oude eiken langs het traject te sparen.

Betrokken wijkbewoners hebben reeds geprotesteerd tegen het kappen van groen en de komst van de woningen. De steenmassa zou hun huidige uitzicht op de groene long van de stad flink verpesten, zo ageren zij.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 27 apr 1999

## Gebouwen

[bouwbreed](#)

**In Den Haag wordt op 8 juni complex Nuts 8 opgeleverd: vijf bouwblokken met 120 nieuwbouwapartementen en 140 renovatiewoningen. De nieuwbouw werd gerealiseerd door Wilma Bouw naar een ontwerp van Marge architecten.**

Op 5 juni wordt in de wijk De Vliert te 's- Hertogenbosch het informatiecentrum Integraal Waterbeheer geopend. Komend najaar gaat hier een van de grootste hemelwater-afkoppelingsprojecten in bestaand gebied van start.

In Amstelveen is het officiële startsein gegeven voor de uitbreiding met 5000 vierkante meter van het kantoor van Arthur Andersen. Het project is een ontwikkeling van Multi Vastgoed in samenwerking met T+T Design en het adviesbureau DHV AIB.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 25 mei 1999

## Corporaties bouwen ruimer in Leidsche Rijn

[bouwbreed](#)

**utrecht - De Utrechtse woningcorporaties gaan in Leidsche Rijn grotere huurwoningen bouwen. Ze willen zo inspelen op de 'dringende behoefte' van huurders aan meer woonruimte. De corporaties hopen door de bouw van grotere woningen problemen met de verhuurbaarheid van hun bezit in de wat verdere toekomst te voorkomen.**

Directeur Wim Duijster van de woningcorporatie Mitros Wonen zei dat afgelopen vrijdag in Utrecht, op het symposium ‘Utrecht Nieuw versus Utrecht Oud’ over het belang van kwaliteit in de woningbouw.

Duijster noemt de omvang van de huurwoningen die tot nu toe in Leidsche Rijn zijn of worden gebouwd ‘ondermaats’. “En dat terwijl de grootte, naast de woonomgeving, voor velen de belangrijkste kwaliteitsfactor van een woning is.”

De corporaties bouwen enkele duizenden (huur)woningen in de polder ten westen van de stad. Tot dusver zijn er daarvan een paar honderd gerealiseerd of in aanbouw. Directeur Duijster antwoordde desgevraagd dat hij zich ernstig zorgen maakt over de kwaliteit (= de grootte) van deze woningen.

“Zo hebben we in Parkwijk-Zuid huizen gebouwd met een beukmaat van vierenhalve meter. Dat was nog net acceptabel vanwege de andere kwaliteiten van deze woningen. Maar achteraf hebben we gezegd: dat doen we dus nooit meer. Dergelijke huizen hebben gewoon onvoldoende toekomstwaarde.”

Beukmaat

De corporaties hebben nu afgesproken, aldus Duijster, dat alle huurwoningen in Leidsche Rijn een beukmaat van minimaal 5,10 meter krijgen, liefst meer.

“De productiekosten zijn natuurlijk een sterk beperkende factor. Maar ik denk dat het goedkoper is om grotere en dus duurere huizen te bouwen die over tientallen jaren nog in trek zijn, dan om goedkopere en

kleine woningen neer te zetten zonder voldoende toekomstwaarde. Het draait in de woningbouw steeds meer om kwaliteit.”

Volgens Duijster moeten de woningcorporaties ‘alle creativiteit’ aan de dag leggen om het geld bijeen te krijgen dat nodig is om de grotere huizen te kunnen bouwen. “Want de centen moeten ergens vandaan komen.”

Hij denkt zelf aan een combinatie van een beperkte verhoging van de huurprijzen en het verwerven van middelen door de verkoop van bestaande huurcomplexen. “Als we huurwoningen aan de voorraad toevoegen, is de verkoop van bestaande complexen gelegitimeerd”, aldus Duijster.

Massale leegloop

Directeur Ad van Poppel van Wilma Bouw voorspelt dat de na-oorlogse Utrechtse wijken massaal zullen leeglopen door de komst van Vinex-locatie Leidsche Rijn.

“Op kwaliteit scoort Leidsche Rijn veel hoger dan probleemwijken als Kanaleneiland, Hoograven en Overvecht”, zei hij. Het gevolg: wie kan, trekt naar Leidsche Rijn.

Alleen door ingrijpende sloop en nieuwbouw kan de kwaliteit, en daarmee ook de aantrekkelijkheid, van de na-oorlogse wijken verbeteren. Maar de organisatie van deze herstructurering is volgens Van Poppel bijzonder ingewikkeld, omdat er zoveel verschillende partijen bij zijn betrokken.

“Daardoor is het voorlopig alleen een onderwerp van congressen. We hebben de goede sleutel nog niet gevonden”, aldus de directeur.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 31 mei 1999

## Wilma Bouw hervat werk in enorme Groningse bouwput

[bouwbreed](#)

**Groningen - De werkzaamheden in de enorme bouwput aan de Westerhaven in Groningen zijn, nadat het graafwerk half april noodgedwongen moest worden stilgelegd, hervat.**

Uitgebreid onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat een andere bouwmethode dan aanvankelijk in de bedoeling lag ,noodzakelijk is om verzakkingen van de omliggende bebouwing te voorkomen. De geplande oplevering door Wilma Bouw in oktober volgend jaar wordt door de vertraging vrijwel zeker niet meer gehaald.

In april bleek dat de wanden van de bouwput de neiging hadden naar binnen te hellen. Het hiermee gepaard gaande verzakkingsgevaar deed Wilma Bouw besluiten het werk meteen stil te leggen en een nader onderzoek in te stellen. Dat onderzoek is inmiddels afgerond.

Wilma denkt een oplossing voor het probleem te hebben gevonden door een deel van het afgegraven zand weer terug te storten in de bouwput. Bovendien wordt er een betonvloer van 140 bij 30 meter aangebracht, die moet voorkomen dat de wanden van de bouwput verder naar binnen kunnen hellen. Als extra maatregel komen langs de randen van de bouwput tien meter brede verhoogde grondstroken, die tot maximaal acht meter diepte worden afgegraven.

De nieuwbouw van het complex, Nieuwe Westerhaven genaamd, heeft al langer te kampen met tegenslagen. Buiten de slechte weersomstandigheden begin dit jaar bleken de wanden van de bouwput lekkage te vertonen door overtollig grondwater. Dit probleem werd opgelost door diepe gaten rond de bouwput te boren.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 jun 1999

## Dordrecht plaatst woonwagens in villapark Projectleider: Ik denk dat we samen tot een goede integratie kunnen komen

[bouwbreed](#)

**dordrecht - De gemeente Dordrecht heeft twintig standplaatsen voor woonwagens gepland op een terrein aan de rand van de stad, waarop binnen zes jaar tussen de twee- en vierhonderd villa's van een half tot anderhalf miljoen gulden worden gebouwd.**

“Geen planningsfout”, zegt projectmanager C. van Oortmerssen, “maar een logische uitleg van de decentralisatie van woonwagens”. In de geleidingszone tussen de nieuwe uitbreidingslocatie Stadspolders en het gebied Dubbeldam, aan de buitenrand van Dordrecht, liggen momenteel sportvelden en bedrijven. Verder wordt het gebied gekenmerkt door rust.

De gemeente Dordrecht vindt het rustieke en natuurlijke gebied uitermate geschikt voor de welgestelden onder de Dordtenaren. Die wonen het liefst achteraf, dicht bij de natuur, verder weg van de drukke stad. De vraag naar woningen in het topsegment – tussen een half miljoen en anderhalf miljoen gulden – in Dordrecht is vrij groot. Het gebied is gebombardeerd tot De Hoven, waar binnen zes jaar honderden luxe appartementen en villa's moeten verrijzen, voorzien van alle gemakken en omgeven door groen en water.

Vreemde combinatie

En er komen dus twintig woonwagens. Het prestigieuze plan is op zijn zachtst gezegd opmerkelijk te noemen. Vanwege de door het Rijk opgelegde decentralisatie van woonwagencampen is het gemeentebestuur van de stad aan de Dordtse Kil druk doende met het zoeken naar locaties voor de circa honderd woonwagens die nu nog gevestigd zijn aan de Wielrechtsezeedijk. De woonwagens moeten worden geïntegreerd in de diverse wijken die Dordrecht telt. Dat betekent dat er niet alleen plaats is in achterstandswijken van voor de oorlog. Ook nieuwbouwwijken en een gebied als De Hoven tellen bij deze verdeling wel degelijk mee. Projectleider Van Oortmerssen van de gemeente Dordrecht, verantwoordelijk voor het project De Hoven, erkent dat het een vreemde combinatie is, villa's en woonwagens. “Het zal een discussie teweeg brengen, daar ben ik van overtuigd. Maar het staat vast dat De Hoven er komt en dat de woonwagens er komen. We hebben nu het punt bereikt dat we ons moeten gaan afvragen hoe het plaatje er uiteindelijk uit moet komen te zien.”

Bedenkingen

Van Oortmerssen heeft deze week een brief gestuurd aan de betrokken belangenorganisaties. “Ik verwacht dat we na de zomervakantie met zijn allen om de tafel gaan zitten. De milieuorganisaties, belangenbehartigers van de woonwagengebouwen en projectontwikkelaars hebben van alles met elkaar te bespreken, denk ik.”

Er zijn drie ontwikkelaars betrokken bij De Hoven, te weten Wilma, Volker Wessels Stevin en HBG. Alle drie hebben ze grondposities verworven in het gebied. Ook de gemeente heeft een deel van de grond in eigendom. Aangezien De Hoven aan de rand van het buitengebied komt te liggen, hebben milieuorganisaties ook belang bij betrokkenheid. “De ontwikkelaars staan natuurlijk niet compleet achter dit plan. Maar ik denk dat we samen tot een goede integratie kunnen komen. Het zal niet makkelijk worden om beide segmenten zo functioneel mogelijk in het gebied te plaatsen. Want laten we er geen doekjes om winden, veel mensen hebben zo hun bedenkingen als het over woonwagengebouwen gaat. Velen plaatsen dan ook kanttekeningen bij dit initiatief, dat is begrijpelijk. Maar het is aan ons om te laten zien dat dit plan realiseerbaar is” aldus Van Oortmerssen.

De komende maanden komen alle belanghebbenden bij het project aan het woord. Vaststaat dat in de loop van het jaar 2000 twintig woonwagens van de Wielrechtsezeedijk verplaatst worden naar het beoogde gebied. De start van de bouw van de dure woningen staat gepland voor 2002. In het jaar 2005 moet De Hoven een feit zijn.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 11 jun 1999

## Telefoonstoring door kabelbreuk in bouwput

[bouwbreed](#)

**groningen - Een gecompliceerde en lange tijd onvindbare kabelstoring bij KPN Telecom in Noord-Nederland heeft woensdag nagenoeg de gehele dag grote delen van het telefoonverkeer in de drie noordelijke provincies lamgelegd.**

Aanvankelijk zocht KPN de oorzaak van de storing in de buurt van Hoogezand. Uren later bleek het om een beschadiging van een kabelpakket in de bouwput van de Westerhaven in de stad Groningen te gaan. Bij het slaan van een damwand onder water, waar Wilma Bouwbedrijf momenteel een ondergrondse parkeergarage en een winkelcomplex realiseert, werden volgens een woordvoerder van een speciaal ingericht crisiscentrum per abuis drie dikke glasvezelkabels geraakt. In de loop van de middag was de storing nog steeds niet geheel verholpen en was KPN bezig al het kabelverkeer om te leiden.



Niet bekend

KPN stuurde in Groningen speciale wagens de straat op – voorzien van speciale apparatuur – waarin mensen zeer dringende of belangrijke telefoongesprekken konden voeren. Overigens heeft KPN Telecom al laten weten zich bij eventuele schadeclaims van bedrijven op ‘overmacht’ te zullen beroepen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 17 jun 1999

## Veroorzaker storing kan fikse claims tegemoet zien Groningse aannemer trekt twee keer achtereen glasvezelkabels kapot

[bouwbreed](#)

**groningen - Gezien het grote aantal gedupeerde bedrijven van de telefoonstoring die woensdag het Noorden trof, kunnen forse schadeclaims niet uitblijven. De storing legde het noordelijke telefoon- en computerverkeer grotendeels lam.**

Hoewel het lang duurde voordat de precieze oorzaak van de kabelbreuk was achterhaald, bleek uiteindelijk het Groningse aannemingsbedrijf Gebroeders Dekker bij heiwerkzaamheden tot twee keer toe een fikse kabelbreuk te hebben veroorzaakt. In totaal werden zeven glasvezelkabels in de hoofdkabel doorgesneden.

De omgeving van de Groningse Westerhaven vormt al maandenlang een grote bouwput. Diverse bouwbedrijven zijn er druk in de weer. Zo bouwt Wilma Bouwbedrijf aan de Westerhaven een ondergrondse parkeergarage met winkelcentrum en slaat het aannemingsbedrijf Gebroeders Dekker een damwand in het Verbindingskanaal bij de aangrenzende Sluiskade. Bij die heiwerkzaamheden werden woensdagochtend vroeg per abuis vier glasvezelkabels doorgesneden en rond het middaguur nog eens drie.

Het was de heiers van Dekker

Niet bekend

Opnieuw breuk

Nadat KPN Telecom in eerste instantie met bootjes probeerde de gebroken hoofdkabel met twee kabels te verbinden die veertig meter verderop in het water moesten liggen, ging het opnieuw mis. Omdat op de oorspronkelijke werkplek even niets te doen was, waren de heiers van Dekker verhuisd naar de locatie waar de verbindingkabels lagen en veroorzaakten opnieuw een grote kabelbreuk. Tot wanhoop van de medewerkers van KPN.

Dat het uiteindelijk ruim twaalf uur moest duren voordat de telefoonstoring volledig was verholpen, kan KPN-woordvoerder Bram Oudshoorn wel verklaren. “Een gangbare kabelbreuk, die inderdaad wel eens vaker voorkomt, is zo verholpen. De schade aan deze hoofdkabel was zodanig gecompliceerd, dat in onze centrale dan zo’n beetje alle lampjes tegelijk beginnen te branden. In zo’n geval moet je werkelijk alle mogelijkheden logisch nalopen voordat je precies weet wat er aan de hand is en waar de oorzaak zit.”

Volgens Oudshoorn zullen eventuele schadeclaims van gedupeerde bedrijven door KPN Telecom niet worden gehonoreerd. “In onze leveringsvoorwaarden staat dat we voor dit soort zeldzame storingen niet verantwoordelijk kunnen worden gesteld. Het is een duidelijk geval van overmacht. Ook treffen we geen extra maatregelen om dergelijke storingen in de toekomst te voorkomen. Daar zijn ze nou eenmaal te zeldzaam voor. Het is dus niet nodig het beleid te wijzigen of modernere apparatuur aan te schaffen.”

Database

Bij dergelijke werkzaamheden zijn aannemers verplicht vooraf via een database na te gaan of op een bouwlocatie gasleidingen, elektriciteitskabels of telefoonkabels in de grond liggen. “Als het goed is, wist de aannemer precies waar onze telefoonkabels lagen”, zegt Oudshoorn. “Vermoedelijk hebben de heiers niet in die database gekeken of gewoon niet goed opgelet. Andere mogelijkheid is dat de KPN-gegevens in de database niet kloppen of verouderd zijn. Dat komt helaas ook wel eens voor. We hebben meteen contact gezocht met de aannemer en binnenkort volgt een nader gesprek over de verdere afwikkeling.”

Het heeft er alle schijn van dat gedupeerden die claims willen indienen, de schade uitsluitend op Gebroeders Dekker kunnen verhalen. Bij aannemingsbedrijf Dekker was gisteren niemand van de directie bereikbaar voor commentaar.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 jun 1999

# Toekomst centrum Raalte nog drie weken onzeker

**bouwbreed**

**den haag/raalte - Nog even blijft de situatie voor Raalte spannend. Over ongeveer drie weken blijkt of het complete centrum-winkelgebied op z'n kop gezet kan worden. Dan doet de Raad van State namelijk een uitspraak over het nieuwe bestemmingsplan 'Raalte centrum en omgeving 1997'.**

De afgelopen zeven jaar werkten het gemeentebestuur van Raalte, Wilma Vastgoed en SVP Architectuur en Stedebouw aan een nieuwe toekomst voor het centrum-winkelgebied van Raalte. Besloten is in het winkelgebied alles te situeren rond een denkbeeldige acht, waardoor het winkelende publiek automatisch een rondtrekkende beweging gaat maken. Er komt 6150 vierkante meter nieuw winkeloppervlak bij en het centrum krijgt zo'n 70 nieuwe woningen.

Vier bestaande winkelbedrijven vrezen dat zij in de verdrinking komen. Zij eisten vrijdag bij de Raad van State schorsing van het nieuwe bestemmingsplan.

Zowel gemeente als provincie wezen er op dat je het nooit iedereen naar de zin kunt maken. Individuele belangen zouden hier moeten wijken voor algemene. Spoedig blijkt of de Raad van State die opvatting kan delen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 21 jun 1999

# Provincie keurt bestemmingsplan stilgelegd Saendelft goed

**bouwbreed**

**haarlem - Noord-Holland heeft gisteren het bestemmingsplan voor Vinex-locatie Saendelft goedgekeurd. De bouw van 600 huizen in Zaanstad ligt sinds februari stil op last van de bestuursrechter. Zelfs met de goedkeuring van de provincie zal de bouw niet eerder dan november worden hervat.**

In de bouwput ligt alles stil sinds de nabijgelegen Forbo-fabriek bezwaar aantekende. De tapijtfabrikant wil helemaal geen 5000 huizen naast de fabriek.

Volgens Forbo zouden de woningen die nu in aanbouw zijn moeten worden afgebroken, omdat ze te dicht bij de vinylfabriek zouden staan. De fabrikant vindt dat de huizen op minimaal 1200 meter van het bedrijf moeten komen om stankoverlast te voorkomen. Nu staan de eerste huizen op 180 meter van het pand.

Schade

De bestuursrechter heeft de bouw 18 februari stilgelegd omdat de schade steeds groter wordt als de fabriek in het gelijk wordt gesteld. De gemeente Zaanstad moet aangeven waarom is afgeweken van het advies van VNG om 700 meter ruimte te laten tussen fabrieksterreinen en woningen.

Als de woningen inderdaad pas op 700 meter mogen worden gebouwd, heeft dat ingrijpende gevolgen. Het zou een halvering betekenen van de 180 hectare die momenteel is gereserveerd voor de 5000 huizen.

Artikel 19

De gemeente ontwikkelt de locatie samen met OBAN en OGS waarin onder andere Wilma Vastgoed, Bouwbedrijf Van der Gragt, Hein Schilder en Vos bouw- en exploitatiemaatschappij participeren. Gisteren heeft de provincie zich gebogen over het bestemmingsplan. De reeds afgegeven vergunningen waren verleend op basis van artikel 19. De bouw kan echter niet zomaar worden hervat omdat het bestemmingsplan formeel is goedgekeurd.

Forbo heeft nu nog de mogelijkheid om naar de Raad van State te stappen en het ligt in de lijn der verwachting dat zij dat zal doen. De behandeling door de Raad van State zal waarschijnlijk in oktober zijn. Op z'n vroegst zou bij een positief besluit de bouw in november kunnen worden hervat. Als de Raad van State het bestemmingsplan aanhoudt, ligt de bouw nog zeker meer dan een jaar stil.

De verlaten bouwplaats Saendelft biedt een troosteloze aanblik. Foto: Dijkstra

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 30 jun 1999

# Wilma trekt Groninger vakantieverloven in

**bouwbreed**

**groningen - Het prestigieuze nieuwbouwproject Nieuwe Westerhaven in het centrum van Groningen kost bouwster Wilma miljoenen. Door een reeks tegenslagen is de bouw met bijna een jaar vertraagd. Wilma heeft alle vakantieverloven van zijn medewerkers ingetrokken. Dit heeft Wilma Bouwbedrijf deze week laten weten.**

Hoewel Wilma tot nog toe volhield dat de oorspronkelijke opleverdatum oktober 2000 nog haalbaar was, blijkt het intrekken van alle vakantieverloven van de bouwvakkers niet afdoende. De ondergrondse parkeergarage voor achthonderd auto's kan naar verwachting wel op tijd worden opgeleverd. Het Nationaal stripmuseum, winkelcentrum en de appartementen bovenop de garage, zijn naar verwachting pas in september 2001 klaar.

Het bouwproject had het afgelopen jaar met nogal wat tegenslagen te kampen. Zo bleek in de enorme bouwput veel meer water te stromen dan was berekend. Later begonnen ook de damwanden van de bouwput naar binnen te hellen, waardoor de omliggende bebouwing dreigde te verzakken.

Wilma liet een onderzoek verrichten naar de risico's van de hellende damwanden. Daardoor lag de bouw tien weken stil. Uit het onderzoek bleek dat voor een andere, minder risicovolle, bouwmethode moest worden gekozen.

Teruggestort

Die kost echter veel meer tijd dan de voorgenomen werkwijze. Een deel van het zand uit de bouwput moest worden teruggestort. Momenteel worden 75 stalen stutten aangebracht. Zij moeten de druk van de damwanden opvangen. Daarna kan het zand weer worden verwijderd, zodat het betonnen casco van de parkeergarage kan worden aangebracht.

Intussen houden injectiebuizen het grondwaterpeil buiten de bouwput met diep grondwater op peil. Daarmee denkt Wilma verdere verzakkingen in de directe omgeving te kunnen voorkomen. Wekelijks wordt aan alle kanten van de bouwput gemeten of sprake is van verzakkingen.

De financiële schade door de vertraging, die inmiddels miljoenen gulden beloopt, is volledig voor rekening van Wilma. Verantwoordelijk wethouder Smink van Groningen heeft al laten weten dat de gemeente niet financieel wordt getroffen door het uitstel.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 9 jul 1999

## Half miljoen: geen huis en zelfs geen koffie Zoektocht naar woning op zeven Vinex- locaties levert slechts twee winkeldochters op

**bouwbreed**

**den haag - "We leveren elk jaar 3000 huizen op, maar tegen de huidige vraag valt niet op te bouwen." Dat zegt een voorlichtster van het wooninformatiecentrum Almere. Met gevoel voor dramatiek zet ze dan ook een groot kruis op een lijst met een kleine 750 woningen. "Daar hoeft u niet meer naar te kijken. Die zijn allemaal al verkocht. Het lijkt wel of iedereen tegenwoordig in Almere wil wonen."**

'Het kan in Almere' is de slogan die trots prijkt op de informatiemap. Wat er nu precies kan blijft de vraag, maar een nieuwbouwwoning van een half miljoen gulden kopen in elk geval niet. Daarin blijkt de jongste stad van Nederland echter geen uitzondering. Almere is namelijk dan al de zevende locatie die we aandoen met het verhaal dat we wegens baanverandering op zoek zijn naar een huis. We hebben onze zinnen gezet op een nieuwbouwwoning op een Vinex-locatie. En, zo laten we direct weten, we hebben flink wat te besteden. Minstens vijfhonderdduizend gulden en over ietsje meer valt zelfs te praten.

De gedachte dat voor een half miljoen de rode loper wordt uitgelegd en koffie – met een koekje erbij – wordt geserveerd hebben we echter al snel moeten laten varen. In Delfgauw, waar de ontwikkelaars Dura, Mabon, Volker Stevin, Wilma en Rabo Vastgoed de wijk Emerald bouwen, komt de voorlichtster aanvankelijk niet eens uit haar stoel. "Alles is al verkocht", roept zij ons toe vanachter haar bureau. "In augustus gaat de volgende fase in de verkoop."

## Maquette

Pas nadat wij haar vragen op de maquette aan te wijzen om welke huizen het dan gaat, komt ze van haar plek. Om voor de twee-onder-een-kapwoningen van rond de 550.000 gulden in aanmerking te komen, hoeven we slechts een briefkaartje in te vullen en op te sturen. “En dan hoort u het wel”, is het begeleidend commentaar van de informatrice.

De toer langs verschillende uitleglocaties waren we even daarvoor begonnen bij Carnisselande, de Vinex-locatie van de gemeente Barendrecht onder de rook van Rotterdam. Carnisselande wordt een wijk van in totaal 10.000 woningen, waarvan er ruim 6000 al in 2005 moeten zijn opgeleverd. In het voorlichtingscentrum wringt een voorlichtster zich in allerlei bochten om met een grote aanwijsstok de locatie aan te prijzen. Als we uiteindelijk vragen of er nog iets te koop is, valt ze stil. “Het is wel erg hard gegaan, hoor. De belangstelling is namelijk zeer groot.”

## Vuurtoren

Met een flink informatiepakket in de armen stuurt ze ons in de richting van het informatiekantoor van TRS Ontwikkeling. Het vermoeden van de voorlichtster wordt hier bewaarheid. Er is niets te koop. “Ik ben door alle huizen heen”, zegt de makelaar. Bij het verlaten van de verkoopkeet roept hij ons nog terug. “Ik heb nog wel een vuurtoren”, meldt hij opgewekt. “Kost alleen 1,1 miljoen.” De spottende glimlach op zijn gelaat spreekt boekdelen.

Bij zijn buurman, Ooms Makelaars, is het wel raak. De makelaar heeft nog verschillende stads- en praktijkwoningen a raison van 575.000 gulden beschikbaar. Deze smalle woningen komen op de zogenoemde Avenue Carnisse, de toekomstige hoofdader van de locatie. “De enorme variatie in gevels en het gebruik van metselwerk, stucwerk, hout en natuursteen als geveldecoratie geven de woningen een zeer chique uitstraling”, aldus de tekst in de verkoopbrochure.

Waarom juist deze huizen nog niet zijn verkocht, weet de medewerkster van Ooms Makelaars niet precies. Erg aandringen op een verkoopgesprek met de makelaar doet ze overigens ook niet. “Bekijk de folders rustig en als het u iets lijkt, moet u maar bellen”, adviseert zij vriendelijk.

## Ingewikkeld

Buitengewoon ingewikkeld wordt het als we onze pijlen richten op een huis in Leidsche Rijn, de grootste Vinex-locatie van het land. We zijn bij Woonservice in Utrecht, na telefonisch advies van het projectbureau Leidsche Rijn.

Om voor een huis in aanmerking te komen moeten wij ons hier voor vijftig gulden inschrijven. Voor huizen tot 300.000 gulden putten makelaars kandidaten uit deze lange lijst van ingeschrevenen. “Voor de woningen boven dat bedrag gebeurt het steeds vaker dat projectontwikkelaars willen dat de mensen staan ingeschreven”, zegt een baliemedewerkster. “Maar verstandig is het ook om bij de verschillende makelaars langs te gaan.”

Omdat we niet uit de omgeving komen, kunnen we ons voor veertig gulden abonneren op een woonkrant. Tevens geeft ze nog het advies ons ook in Vleuten-De Meern in te laten schrijven. Op de vraag hoe lang het duurt eer je voor een huis in aanmerking komt zegt ze met een stralend gezicht: “Ettelijke jaren. De mensen in Utrecht weten al tien jaar dat de locatie er komt, dus die hebben zich en masse op de huizen gestort. Je moet gewoon geluk hebben.”

Bij het informatiecentrum van Leidsche Rijn fronst de voorlichtster haar wenkbrauwen als we haar deze sombere voorspelling voorhouden. “Het kan echt sneller, maar het is wel moeilijk.” Zij raadt ons aan langs wat ontwikkelaars te gaan, maar dringt tegelijkertijd aan om ons vooral in te schrijven.

Op Leidsche Rijn bouwt de gemeente Vleuten-De Meern in totaal 3500 huizen. Bij het wooninformatiecentrum van deze gemeente vallen we middenin een feestje. Er wordt een samenwerkingsovereenkomst voor een nieuwe fase ondertekend. De medewerkster achter de balie is echter niet in een feeststemming. Inschrijven voor vijftig gulden is noodzakelijk om überhaupt te mogen kopen. En inschrijven kan alleen wanneer we economisch gebonden zijn aan de regio. Wat we nu precies krijgen voor onze vijftig gulden blijft onduidelijk. “Dan pas kunt u kopen.” In een adem voegt zij er wel aan toe dat de kans dat dit op korte termijn lukt, niet erg groot is. “De huizen zijn niet aan te slepen.”

## Nieuwland

In het Amersfoortse Nieuwland is het van hetzelfde laken een pak. Bij Woonvast Makelaars valt dan ook veelvuldig het woord geluk dat zo broodnodig is om een bedrag van 500.000 gulden te mogen neertellen voor een huis. “In alle prijs categorieën is de vraag gewoon heel groot”, zegt de medewerkster. We

schrijven ons in voor een van de acht stadsvilla's van 550.000 gulden. Veel hoop dat het iets wordt heeft ze niet. "Er zijn al ruim 150 kandidaten, maar goed, u heeft een kans."

De bouw van Stadshage, de uitbreidingslocatie van Zwolle, vordert gestaag. Uiteindelijk moet deze woonwijk 8500 huizen tellen. "Dit is de enige locatie in de omgeving waar wordt gebouwd", geeft de voorlichtster als verklaring voor de enorme run die er op de woningen is ontstaan. Voor ons budget blijken nog zogenoemde molenwoningen te koop. Ruime huizen op ruime kavels, met optioneel een garage in de tuin. Dat de belangstelling voor deze huizen niet zo groot is, wijt zij vooral aan de prijs en de donkere gevelsteen. "De vraag is het grootst naar huizen van rond de 350.000 gulden en dan ligt dit toch een stukje duurder. Maar het is wel apart. Toch?"

In Almere geeft de voorlichtster bij het afscheid nog een lijst van makelaarskantoren. Inschrijven en afwachten is vervolgens haar opdracht. Als de medewerkster onze beteterde gezichten ziet, heeft ze het beste advies in petto dat we in twee dagen hebben gehoord: "Probeer u het anders in de bestaande bouw..."

De uitvoering van de Vinex-locaties is in de tweede of in sommige gevallen zelfs al derde fase beland. De woonconsument krijgt dus eindelijk iets te kiezen in huizenland, is de mening van projectontwikkelaars en makelaars. Vooral in het duurdere segment is de klant volgens hen inmiddels koning. De praktijk blijkt echter anders. Cobouw-verslaggevers Ingrid Koenen en Hans Ouwerkerk stroopten zeven locaties af op zoek naar een nieuwbouwwoning van rond het half miljoen. Het resultaat is teleurstellend: twee winkeldochters, waarvan een met een vrij-op-naamprijs van 575.000 gulden het budget ruim overschreed. Een reportage.

De zogenoemde molenwoning op de uitbreidingslocatie Stadshagen. Dit type is nog te koop. De illustraties boven en onder deze reportage laten de stadswoningen in Carnisselande zien.

In tegenstelling tot de Specht is dit wellicht wat meer ingeburgerde woningtype sneller van de hand gegaan.

'Stuurt u een briefkaartje in, dan hoort u het wel'

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 9 jul 1999

## Grondbeleid

[bouwbreed](#)

**In de serie over grondbeleid in Nederland in Bouw (nr. 7/8) vertelt het hoofd grondontwikkelingsbedrijf van NBM Amstelland/Wilma drs. R. van Steeg over zijn succesvolle 'uitvindingen': commerciële erfpacht en de Grondbank. De canon van de erfpacht is afhankelijk van de rendementsontwikkeling en de gemeente participeert in de ontwikkeling. Beleggers blijken dat een aantrekkelijk idee te vinden. De Grondbank moet speculatie tegengaan. Inschakeling van de met kasgeld werkende bank maakt het mogelijk beslissingen over bestemmingsplan, aankoop van grond en betaling buiten de openbaarheid van de gemeenteraad te houden. Wie als speculant of ontwikkelaar toch de verleiding mocht voelen grond aan te kopen, kreeg voorgehouden dat de gemeente ze dan voortaan de deur zou wijzen. Als tegenprestatie voor het afzien van grondaankopen biedt de gemeente continuïteit in productie aan.**

Bouw, uitg. Elsevier Bedrijfsinformatie, tel. (0314) 349911

Als we kijken hoe ze omgaan met details, hoe die evolueren, kunnen architecten veel leren van ontwerpers van auto's, aldus architect Kas Oosterhuis in Archis (nr. 6). Volgens hem wint het principe van de zelfdragende carrosserie in de architectuur terrein ten koste van stapel- en skeletconstructies. Door de complexe situaties en geringe funderingsmogelijkheden in binnensteden, moeten gebouwen steeds meer op zichzelf kunnen staan. Volgens Oosterhuis leidt dat als vanzelf tot een architectuur met vloeiende vormen en variabele doorsneden. Zoals er families van autotypen zijn, zouden er in de woningbouwindustrie even 'elastische' producten kunnen komen, die soepel aanpasbaar zijn aan veranderende lifestyles. Het betoog van Oosterhuis is buitengewoon abstract, maar verlichtigd met besprekingen van auto-ontwerpen.

Archis, uitg. NAI/Elsevier Bedrijfsinformatie, tel. (0314) 349888

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 9 jul 1999

# Zelfrealisatie van bestemmingsplan

bouwbreed

**In Dordrecht bestond onenigheid over de vraag of de grond die nodig is voor de bouw van een hoogwaardig bedrijvenpark, wel onteigend kon worden. De eigenaar ervan wilde het gedeelte van het park dat op zijn grond moest komen, zelf bouwen en had daarvoor met Van Eesteren een overeenkomst gesloten.**

Het onteigeningsbesluit van Dordrecht werd in april 1996 bij Koninklijk Besluit goedgekeurd en toen begon een lange gerechtelijke procedure. Het eerste traject daarvan besprak ik in deze rubriek op 14 augustus 1998. Daarin kwam de Dordtse rechtbank tot de conclusie dat de Kroon niet in redelijkheid had kunnen vinden dat het bewuste stuk grond onteigend kon worden.

De vondst van de rechtbank bestond hierin, dat het belang van de gemeente bij de onteigening bestond uit het nakomen van een privaatrechtelijke verplichting, zodat er geen publiek belang mee gemoeid was. Dordrecht had namelijk een overeenkomst gesloten met de bv's Heijmans Project ontwikkeling en Wilma Vastgoed om het bestemmingsplan Amstelwijck te realiseren. Het gedeelte van de grond, dat daarvoor onteigend moest worden, behoorde toe aan de familie Maasdam. Die vond dat zij samen met Van Eesteren zelf het te realiseren deel van het bedrijvenpark kon bouwen. Dat wilde Dordrecht onder geen beding, want het door de familie met Van Eesteren ontwikkelde plan week af van de gemeentelijke inrichtingsopzet. Dordrecht ging daarom bij het Haags Gerechtshof in hoger beroep.

En ja hoor, het Hof had een andere opvatting over de vraag of de Kroon de onteigening had kunnen goedkeuren. De opvatting dat het publiek belang eiste dat de uitvoering van het hele plan door Heijmans en Wilma zou plaatsvinden, was ook volgens het Hof niet juist. Ook dat vond dat de door de gemeente gewenste wijze van uitvoering van het bestemmingsplan best door de eigenaren van de betrokken grond kon gebeuren.

Onacceptabel

In zoverre was het Kroonbesluit dus onjuist geweest. Maar het kende ook een andere overweging om de onteigening goed te keuren. Waar elke gemeente in beginsel vrij is in de bepaling hoe een bestemmingsplan moet worden uitgevoerd, mag hij dus ook vinden, dat een andere uitvoering ervan door de grondeigenaar onacceptabel is.

Door de van het gemeentelijke masterplan afwijkende plan van de grondeigenaren mocht naar oordeel van het Hof de Kroon tot het oordeel komen dat zij niet bereid waren het gemeentelijke plan uit te voeren. Dat was het beslissende punt voor de noodzaak tot onteigening over te gaan. Dat de grondeigenaren zich na goedkeuring van het gemeentelijke onteigeningsbesluit alsnog bereid verklaarden het plan volgens de wensen van Dordrecht uit te voeren, kon hen bij het Hof niet meer helpen.

Het lijkt er op, dat de verklaring van de grondeigenaren dat zij de wensen van de gemeente bij de realisatie van het bedrijvenpark volledig willen respecteren, te laat is afgelegd. Als zij dat hadden gedaan bij de onderhandelingen met de gemeente over de aankoop van hun grond, zou deze zaak anders hebben gelegen. Maar toen lagen de standpunten zo ver uiteen dat Dordrecht geen andere mogelijkheid zag dan onteigening. Ook over de schadeloosstelling daarvoor kon men het toen niet eens worden. Daarvoor benoemde het Hof drie deskundigen omdat er dus wel onteigend kon worden. Het vonnis van de Dordtse rechtbank waarin tot de conclusie was gekomen dat geen publiek belang noodzaakte tot onteigening, werd immers vernietigd.

Maar er komt een derde ronde. De grondeigenaren hebben besloten in cassatieberoep te gaan bij de Hoge Raad. Wellicht kunnen we dus een nieuwe aflevering aan dit onderwerp wijden.

Beslissend

Dat zal overigens alleen gebeuren als de Hoge Raad beslist dat de uitspraak van het Haagse Hof vernietigd moet worden 'wegens schending van het recht' of 'verzuim van vormen'. Daarbij zal het vooral gaan over de vraag of de opvatting van de Dordtse rechters, dat hier geen publiek belang was bij de onteigening, dan wel die van de Haagse raadsheren, dat de afwijkende uitvoering van het bestemmingsplan voordat het goedkeuringsbesluit van de Kroon tot stand kwam, hiervoor van beslissende betekenis is geweest.

Als het zou gaan om de feitelijke vraag of het bedrijvenpark er kan komen zoals de gemeente dat wil, lijkt het antwoord niet zo moeilijk nu de familie Maasdam dat wil doen conform de Dordtse wensen. Maar hier is een strikt juridische vraag aan de orde en daarop komt waarschijnlijk een heel ander antwoord.

(BR 1999 p. 605)

Mr. Math Verstegen

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 15 jul 1999

# Als stemmen verstommen

bouwbreed

**Sinds het zangkoor De Maastrichter Staar de locatie pal naast de St. Janskerk verliet, is begonnen met de bouw van appartementencomplex met ondergrondse parkeergarage. De nieuwbouw omvat 25 appartementen.**

Wilma te Nieuwegein draagt zorg voor de bouw, voor het ontwerp tekende de

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 15 jul 1998

## ‘Zuinig zijn op het maaiveld’

bouwbreed

**Overall waar planologen een laag boven of onder het maaiveld bedenken, gaat het fout. Het maaiveld blijft in ontwikkeling achter terwijl die andere wereld er niet aan kan tippen. De ondergrondse stad van Montreal is al met al toch een beetje een benauwende aangelegenheid.**

Dat is de mening van Pieter den Boer. De adjunct-directeur van Wilma Vastgoed nam deze zomer deel aan een studiereis langs Noord-Amerikaanse voorbeelden van intensief ruimtegebruik. “Als het er om gaat voetgangers tegen extreme klimaatomstandigheden te beschermen, kun je ook het maaiveld overkappen. Daarvoor hoef je niet de bodem in, zoals in Montreal. Ook is het niet nodig uit te wijken naar de eerste verdieping zoals in Minneapolis en andere Noord-Amerikaanse steden, waar ze gebouwen met transparante luchtbruggen met elkaar verbinden.”

“Al met al denk ik dat we het in Nederland zo slecht nog niet doen, met onze stedelijke herontwikkeling. Wij hebben aandacht voor cultuur, historie en leefbaarheid. Het is misschien wat kleinschaliger dan in de Verenigde Staten, maar het levert toch prettige steden op. De voorbeelden waarbij mensen winkelen of werken onder of juist boven de grond in de VS, kwamen op mij niet overtuigend over. Ook heb ik ernstige twijfels over het rendement voor de belegger. Je zag veel verkapte verhuur; kantoren die hun intrek hadden genomen in ruimten die eigenlijk voor winkels waren bestemd.”

“Wilma Vastgoed werkt momenteel aan de realisatie van twee staaltjes van intensief ruimtegebruik: Westerhaven in Groningen en het Maagjesbolwerk in Zwolle. In beide gevallen gaat het om complexen met verschillende functies boven het maaiveld met daaronder een parkeergarage en een flinke supermarkt. Beide supermarkten en garages worden royaal van daglicht voorzien.”

“Vergis je overigens niet: de meerkosten voor meerlagig bouwen zijn flink. Los nog van het feit dat het technisch en beheersmatig allemaal veel lastiger is. Je moet dus alleen functies stapelen als er heel goede redenen voor zijn.”

“De ondergrondse stad van Montreal vond ik al met al een beetje een benauwde aangelegenheid. En het skyway-systeem van Minneapolis is voor de belegger volgens mij een zorgenkindje. Niet voor niets zag je de duurste winkels in een stad als Boston, waar ze het maaiveld reserveren voor mensen en vooral verkeer en auto’s ondergronds brengen. Je kunt beter zuinig omspringen met het maaiveld. Bomen en groen moeten heilig worden verklaard. Het maaiveld heeft het primaat.”

Ir. Pieter den Boer is adjunct-directeur van Wilma Vastgoed.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 20 jul 1999

## Bouwplaats net zo open als een warenhuis

### ‘Als ze er op willen houdt een hek ze niet

### tegen’

bouwbreed

**Het water is niet afgesloten, pallets staan vol met stenen, giboblokken en rollen isolatiemateriaal liggen voor het grijpen. En dan de hekken; zij zitten slechts met een ijzerdraadje aan elkaar of het slot zit niet van vast. Zo ongeveer laat bouwend Nederland de bouwplaats achter als het op vakantie gaat. Op de eerste dag dat regio Midden voor drie weken het bijtje erbij neer heeft gegooid, trekt Cobouw langs een handvol bouwlocaties.**

den haag – Uitvoerder Den Dulk van Gesman aannemingsbedrijf trekt in de nieuwbouwwijk Kerk en Zanen in Alphen aan den Rijn met een klap de deur van de keet dicht. De eerste vakantiedag van regio Midden zit erop. Maar niet voor Den Dulk. “Ik werk nog een weekje. Dezer dagen worden in een paar woningen nog ketels geplaatst, vandaar.” Hij kijkt naar het appartementencomplex en verzucht: “ik ben wel de enige”.

De uitvoerder zegt zijn zaakjes goed voor elkaar te hebben. Hekken schermen de bouwplaats zoveel mogelijk af. “Stroom en water zijn afgesloten en verder heb ik gevaarlijke en kostbare spullen zoveel mogelijk opgeruimd. Aan de andere kant, wie er in wil laat zich door een hek niet tegenhouden.”

#### Solide

In de uitbreidingswijk Polanen in Woerden is de stilte bijna net zo drukkend als de warmte. Bouw- en aannemingsbedrijf Radix en Veerman bouwt hier 62 eengezinswoningen. Op het eerste gezicht ziet het hekwerk voor de rij woningen er solide uit. Maar schijn bedriegt. Wanneer de afrastering aan een wat nauwkeuriger blik wordt onderworpen, blijken er toch ‘gaten’ in te zitten. Sommige delen zijn met een eenvoudig los te maken ijzerdraadje aan elkaar verbonden. Nog eenvoudiger is het de bouwplaats aan het einde van de rij hekken te betreden; door er simpel omheen te klauteren. Vervolgens staan pallets met stenen en een bouwlift klaar voor het meenemen. Een eindje verder, buiten de omheining, staan nog een verdeelkast en een houten paal met daarop drie waterkranen gemonteerd. En jawel hoor, het water stroomt vrijelijk uit de kraan ...

Aan de overzijde van het project van Radix en Veerman bouwt Van Elzen Bouwmaatschappij uit Veenendaal een appartementencomplex.

Ook hier zijn het hekken die indringers buiten de bouwplaats moeten houden. Jammer dat de mannen van Van Elzen, in hun vlijt de boel af te schermen, bij de bouwkeet een hekdeel zijn vergeten. Hierdoor ontstaat een opening van ruim anderhalve meter en de bouwplaats van het in aanbouw zijnde complex ligt open. Getuige de poging een hut te maken van de vele bundels pvc-elektriciteitsbuizen die hier voorhanden liggen, lijkt het erop dat de de plaatselijke jeugd dit weggetje al heeft ontdekt.

#### Verschuiven

“Het is moeilijk een bouwplaats helemaal af te grendelen. Vaak weten mensen toch wel ergens een gaatje te vinden. Of ze verschuiven gewoon wat hekken.”

Wim de Bruin, uitvoerder van HBG, wijst in de Zoetermeerse nieuwbouwwijk Noordhoven op een rijtje huizen die collega Dura bouwt. Voor de toegang tot elke woning staat keurig een hek. Bij twee huizen echter zijn de ‘barricades’ een paar meter opzij gezet. “In veel gevallen zijn het de toekomstige bewoners die in de weekeinden een kijkje komen nemen. Vaak is het hier op zondag drukker dan doordeweek. Maar ook jeugd en vandalen verschaffen zich al te vaak toegang tot de huizen. Toch kun je er niet zo veel aan doen. Als ze er op willen, houdt een hek ze niet tegen.”

Het is rustig in Zoetermeer. Een stratenmaker heeft zijn kinderen meegenomen naar het werk. Zij vermaken zich prima in het zand. De Bruin kijkt er met een half oog naar: “Er werken nog een paar jongens van ons. Zij komen uit Amsterdam en daar gaat de vakantie pas volgende week in. We doen nog wel wat hier, maar het is echt een beetje aflopende zaak.”

#### Hangslot

Een paar huizenblokken verderop staat een timmerman van HBG, moederziel alleen in de ingang van een huis. “Ik ga volgende week met vakantie”, zegt de in Katwijk woonachtige bouwvakker. “Normaal werk ik in de utiliteitsbouw maar daar is op dit moment weinig te doen, vandaar dat ik nu hier ben neergezet. Ach, we komen de week wel door.”

Volgens uitvoerder De Bruin maken de overlappende vakantieperiodes het lastiger een bouwplaats goed af te grendelen. “Je moet rekening houden met stroom voor onderaannemers, of water. Gaat de hele bouwplaats eraf, dan is het de vraag wie de uiteindelijke controle doet.”

Op de Leidschendamse Vinex-locatie Leidschenveen heeft Heijmans bij de ingang van het bouwterrein een hek geplaatst. Een groot bord waarschuwt bezoekers ervoor dat de toegang verboden is en dat de bouwer geen enkele aansprakelijkheid draagt voor mogelijke schade. Een hangslot moet ervoor zorgen dat de hekken gesloten blijven. Maar naast de toegang is de houten afrastering kapot, waardoor je via gras en struiken zomaar de bouwplaats kunt oplopen. Tegenover de bouwplaats van Heijmans bouwt Wilma aan een nieuwe fase van nieuwbouwwijk ‘Waterland’. Ook Wilma verspert de toegang met een hek, maar heeft



er nog een rij betonblokken neergelegd. Het stevige hangslot zit jammer genoeg vast aan een hekdeel, zodat openen van de poort kinderspel is.

## Bestelbusje

Dwalend over de bouwlocatie vallen als eerste de pallets vol giboblokken op. Maar ook de open verdeelkast trekt de aandacht.

Dan, aan het eind van de rij woningen, wordt de stilte plotsklaps verstoord door stemmen. Ze komen uit een bestelbusje van IBW Dakbedekking uit Werkendam. Johan Groeneveld probeert samen met twee collega's in de auto verkoeling te vinden voor de verzengende hitte op de bouwplaats. "We zijn hier nog de enigen", zegt hij. "Vrijdag stoppen wij ermee. Voor ons is aan de andere kant het hek opengezet." De poort waar zij doorheen zijn gekomen, hoort volgens de dakdekker "toch echt dicht" te zijn. Maar veel ongenode gasten heeft de dakdekker nog niet waargenomen. "Af en toe komt er een man langs op een fiets. Of hij hier hoort, weet ik niet precies. Voor de rest zie je hier niemand. Lekker rustig."

## Recht

In Alphen aan den Rijn draait uitvoerder Den Dulk een shaggy. Terloops wist hij een zweetdruppel van zijn voorhoofd. "Weet je", vertrouwt hij ons toe, "het blijft gek dat in de mooiste periode van het jaar de bouw met vakantie gaat. Neem dit werk. Het had allang klaar moeten zijn. De baas heeft nog gevraagd of we wilden doorwerken, maar niemand voelde daar iets voor. Het is hun recht natuurlijk, maar het blijft gek..."

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 21 jul 1999

# Vos Bouw loopt door toeval amper schade op bij vertraging Saendelft

## bouwbreed

**zaanstad - De Vinex-locatie Saendelft bij Zaanstad ligt sinds februari stil. De naastgelegen Forbo-fabriek heeft bezwaar aangetekend tegen de woningbouw. De huizen staan op 180 meter van het fabrieksterrein, terwijl de VNG 700 meter adviseert. Achthonderd huizen zijn al in aanbouw, met even zoveel gedupeerde kopers. Ook de bouwers en gemeente zitten met een flinke strop. Door puur toeval is Vos Bouw uit Alkmaar de dans ontsprongen.**

De ontwikkeling van de vijfduizend huizen voor Saendelft is gegoten in een publiek-private samenwerking. De participatiemaatschappij GEM Saendelft bestaat uit de gemeente Zaanstad en de ontwikkelaars OBAN en OGS. OBAN wordt gevormd door HBG, Wilma, Van de Gragt en Schilders. Zij zijn alle vier al voor eigen rekening en risico gaan bouwen. Van de zeshonderd huizen waarmee een start is gemaakt, zijn sommige al tot de tweede verdieping afgebouwd.

In de combinatie OGS zitten Vos Bouw, Kennemerland Beheer en Eigen Haard uit Amsterdam. Het verhaal deed de ronde dat Vos zo verstandig was te wachten totdat het bestemmingsplan goedgekeurd zou zijn. Navraag leert echter dat het louter toeval is dat voor deze bouwer de schade niet in de miljoenen loopt. Woordvoerder Van der Meer van Vos Bouw bevestigt dat ze "hartstikke dankbaar" zijn dat de verkoop nog niet was begonnen. "We waren wat verlaat en nu is de verkoop opgeschort. Kopers zorgen alleen voor een hoop extra onrust."

Forbo heeft officieel bezwaar aangetekend tegen het bestemmingsplan. Dat kon de tapijtfabrikant doen omdat de bouw van zeshonderd huizen al was begonnen op basis van artikel-19: het bestemmingsplan was nog niet goedgekeurd door de provincie, maar de gemeente gaf alvast wel bouwvergunningen af. De bestuursrechter legde daarop in februari de bouw stil. Begin juli heeft de provincie haar fiat gegeven aan het bestemmingsplan. Het ligt nu ter inzage bij het gemeentehuis. De verwachting is echter dat Forbo de dag voor het verstrijken van de wettelijke termijn van zes weken in beroep zal gaan bij de Raad van State.

Na de gemeentelijke hoorzitting in juni leek het of de partijen weer om de tafel zouden gaan zitten. Forbo bood aan met gemeente en bouwers te praten over het gerezen conflict. "Dat is geprobeerd", beaamt Martijnsen, woordvoerder van OBAN. "Voorwaarde was echter dat er gepraat kon worden over de 700 meter-grens als ook de 180 meter grens bespreekbaar was. De gemeente heeft geweigerd om bij voorbaat een deel van het plan op te geven."

## Sloopprijzen

"Afbraak is echt volstrekt niet aan de orde. Er gaan geruchten dat wij sloopprijzen zouden hebben opgevraagd. Volstreekte onzin. Noch de gemeente noch de ontwikkelaar peinzen er over." Martijnsen heeft

wel een idee waarom Forbo zo dwarsligt. “Ten eerste is de fabriek bang dat toekomstige bewoners gaan klagen over stank- en geluidsoverlast. Daardoor zou de fabriek met steeds zwaardere eisen worden geconfronteerd bij nieuwe milieuvergunningen. Ten tweede is de fabriek al aan drie kanten ingeperkt door bebouwing. Saendelft komt aan de vierde. Daarmee kan Forbo nergens heen bij eventuele uitbreiding. Daarbij moet echter aangetekend dat de fabriek op het terrein zelf nog veel ruimte heeft.”

De ontwikkelaars hebben al een rekensommetje gemaakt van de kosten. De schade loopt sowieso in de miljoenen. De claim zal in eerste instantie op het bordje van de gemeente terecht komen, laat Martijnsen doorschemeren. Hij benadrukt echter dat daarbij alle opties nog openliggen en niet over schadeclaims wordt gepraat voordat duidelijk is wat de omvang van die schade is. In elk geval wordt gewacht tot na de uitspraak van de Raad van State dit najaar. Die uitspraak wordt doorslaggevend. Keurt het rechtscollege het bestemmingsplan goed, dan wordt de locatie volgebouwd. Ook al kan de juridische strijd daarna nog worden voortgezet via een bodemprocedure. Martijnsen: “Daar zullen we niet op wachten. Zodra het bestemmingsplan is goedgekeurd gaan we verder met bouwen. Tegen de tijd dat de bodemprocedure is afgerond is de wijk af. Als de uitspraak dan ongunstig zou uitvallen, dan zie ik het echt niet gebeuren dat de wijk weer wordt gesloopt. Dat is nog nooit voorgekomen.”

Van de achthonderd verkochte huizen is maar een handjevol kopers afgehaakt. Na de stillegging in februari zijn vijftiengint contracten ontbonden. Deze zomer zijn daar ongeveer tien bijgekomen. De kosten voor de kopers lopen echter flink op. Ook al is de rente op de grond stilgelegd en de bouwrente beperkt tot 5 procent. Belangrijkste reden voor het bescheiden percentage afvallers is dat de huizenprijzen in de regio alleen al dit jaar met 20 procent zijn gestegen.

### Kort geding

De problemen voor Saendelft hebben zich al aardig opgestapeld. Twee jaar geleden werd de gemeente op het matje geroepen bij de Europese Commissie omdat de Vinex-locatie niet Europees is aanbesteed. Een miljoenenclaim hing de gemeente boven het hoofd met de dreiging dat de aanbestedingsprocedure overnieuw moest. Na veel diplomatiek verkeer is de gemeente in het gelijk gesteld.

Deze week is echter een kort geding op het laatste moment afgewend. Ingenieursbureau Segers bleek zichzelf een dubbelrol te hebben toebedacht. De projectleider van GEM Saendelft speelde zichzelf opdrachten toe bij het bouwrijp maken van deelprojecten. De nieuwe directeur van GEM Saendelft heeft daar een stokje voor gestoken. Jurist Van der Schaar die daarvoor werd ingeschakeld, verbaast zich over de reacties die hij krijgt omtrent Saendelft. “Daar is zoveel mis, dat mensen meteen in de lach schieten. Terwijl de situatie alles behalve leuk is.” Als laatste nieuwtje weet hij te vertellen dat de brug die de snelweg met Heemskerk gaat verbinden, 50 centimeter te laag is uitgevallen. Saendelft is verworpen tot een klucht, waar weinig bij valt te lachen.

‘Dat de wijk weer wordt gesloopt

zie ik echt niet gebeuren’

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 6 aug 1999

## ‘Bankier geen projectontwikkelaar’

[bouwbreed](#)

**munchen - Banken die zelf ontwikkelen, komen meestal van een koude kermis thuis. C. Nolting, commissaris van vastgoedfinancier FGH-bank, brandt zijn vingers niet meer aan projectontwikkeling. De bemoeienis met de kantorenmarkt beperkt zich wat hem betreft tot financiering of bemiddeling.**

“We moeten niet proberen op de stoel van de projectontwikkelaar te gaan zitten. Uit eigen, slechte, ervaringen hebben we geconcludeerd dat ontwikkelen een vak apart is, waarvoor je speciale expertise nodig hebt. Banken kijken met een andere, veel bredere blik naar de vastgoedmarkt. Daar moet je gebruik van maken, maar van ontwikkeling zelf blijven we af. Dat is te eng.” Daarmee zit de bankier op een lijn met ABN-Amro, die onlangs haar verliesgevende vastgoedpoot van de hand deed.

Nolting is naast commissaris van FGH-bank ook lid van de raad van bestuur van de HypoVereinsbank. Deze Duitse hypotheekbank en vastgoedfinancier heeft anderhalf jaar geleden de FGH-bank gekocht en liet andere gegadigden als Bouwfonds met lege handen achter. Nolting begeleidde de overname en beschouwt ook nu nog Bouwfonds Nederlandse Gemeenten als grootste concurrent op de Nederlandse markt.

Zes journalisten waren door de bank uitgenodigd de eclips op het dak van het hoofdkantoor in Munchen te bekijken. Daar ook ontvouwde Nolting de buitengewoon ambitieuze plannen van de HypoVereinsbank. Het

doel is de derde bank in Europa te worden en ze wil groeien door strategische overnames in zowel West- als Oost-Europa. Daarbij concentreert ze zich op hypotheek en financiering van vastgoed.

Het aandeel op de Nederlandse vastgoedmarkt schat Nolting momenteel op vijf procent. De mogelijkheden om te groeien vindt hij beperkt. Zijn verwachtingen voor de toekomst zijn dan ook niet al te hooggespannen. Via de FGH-bank wordt ingezet op een grotere portefeuille, maar niet tegen elke prijs. "De Nederlandse economie zit op een hoogtepunt en op een overspannen markt moet je voorzichtig opereren. De prijzen die voor vastgoed worden betaald zijn wel erg hoog. Soms te hoog in mijn ogen."

Verliezen

De Nederlandse vastgoedmarkt ontwikkelt zich vooralsnog voorspoedig. Dat in tegenstelling tot de kwakkelende Duitse markt, waar Berlijn er in negatieve zin met kop en schouders bovenuit steekt. De voorspellingen voor 'boomtown' zijn (nog steeds) niet uitgekomen.

Daar heeft de HypoVereinsbank net als veel andere bankiers en ontwikkelaars verliezen moeten incasseren. "Onder het motto 'Berlijn wordt de grootste bouwput van Europa' is iedereen en masse in de vastgoedmarkt gesprongen. We zijn nu tien jaar verder en de verliezen voor met name de Franse en Amerikaanse banken zijn dramatisch."

Nolting wijt de ellende vooral aan de tegenvallende huuropbrengsten. Een prijs van 50 Duitse mark per vierkante meter is normaal, terwijl ontwikkelaars op een opbrengt van minimaal 100 mark rekenen, schetst de bankier. Grondspeculanten hebben de prijzen opgedreven en de druk voor de te ontwikkelen projecten verhoogd. In de praktijk blijkt de groeiemarkt zich te beperken tot de gebieden rond Friedrichstrasse en de Kurfurstendam.

Ook Nederlandse bouwers hebben hun geluk beproefd in Duitsland. Naast Bouwfonds zijn alleen Volker Wessels Stevin en NBM-Amstelland als ontwikkelaars overgebleven in de nieuwe hoofdstad. Beide ondernemingen hebben het zwaar. Wilma Vastgoed heeft inmiddels een punt gezet achter het Berlijnse avontuur.

Wie zich op de vastgoedmarkt in

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 13 aug 1999

## Ach, maar 22 gebreken, dus dat valt best mee' ..LE: De ene eigenaar is nu eenmaal kritischer dan de andere Vervolg van pagina 1

[bouwbreed](#)

**den haag - De kersverse bewoner van de Utrechtse nieuwbouwwijk Langerak haalt zijn schouders op. "Ach, maar 22 gebreken, dus dat valt best mee. Waar gehakt wordt, vallen nu eenmaal spaanders." Eigenaren van nieuwbouwwoningen lijken zich neer te leggen bij het gegeven dat nieuwbouwhuizen niet foutloos kunnen worden opgeleverd. Maar er zijn ook uitzonderingen. Zoals in Bemmelen, waar Jan van Meurs zich dood ergert aan de slechte bouwkwiteit.**

Petenbos heet de jongste uitbreidingswijk van Veenendaal. Een kleurige nieuwbouwwijk met van alles wat: een woonwagencamp, appartementencomplexen, eengezinswoningen en fraaie twee-onder-een-kapwoningen.

Langzaam maar zeker krijgt het Petenbos vorm. Mevrouw J. van Beek woont sinds december vorig jaar in de wijk. Haar huis, gebouwd door aannemingsbedrijf Mulder Ten Katen, telde bij de oplevering een kleine 38 gebreken.

"Maar", zegt ze vergoelijkend, "het waren allemaal kleine dingen hoor. Wat vergeten verfwerk en krasjes op de ramen. Alles is vrij snel gemaakt. Alleen moesten we een nieuw raam krijgen en dat heeft een poosje geduurd. Nee, het viel allemaal wel mee."

Normaal

Het aantal gebreken aan nieuwbouwwoningen daalt niet en aannemers weigeren in toenemende mate deze fouten te herstellen. Deze twee conclusies trekt vereniging Eigen Huis naar aanleiding van het juridisch jaarverslag over 1998. Een rondgang langs enkele opgeleverde huizen in den lande leert dat het aantal

gebreken inderdaad in veel gevallen aan de hoge kant is. Opvallend is echter dat het leeuwendeel van de bewoners dit bijna als normaal ervaart.

“Als het maar wordt gemaakt, dan ben ik tevreden”, merkt Bas Droge op in de nieuwbouwwijk Klein Rome in het Gelderse Bemmelen. De opleveringslijst van zijn huis telde 22 gebreken. Ook hier gaat het om de ‘vergeten karweitjes’. “Niets bijzonders eigenlijk.”

Eenzelfde geluid valt te beluisteren in de wijk Langerak, deelplan van de Utrechtse Vinex-locatie Leidsche Rijn. De tuinen van de huizen aan de Westraklaan liggen er nog onontgonnen bij. De bewoners hebben dan ook wel iets beters te doen. “Opknappen en dan verhuizen”, zegt een kersverse eigenaar van een eengezinswoning.

Twee dagen voor de bouwvakvakantie werd zijn huis opgeleverd. “Bij elkaar waren het zo’n 22 punten die niet in orde waren. Dat valt dus best mee. Zitten we nog net onder het gemiddelde, want dat is volgens vereniging Eigen Huis geloof ik 23 gebreken. Ach,” zegt hij luchtigjes, “waar gehakt wordt, vallen nu eenmaal spaanders.”

“Maar vier hele kleine puntjes”, zegt Esther trots. In juni werd haar woning in Langerak opgeleverd en ze had dat moment toch met enige pijn in de buik tegemoet gezien. “Je hoort zulke alarmerende berichten vanuit je omgeving dat je denkt ‘wat zal mij te wachten staan’. Maar het is allemaal al hersteld.”

#### Initiatief

R. Proffitius, timmerman bij Heilijgers Bouw, kijkt met een kritische blik naar de huizen in de Utrechtse nieuwbouwwijk. In Langerak heeft het Amersfoortse bouwbedrijf 120 huizen gebouwd.

Bij een hoekwoning ziet de ervaren timmerman dat een stalen hoekprofiel niet helemaal goed zit. Hij klimt op het muurtje en probeert het iets op te buigen. “Kijk, dit doe ik gewoon op eigen initiatief. Het staat niet op de gebrekenlijst, maar daar valt dan mijn oog op.”

Proffitius kent de verhalen van Vereniging Eigen Huis en zegt uit ervaring te weten dat er “vaak punten bij de oplevering naar voren komen die er niet horen te zijn. Maar”, zo benadrukt hij, “de kwaliteit wordt beter en wij proberen de woningen zo goed mogelijk op te leveren. Alleen, de ene eigenaar is nu eenmaal kritischer dan de ander.”

Terug in Bemmelen in het uitbreidingsplan Klein Rome, dat door NBM Amstelland wordt ontwikkeld. Jan van Meurs, een vuttende bouwkundige is in het huis van zijn zoon bezig met het plaatsen van een keuken. Hij heeft geen goed woord over voor de kwaliteit van de twee-onder-eenkapper, gebouwd door Aannemingsbedrijf Weghorst uit Bemmelen. “Er was een waslijst van gebreken, waarvan het verkeerd om plaatsen van het bad nog wel het ergste was. De hele badkamer kon op de schop.”

Slordigheid en een gebrek aan respect voor elkaars werk noemt Van Meurs de belangrijkste redenen voor de slechte kwaliteit. “Hadden ze hier net betegeld, loopt er iemand met moddervoeten gewoon overheen. Niet te geloven.”

#### Kier

In de woonkamer laat hij de vensterbank zien, die in verstek is gezaagd. De enorme kier tussen de niet aansluitende vensterbank is opzichtig dichtgekit. “Diegene die dit heeft gedaan, is duidelijk niet betrokken bij zijn werk. Ik kan me niet voorstellen dat die persoon met plezier dagelijks aan de slag gaat.”

In Parc Rodenrijs, de nieuwbouwwijk van Berkel en Rodenrijs, graaft een machine van Gebr. van Delft een metersdiepe geul. Mevrouw Harteveld slaat de werkzaamheden met gemengde gevoelens gade. Het is, sinds zij in december haar hoekwoning aan de Irislaan betrok, de zoveelste keer dat de straat openligt. Nu weer voor een nieuwe riolering. De oude is door het zware bouwverkeer stukgereden. De gevolgen van het werkverkeer, maar vooral ook van de graafwerkzaamheden, hebben in haar ogen een ‘vernietigend’ effect gehad op de woning. “Er zitten scheuren in het huis en de tuinmuur staat bijna los van de woning.”

#### Belabberd

Ze kampte bij de oplevering van het huis, gebouwd door Wilma Bouw, met meer dan vijftig gebreken. Hoewel het hier ging om veel kleine zaken, viel het mevrouw Harteveld allemaal wel erg tegen.

“Het was en is nu nog steeds allemaal zo slordig. En kijk hier naar mijn voortuin”, wijst zij naar de grote rioleringsbuis die tussen het onkruid ligt, “het is nog steeds niet duidelijk of dit nu wel of niet mijn grond is.” Ook haar buurman, M. van Puffelen, is weinig te spreken over de kwaliteiten van de aannemer.

“Het schilderwerk was belabberd. Diverse kamers zijn opnieuw gespoten. Als reden voor de vele gebreken gaf Wilma dat onze huizen een afwijkende architectuur zouden hebben. ‘Op papier kunnen ze het allemaal bedenken, maar wij moeten het uitvoeren’, zei de uitvoerder steeds.”

“Maar goed,” zegt Van Puffelen dan, “uiteindelijk is alles binnen drie maanden hersteld. Zitten we nu nog wel met de schade van de graafwerkzaamheden...”

Timmerman R. Prophitius probeert een stalen hoekprofiel in Langerak te herstellen. “Dit doe ik dan op eigen initiatief...”

Mevrouw Harteveld in Berkel en Rodenrijs: “Er zitten scheuren in het huis, en de tuinmuur staat bijna los van de woning. Het is allemaal zo slordig”.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 26 aug 1999

## NBU sleept mooi dubo-project binnen Door winnen prijsvraag kan bedrijf weer in eigen stad bouwen

[bouwbreed](#)

**etten-leur - De Nederlandse Bouw Unie (NBU) heeft met het winnen van een prijsvraag, uitgeschreven door de gemeente Roosendaal, een interessant duurzaam bouwen-project binnen weten te halen. Hoewel het project met 44 woningen klein van omvang is, hechten gemeente en NBU enorm veel waarde aan De Beekrand, zoals het genoemd is.**

Roosendaal nodigde november vorig jaar een aantal Nederlandse bouwbedrijven uit met een plan te komen voor het gebied De Beekrand, een ecologische zone in de Vinex-locatie Weihoek. De voorwaarden waaraan de plannen moesten voldoen, waren streng en duidelijk.

De rode draad was duurzaam bouwen, houten gevels waren een strikte randvoorwaarde. Ook de beste prijs/kwaliteitverhouding moest zo nauwkeurig mogelijk worden nagestreefd. De bouwers kregen de beschikking over vier dubo-lijsten die de gemeente had opgesteld. Hierin stonden tientallen kenmerken waar een duurzaam gebouw huis kan voldoen. Simpelweg aanvinken en punten tellen gaf de bedrijven een beeld van de hoeveelheid dubo-aspecten die elk plan in zich droeg.

Na een strenge selectie bleven drie bedrijven over die meedongen naar de uiteindelijke realisatie van hun eigen project. Wilma, Sun Energy en de NBU uit Etten-Leur. “Waarom wij uiteindelijk gewonnen hebben? Ik weet het eerlijk gezegd niet”, vertelt adjunct-directeur Jan Voeselek van de NBU. “Ik denk dat ons plan een grote mate van durf in zich heeft. Als je kijkt naar de ontwerpen en de manier waarop we de woningen hebben geplaatst in het projectgebied, straalt het simpelweg een en al dubo uit.”

Inderdaad geven de tekeningen een opvallend milieuvriendelijk beeld. Alle 44 woningen zijn opgetrokken uit blank onbehandelde houten regels van Robinia en gelakte multiplex beplating in een uitvoering van beuken finer. De daken zijn bedekt met sedumbegroeiing.

“Ook de standaard dubo-aspecten komen in het project naar voren. Zo zijn de woningen voorzien van zonnecollectoren die gekoppeld zijn aan een zonneboiler. Een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning mag evenmin ontbreken. Om de warmte vast te houden, hebben alle woningen dichte keukens. “

Ruimte

De Beekrand is opgedeeld in vier woningtypen, bestaande uit acht patiowoningen, twaalf appartementen en 24 rijwoningen in twee typen. Kenmerkend voor de architectuur, waar de architecten Van Esch en Van der Hagen van de Architecten Werkgroep uit Tilburg verantwoordelijk voor zijn, is de combinatie van hout en glas.

De manier waarop met glas is gespeeld, mag opvallend worden genoemd. Dankzij grote glaspartijen geven de appartementen en patiowoningen een vrije, open indruk. In de rijwoningen is een langwerpige serre geplaatst. Hierdoor loopt van onder tot boven een grote glazen bak, die de woning veel daglicht geeft en bovendien het ecologische uitzicht voor de bewoners vergroot.

“We hebben niet alleen getracht te voldoen aan zoveel mogelijk dubo-aspecten, maar ook geprobeerd de woningen een lust voor het oog te maken. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de behoefte aan

ruimte. De rijwoningen bijvoorbeeld hebben een inhoud van circa 600 kubieke meter. Dat is vrij groot in vergelijking met veel andere woningen”, vertelt Voesenek.

Voor al dat moois moet wel vrij diep in de buidel worden getast. De rijtjeswoningen gaan een kleine 4,5 ton vrij op naam kosten. Voor de patiowoningen en appartementen moet een ton minder betaald worden.

Eind dit jaar vraagt de NBU de bouwvergunning aan. Naar verwachting begint de bouw op 1 mei 2000, een jaar later worden de woningen opgeleverd.

#### Eigen ontwikkeling

De NBU in Etten-Leur en heeft een jaaromzet van circa 55 miljoen gulden. Het bedrijf werkt in de regio en is veel actief in de Randstad.

Doorgaans heeft het bedrijf tien tot twaalf werken doorgaand onderhanden. Circa zeventig procent daarvan gebeurt in eigen ontwikkeling. NBU is een geheel zelfstandig bedrijf, in 1979 opgericht en wars van de fusie- en overnametrend in de bouw. “Wij blijven liever dicht bij onze markt”, zegt adjunct-directeur Voesenek. “We hebben 120 mensen in dienst en een groot deel van onze werkzaamheden wordt uitgevoerd door ons eigen personeel. Dat willen we zo houden.”

Sinds 1981 heeft de NBU circa achthonderd woningen in Roosendaal gebouwd. “Maar omdat we totaal geen grondposities op Vinex-locaties hebben, wordt sinds 1996 alles in deze regio voor onze neus weggekaapt. Hierdoor wordt het moeilijker ons omzetstreven te halen.” Het bedrijf heeft voldoende werk, maar is desondanks ontzettend blij met De Beekrand. “Eindelijk kunnen we weer eens iets in Roosendaal doen.”

‘Ons plan heeft veel lef’

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 6 sep 1999

## Nog net geen nee verkopen aan vaste klanten

### [bouwbreed](#)

**burgum - Het Thialf-stadion in Heerenveen, de Avero-torens in Leeuwarden, recreatiecomplex De Smelt in Assen en momenteel de nieuwbouw van de ondergrondse parkeergarage met winkelcentrum Westerhaven in Groningen, het nieuwe onderkomen van computerassembleur SCI in Heerenveen en de aanpak van winkelcentrum De Weiert in Emmen. Zo maar een greep uit projecten waarbij betonijzervlechter Pruis BV uit het Friese Burgum de wapening van het beton verzorgde. Creativiteit en vakmanschap spelen daarbij een belangrijke rol. Dit jaar viert het familiebedrijf, dat wordt geleid door twee broers en een oom, zijn 50-jarig bestaan.**

“Ja, we kunnen heus wel wat”, lacht Lammert Pruis (38) als hij opsomt bij welke projecten de Friese betonijzervlechterij betrokken is en is geweest. “En elk gebouw vereist een andere aanpak”, vult zijn broer Jan Pruis (40) aan. “We kunnen nooit teruggrijpen naar oude projecten, omdat de omstandigheden nooit hetzelfde zijn. De heipalen staan verder uit elkaar of de constructie is zwaarder. Elke keer moet een nieuwe berekening worden gemaakt. Dat is het mooie aan ons werk. Geen gebouw is gelijk en dat vereist veel creativiteit.”

Jan en Lammert Pruis hebben samen met Menze (54) Pruis de leiding over betonijzervlechterij Pruis en Zn. BV in Burgum. Wijlen Jan Pruis sr., vader van Menze, richtte het bedrijf in 1949 op. “Hij was eerst boerenarbeider in Groningen”, weet Menze zich te herinneren. Toen eind jaren dertig in Friesland een aantal bruggen over het Prinses Margriet-kanaal werd aangelegd, onder andere bij Burgum, besloot Jan zich in het betonwerk te storten. Hij maakte zich het betonvlechter meester, in dienst van een andere aannemer.

In 1949 nam Jan Pruis senior de stap naar een eigen betonijzervlechterij. Daarbij werkte hij samen zijn zoons Jo, Hendrik (de vader van de huidige directeuren Lammert en Jan) en Jan Pruis. “Ze zijn begonnen in de huiskamer. Later verbouwden ze de koeienstal tot kantoor”, schetst Menze de ontwikkelingen. Jan Pruis senior hield het vol tot 1965. Toen stapte hij eruit. De drie zonen zetten het bedrijf voort en bouwden het uit tot de onderneming die het nu is. In 1993 nam de huidige directie het heft in handen.

Anno 1999 wordt het bedrijf geleid vanuit een pas aangekocht, modern kantorenpand aan de doorgaande weg in Burgum. “Hiervoor zaten we in twee, met elkaar verbonden garages en een containerkeet”, vertelt Jan. “Maar dat was geen doen meer. Veel te krap.”

Buigcentrale

In de vestiging in Burgum worden de tekeningen en berekeningen gemaakt, daarnaast beschikt Pruis over een buigcentrale. Deze is gevestigd in een loods van het Groninger staalbedrijf Dikema Staal. Pruis werkt al bijna vijftien jaar samen met Dikema. “Zij halen 95 procent van het werk binnen. De samenwerking bevalt ons uitstekend.”

Vandaag de dag is een eigen buigcentrale een must voor elke betonijzervlechterij. Menze weet dat als oudgediende als geen ander. “Vroeger werd het ijzer op de bouwlocatie gebogen en geknipt. Je bestelde het ijzer en dat werd dan op de bouwlocatie gedumpt. Vervolgens reden we onze machines er naartoe. Na het buigen en knippen, reden we alle machines met busjes en aanhangers naar de volgende klus. Dat was altijd een heel gesleep.”

In de centrale, die inclusief opslag een kleine 3000 vierkante meter meet, werken zo’n twintig man. Zij knippen, lassen en buigen het ijzer tot de gewenste afmetingen. Zo nodig wordt het ijzer gevlochten tot matten. Vrachtwagens van Dikema zorgen er voor dat het betonijzer naar de bouwlocaties worden vervoerd. Medewerkers van de buitendienst van Pruis, zo’n negentig in totaal, komen twee of drie dagen nadat het betonijzer is afgeleverd om het te plaatsen. “Het is bijna altijd haastwerk”, vindt Lammert Pruis. “Het is ijzer erin en weer wegwezen. Je wordt als het ware geleefd.”

Het werkterrein van Pruis behelst heel Noord-Nederland. “We werken boven de lijn Emmen, Almere en Alkmaar”, licht Jan Pruis toe. “De richtlijn is dat de klus maximaal op een uur rijden van Burgum mag liggen.” Verder heeft ieder directielid zijn eigen werkgebied. Lammert coordineert het werk in Groningen, Drenthe en Overijssel. Jan doet hetzelfde in Friesland, Noord-Holland en de Noordoostpolder. Menze is de verantwoordelijke man in de buigcentrale.

Overdag hebben Jan en Lammert Pruis regelmatig contact via de mobiele telefoon. Lammert: “We hopen van de ene bouwlocatie naar de andere. Als ik een paar mannetjes tekort kom voor een bepaalde klus, vraag ik Jan of hij een paar over heeft. Planning is heel belangrijk in ons werk. Veel groter willen we dus ook niet worden, want dan raak je het overzicht kwijt.”

Momenteel zijn het tropenweken voor de betonijzervlechterij, een direct gevolg van de hoogtijdagen in de bouw. “Onze orderportefeuille zit behoorlijk vol”, zegt Lammert Pruis. “We hoeven nog net geen nee te verkopen aan onze vaste klanten. (Geveke, Wilma, Heymans, Noppert, Simon Benus en vele wat kleinere aannemers, red.) Maar opdrachten van nieuwe klanten nemen we al bijna niet meer aan. Van mij zou het wel wat rustiger mogen ,maar dat zit er voorlopig nog niet in.”

“We zijn actief in het betonwerk voor woningen, utiliteitsbouw, kantoren, winkels, viaducten en bruggen. Eigenlijk doen we al het betonwerk dat er is. Tachtig procent van ons werk bestaat uit projecten van tussen de een en vijf ton ijzer”, vervolgt Lammert Pruis. “Per woning ben je ongeveer een ton ijzer kwijt. Twee man zijn daar gemiddeld een dag mee bezig.”

## Bijzonder

Daarnaast houden medewerkers van Pruis zich ook regelmatig bezig met meer bijzondere bouwwerken. Twee klussen die Jan Pruis niet snel zal vergeten, zijn de realisatie van de trappen in de toenmalige nieuwbouw van de Leeuwarder Courant (1994) en het Groninger Museum (1994). “Uitdagende klussen vanwege de bijzondere constructie en de zware wapening.”

Dankzij de extreme drukte, stevent Pruis BV dit jaar op een recordafzet af; maar liefst achtduizend ton ijzer. Het bedrijf kon deze meevaller wel gebruiken. Lammert: “Zesduizend ton is normaal. Maar vorig jaar was een extreem slecht jaar vanwege de wateroverlast. Als je dan zestig man in een keet hebt zitten, gaat het geld snel van je af. Nu is de zaak andersom doordat we juist profiteren van het weer. We zijn dus erg weersafhankelijk, dat blijkt.”

De gebroeders Jan en Lammert Pruis en Menze Pruis (links) runnen samen betonijzervlechterij Pruis BV in het Friese Burgum. Het typische familiebedrijf viert dit jaar zijn 50-jarig bestaan. De zaken gaan goed want de orderportefeuille is flink gevuld. Dit jaar wordt zelfs een topjaar. Dat was ook wel nodig, want net als vele andere ondernemingen in de bouw heeft Pruis veel te lijden gehad van de wateroverlast vorig najaar. Foto: Persbureau Noordoost/Peter Wouda

Jarige betonijzervlechter creatief in elk nieuwbouwproject

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 15 sep 1999

# Bouw van hotel bij ziekenhuis in Groningen kan toch doorgaan

bouwbreed

**groningen - De bouw van een Golden Tulip-hotel van tien verdiepingen op het terrein bij het Academisch Ziekenhuis Groningen (AZG) kan doorgaan. De bestuursrechter in Groningen wees gisteren een verzoek om de bouwvergunning te schorsen, af.**

Het schorsingsverzoek was ingediend door een aantal hotelhouders in Groningen. Zij vinden dat er al genoeg hotels in Groningen zijn. Nu het verzoek is afgewezen, gaan de bouwactiviteiten binnenkort van start. Aannemer is de combinatie Wilma/BML. De bouw kost 10 miljoen.

Golden Tulip is al een tijdlang bezig met de plannen voor de bouw van een hotel bij het AZG. De eerste voorbereidingen waren zelfs al begonnen. "We waren ook niet bang voor de uitspraak", vertelt J.C.F. Steinenbach van Golden Tulip. Hij had de uitspraak van de rechter nog niet vernomen.

Steinenbach verwacht dat de bouw nu snel kan beginnen. "Door de bezwaren hebben de plannen al een half jaar vertraging opgelopen. We willen dus zo snel mogelijk aan de slag."

Tien verdiepingen

Het hotel waar het allemaal om draait, telt tien verdiepingen, waarvan twee kantoorlagen. Het dak krijgt een glazen overkapping waaronder gasten van het AZG kunnen verblijven in afwachting van bijvoorbeeld een operatie.

Om patiënten of familie die niet per se in een duur ziekenhuisbed hoeven te verblijven toch een overnachting te kunnen bieden, neemt het ziekenhuis een aantal kamers van het hotel af.

Steinenbach benadrukt dat Golden Tulip geen zorg verleent. "Dan zou er sprake zijn van een zorghotel en dat is het niet."

In eerste instantie participeerde het AZG in de ontwikkeling van het hotel. Na bezwaren van de hoteliers tegen deze commerciële activiteiten – zij hadden minister Borst op de hoogte gebracht – trok het ziekenhuis zich terug. Het hotel opent in het voorjaar van 2001 de deuren.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 22 okt 1999

## Woningbouw in Saendelft gekortwiekt Compromis met Forbo: 290 huizen minder

bouwbreed

**zaandijk - In de omstreden woningbouwlocatie Saendelft in Zaanstad komen 290 woningen te vervallen. Met dat compromis lijkt een einde te komen aan een jarenlange strijd tussen de gemeente Zaanstad en de linoleumfabrikant Forbo Krommenie.**

Als de Zaanse gemeenteraad op 18 november zijn fiat geeft aan het bereikte akkoord en ook de bouwers instemmen, kan de woningbouw in de eerste fase van Saendelft waarschijnlijk begin december worden hervat. Van de 290 huizen waren er al 110 verkocht.

In de grootste uitbreidingswijk van Zaanstad zijn bijna vijfduizend woningen gepland. De bestuursrechter legde in het voorjaar de bouw van de eerste fase van het Vinex-project stil. De rechter stelde de fabriek in het gelijk, die zich beperkt zag in haar toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Bij Forbo heerste ook de angst voor mogelijke klachten van de nieuwe bewoners over stank- en geluidsoverlast.

De overeenkomst over de precieze ligging van de nieuwe woonwijk maakt een bodemprocedure bij de Raad van State, die op korte termijn zou beginnen, overbodig.

Volgens het akkoord tussen gemeente en de fabriek gaat Forbo 8 hectare grond (80.000 vierkante meter) kopen van de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM). Behalve de gemeente participeren in de GEM de ontwikkelaars OBAN en OGS en bouwbedrijven als Van der Gragt, Hein Schilder, Wilma Vastgoed en Vos bouw- en exploitatiemaatschappij. De helft van de aangekochte grond heeft de bestemming industriële activiteit. De andere helft krijgt de functie van bedrijventerrein.



De Zaanse wethouder Horselenberg van Ruimtelijke Ordening en ook Verzijl, algemeen directeur van Forbo, spraken over het 'rouwrandje' van woningen die nu niet kunnen worden (af)gebouwd. Evenals burgemeester Vreeman meenden zij dat met de huidige oplossing een aanvaardbaar evenwicht is gevonden tussen de belangen van wonen en werken.

Optillen

Horselenberg zei op een persconferentie dat het nog niet volstrekt zeker is dat de 290 woningen worden afgebroken. Mogelijk kunnen de bouwers een blok huizen optillen en overplaatsen.

De 110 kopers komen in aanmerking voor schadevergoeding. "Dit moet op een nette manier worden afgerond." Volgens de wethouder moet de helft van de kosten worden afgewenteld op de GEM. Overigens is het aantal gedupeerden groter dan 110. Voor vijftig woningen zijn ook al voorlopige huurcontracten getekend.

Een 'rouwrandje' is er ook voor de gemeente. Het verlies in grondexploitatie bedraagt tussen de 22 en 25 miljoen gulden, omdat ze vermoedelijk weinig terugziet van haar uitgaven voor de ontwikkeling van de eerste fase van Saendelft.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 22 okt 1999

## Dramatisch halfjaar NBM Amstelland Duitsland en woning- en railbouw drukken nettoresultaat

[bouwbreed](#)

**amsterdam - Het eerste half jaar is voor NBM Amstelland dramatisch verlopen. Dit is voornamelijk te wijten aan vier 'incidenten', die ervoor zorgden dat het nettoresultaat 42,8 procent lager uitkwam dan het eerste halfjaar van 1998. De bouwer en handelsmaatschappij hoopt in de tweede helft van dit jaar een deel van het slechte resultaat weer in te lopen.**

"Teleurstellend", zo karakteriseerde bestuursvoorzitter mr. J.W. van Bussel de eerste zes maanden. "Alle tekenen lijken de verkeerde kant op te wijzen."

Lijken, want de nieuwe topman legde onmiddellijk uit dat het ging om 'vier incidenten die de schuld zijn van de slechte resultaten'.

De incidenten betreffen de reorganisaties bij een aantal bouwonderdelen, een tekort aan werken in de spoorbouw, langdurige vertraging bij drie grote woningbouwprojecten en een operationeel verlies van bijna tien miljoen gulden in Duitsland.

De vertragingen in de woningbouw, veroorzaakt door vergunningperikelen, treffen NBM in de projectontwikkeling en in de bouw. Het gaat om projecten in Saendelft (dit project kan nog maanden stil liggen), Rotterdam (dat binnenkort weer kan opstarten) en Groningen.

Integratie

"Begin dit jaar dachten we nog dat dit niet bij alle projecten tegelijk zou kunnen gebeuren, maar dat blijkt wel het geval", merkte Van Bussel op.

De reorganisaties waarvoor NBM 21 miljoen gulden uittrok, vinden deels binnen bestaande bedrijven plaats, deels zijn zij een gevolg van de integratie van Wilma in het concern. "Die loopt moeizamer en langzamer dan we hadden gedacht", zo oordeelde Van Bussel. Als voorbeeld haalde hij aan dat met 1400 man individuele gesprekken moesten worden gevoerd over nieuwe functies, verhuizingen en dergelijke. "Dat doe je niet in een dag."

De spoorbouw kampt met te weinig opdrachten. "Mijn spoorbouwers vertellen dat als zij in september alsnog aan de slag kunnen gaan, de resultaten daar behoorlijk meevallen. Maar nu zitten we met onderbezetting."

Na eerst aangegeven te hebben dat het bedrijf zelf druk bezig is de efficiency van de spoorbouw te verhogen, kregen toch ook de opdrachtgevers ervan langs. "We zijn in ons land blijkbaar niet in staat het werk beter te spreiden. Dit jaar zitten we stil, volgend jaar lopen we ons de benen uit het lijf. Niet alleen wij, maar alle spoorbouwers."

Moeizaam

Duitsland blijft moeizaam voor Nederlandse bouwers, zo ook voor NBM. Het bedrijf verwacht dat in de tweede helft het operationele verlies in dezelfde orde van grootte ligt als in de eerste helft van dit jaar, zo'n tien miljoen gulden. NBM is dan ook al druk bezig de activiteiten daar af te bouwen naar een niveau van zo'n tien miljoen gulden omzet per jaar. Nu is dat nog 250 miljoen.

De handel- en industrieboom van het concern draaide wel naar verwachting. Van Bussel verwacht dat over het hele jaar de cijfers een gunstiger aanzien hebben, als tenminste de achterstanden in de woningbouw worden ingelopen.

Kerncijfers eerste half jaar:

(mln. gulden)

1998 1999 omzet 2,485 2,333 resultaat 146,8 121,7 nettowinst 96, 55

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 sep 1999

## Uithof duizend kamers rijker

[bouwbreed](#)

**utrecht - De kans op woonruimte voor studenten in de Utrechtse universiteitswijk de Uithof is aanzienlijk toegenomen. Wilma Bouw realiseerde aan de Cambridgelaan een nieuw studentencolplex met 1002 kamers. Het ontwerp van Rudy Uytenga bestaat uit een 'poortgebouw' van zestien hoog met vier los van elkaar hangende woonbruggen waarin zich telkens 82 kamers bevinden. Daarnaast is er 'het dorp' met 431 kamers verdeeld over tien verschillende woonblokken. Het complex ligt in het hart van de Uithof.**

Het project is een initiatief van de plaatselijke woningcorporaties Stichting BO-EX '91 en de Stichting Sociale Huisvesting Utrecht in samenwerking met de Universiteit Utrecht en de Gemeente Utrecht. De nieuwbouw vergde 67,5 miljoen gulden aan stichtingskosten. Burgemeester Brouwer verricht donderdag de officiële opening.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 7 sep 1999

## Emotioneel gevecht met SVP aangaan heeft geen zin'

[bouwbreed](#)

**Vervolg van pagina 1 raalte - Het bestemmingsplan voor het project Het Schip in Raalte zal ten gevolge van een fout van bureau SVP worden aangepast. Het opschuiven van de bebouwingsgrens van een toekomstig complex aan de andere kant van de steeg komt planologisch gezien beter uit dan vloeroppervlak van het betreffende woon/winkelcomplex in te leveren.**

“We hebben voldoende ruimte om de bebouwingsgrens van het kleinere complex, dat de tweede fase van Het Schip omvat, op te schuiven”, zegt gemeentelijk projectleider H. Rietveld. “Op deze manier blijft de breedte van zeven meter van de steeg gehandhaafd.”

Rietveld, die zegt namens Wilma en SVP het woord te voeren, spreekt van een ‘behoorlijke misstap’ van SVP. Hij kan niet verklaren waarom het bureau, dat zelf het bestemmingsplan maakte, de grenzen daarvan heeft overschreden “Daar heb ik geen goed antwoord op gehad. Kijk, we konden twee dingen doen. Of SVP naar huis sturen of een artikel-19 procedure opstarten. We hebben voor de laatste oplossing gekozen. Als je een nieuwe partij in de arm moet nemen, kost dat weer veel tijd. Bovendien zitten alle partijen in hetzelfde schuitje. Een emotioneel gevecht aangaan heeft geen zin. We proberen nu de procedure te versnellen en hopen voorjaar 2000 te beginnen met de bouw van de parkeergarage.”

Nuanceverschillen

Rietveld ligt niet wakker van de vertraging. “We zijn al vijf, zes jaar bezig met dit project. De ontwikkeling van een inbreidingslocatie vergt veel tijd, omdat je grond moet verwerven. De onderhandelingen met bewoners en winkeliers zijn moeizaam verlopen. Een half jaar uitstel kan er dan ook nog wel bij.” **Geen indexgegevens gevonden.**

SVP en Wilma Vastgoed leveren geen commentaar op de kwestie. “We hebben afgesproken dat de gemeente het woord voert. Als alle partijen hun oordeel geven, werk je misschien nuanceverschillen in de hand”, aldus Rietveld.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 17 sep 1999

## Wilma Vastgoed claimt schade bij stedenbouwkundig bureau

[bouwbreed](#)

**Raalte - Wilma Vastgoed dient een schadeclaim in bij stedenbouwkundig bureau SVP uit Amersfoort. Dat heeft in zijn ontwerp van een woon/winkelcomplex in Raalte de bebouwingsgrens van het bestemmingsplan overschreden.**

De ontwikkeling van het project loopt enkele maanden vertraging op. Als opdrachtgever lijdt Wilma drie tot vijf ton directe schade. De exacte hoogte van de claim moet nog worden berekend.

Saillant detail aan deze zaak is dat SVP zelf het bestemmingsplan voor het project Het Schip heeft gemaakt. Van de gemeente Raalte kreeg het bureau de randvoorwaarden mee.

Bij controle van de berekening op het gemeentehuis stelden ambtenaren tot hun verbazing vast dat een bouwvolume van het complex, in het centrum van Raalte, vier meter over de aangegeven rooilijn stak. Daardoor zou een van de belangrijkste bevoorradingspassages voor de winkels in het centrum worden versmald van zeven tot drie meter. Het verkeer zou daarmee in de knel komen. Voor Wilma Vastgoed en voor de gemeente was dat onaanvaardbaar. Ook de betrokken winkeliers dienden bezwaren in.

SVP erkent de fout en zal op last van Wilma Vastgoed enkele aanpassingen aan het ontwerp doorvoeren.

Het bureau dient het 3000 vierkante meter grote complex strakker in het plangebied in te passen. De overschrijding van vier meter blijft echter gehandhaafd. De betrokken partijen hebben voor een alternatieve oplossing gekozen. Daarvoor moet het bestemmingsplan worden aangepast. De bebouwingsgrens van een toekomstig woon/winkelcomplex van 600 vierkante meter aan de andere kant van de bevoorradingssteeg schuift enkele meters op.

Op pagina 5: ‘Emotioneel gevecht met SVP aangaan heeft geen zin.’

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 20 sep 1999

## Gescheurde heipalen vertragen nieuwbouw Groningen

[bouwbreed](#)

**Wilma Bouw kiest nu voor mortelschroefpalen**

Van onze correspondent

Onno Hefti

GRONINGEN – Wilma Bouw heeft het werk aan de nieuwbouw van het appartementencomplex Residence Chopin in Groningen gedurende circa zes weken stil moeten leggen. Tijdens het heien raakten de palen voor de fundering door de grote bodemspanning van de potkleilaag onherstelbaar beschadigd.

Noodgedwongen moet Wilma nu kiezen voor een andere methode voor de fundering van het twaalf verdiepingen tellende appartementencomplex.

Volgens bedrijfsleider H. de Jong van Wilma Bouw heeft de bodem anders gereageerd op de heipalen dan vooraf was voorzien. “We hebben gebruik gemaakt van grondverdringende palen, die normaal gesproken moeiteloos in de bodem dringen. De aanwezige potkleilaag gaf echter zoveel spanning dat de palen gingen scheuren. We hebben er allerlei deskundigen bijgehaald en de literatuur erop nagezien. Het gaat om een zeldzaam probleem, dat we vooraf redelijkerwijs niet hadden kunnen voorzien. Er zijn in Nederland slechts enkele gevallen van bekend.”

Wilma Bouw stapt nu over op een methode waarbij in de bodem wordt geboord in plaats van geheid en beton met een stalen wapeningsconstructie wordt aangebracht. “We gaan mortelschroefpalen aanbrengen. Zo ontstaat alsnog een afdoende fundering, die aan alle bouweisen voldoet. Over een week of zes denken we daarmee definitief aan de slag te kunnen.”

Risico

Het is nog onduidelijk hoeveel vertraging het nieuwbouwproject, bestaande uit 44 luxe appartementen en 2 penthouses, uiteindelijk door de tegenslag precies zal oplopen en welke schadepost dat oplevert. “Ik denk niet dat we de achterstand nog volledig kunnen inlopen”, aldus De Jong. “Het complex zal naar alle waarschijnlijkheid iets later worden opgeleverd dan gepland. Over de schadepost, die we nog niet helemaal in kaart hebben gebracht, maak ik me minder druk. Dat is een beetje het risico dat bij ons vak hoort.”

Puin

Overigens is het al de tweede tegenslag in korte tijd voor het nieuwbouwproject Residence Chopin. Voor de zomer legde de gemeente Groningen de sloop van de voormalige bebouwing op de locatie al stil, omdat onderaannemer Bork zich bij het storten van puin en de sloop niet aan de veiligheidsvoorschriften hield.

Oprachtgever voor het nieuwbouwcomplex aan de Chopinlaan, dat volgens planning eind volgend jaar moet worden opgeleverd, is de Groningse woningcorporatie Volkshuisvesting. Het ontwerp is van het Groningse architectenbureau Team 4. De verkoopprijzen van de toekomstige appartementen en penthouses variëren van drie tot zes ton.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 23 sep 1999

## Simulatiecentrum voor bouw biedt virtuele training

[bouwbreed](#)

**Leeuwarden - In Leeuwarden start in november de bouw van het BouwManagement Simulatiecentrum (BMSC). Dit unieke opleidingscentrum voor mbo- en hbo-studenten en voor bouwmanagers wordt gebouwd door Wilma Bouw en kost 6,8 miljoen. De cursisten worden er virtueel getraind in bouwtechnieken.**

April volgend jaar is het centrum klaar. In september volgen dan de eerste opleidingen.

Het opleidingscentrum is een initiatief van de Noordelijke Hogeschool Leeuwarden samen met alle hogescholen met Bouwkunde en Civiele Techniek in Nederland, BOB Opleidingen als grootste commerciële opleider in bouwmanagement en VGBouw te Zoetermeer. Die laatste partij vertegenwoordigt de tweehonderd grootste aannemers van Nederland.

Het unieke van het centrum is de koppeling tussen het trainen van het management van het bouwproces en een driedimensionale vertaling hiervan naar het bouwproject. Dat kan dankzij simulatie en virtual-realitytechnieken. De dagelijkse praktijk op de bouwplaats kan hiermee zo echt mogelijk nagebootst en getraind worden.

Het ontwerp van het BMSC is in handen van architect Meine Gerbenzon.

Realisering van het centrum is mede mogelijk gemaakt door financiële of andere ondersteuning van het NVOB, het ROC Friesland College, de provincie Friesland, de Europese Unie, de gemeente Leeuwarden en het Vernieuwingsfonds hbo.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 28 okt 1999

## Spelregels NBM-Amstelland breken Wilma-directeuren op

[bouwbreed](#)

**den haag - Onenigheid over de praktische invulling van de werkwijze binnen het cluster woningbouw, utiliteitsbouw, projectontwikkeling en vastgoed van NBM-Amstelland heeft twee Wilma-directeuren doen besluiten het bijtje erbij neer te gooien.**

Binnen Wilma bestond geen scheiding tussen projectontwikkeling en woningbouw. Bij de fusie tussen Wilma en NBM-Amstelland is overeengekomen dat een goede scheiding werd aangebracht tussen de projectontwikkeling en woningbouw.

Overeengekomen was een structuur waarbij de Woningbouw (onder naam van Wilma) voor know-how een beroep kon doen op zusterbedrijf Projectontwikkeling (onder naam van Amstelland Wilma Vastgoed). Volgens directiesecretaris Van Campen van NBM-Amstelland waren het de spelregels waarbinnen deze samenwerking tot stand moest komen, die de beide Wilma-directeuren zijn opgebroken.

Ook binnen de Raad van Bestuur vindt een verschuiving plaats. Wilma-bestuurder Wilgenhof, voorheen verantwoordelijk voor woningbouw en utiliteitsbouw, neemt nu de portefeuille concern brede management development en procesbeheersing onder zijn hoede.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 29 okt 1999

## Bouwers Saendelft: schade claimen Vereniging Eigen Huis verwacht meer gevallen als in Zaanstad

[bouwbreed](#)

**zaanstad - De tragedie rond de Zaanse nieuwbouwwijk Saendelft is nog lang niet ten einde. Behalve de kopers overwegen nu ook bouwers juridische stappen tegen de gemeente Zaanstad voor geleden schade.**

Kopersvereniging Saendelft vreest dat behalve de sloop van 290 koop- en huurwoningen (110 waren al verkocht) de bouw van nog eens 530 woningen op het spel komt te staan.

Vereniging Eigen Huis zegt dat situaties als in Zaanstad zich vaker zullen voordoen. “Er zijn diverse voorbeelden bekend, maar Saendelft is wel het meest schrijnende”, zegt juridisch medewerker Alers.

In de strijd om de schaarse grond, met een dunne scheiding tussen woningbouw en bedrijfsactiviteiten, moeten gemeenten en projectontwikkelaars potentiële huizenkopers zorgvuldig en over alle risico's voorlichten. Dat gebeurt niet, constateert Alers. “In het geval-Saendelft is zeer onoorbaar gehandeld. Beide partijen hebben er belang bij dat er veel geld wordt verdiend. De huid is al verkocht voordat de beer is geschoten.”

Een woordvoerder van de gemeente Zaanstad sluit niet uit dat de aangekondigde juridische procedures de hervatting van de bouw van woningen in Saendelft verder kan vertragen. De bouw zou begin december opnieuw beginnen. In het voorjaar waren alle bouwactiviteiten op last van de rechter gestaakt.

‘Principieel oneens’

Het vorige week bereikte compromis tussen gemeente en de linoliumfabriek moet door de bouwers worden onderschreven. “Daar wringt de schoen”, aldus de woordvoerder. “Noodzakelijk is een honderd procent positieve opstelling.”

Als de bouwers, verenigd in de samenwerkingsverbanden OBAN en OGS, niet akkoord gaan en naar de rechter stappen, blijft toestemming van de Zaanse gemeenteraad achterwege. OBAN-woordvoerder Sanders, directeur van Wilma Vastgoed, wilde donderdag geen nader commentaar geven. Maar in een brief aan de kopersvereniging zegt OBAN het principieel oneens te zijn met het besluit de 290 woningen te laten vervallen. De gemeente heeft zonder overleg met de projectontwikkelaars de overeenkomst met Forbo uitonderhandeld en gesloten, luidt het verwijt.

OBAN onderzoekt de mogelijkheid van juridische stappen, maar acht de kans op succes niet groot. De projectontwikkelaars spreken over ‘(bestuursrechtelijk) voldongen feiten’.

OBAN werkt ‘koortsachtig’ aan de inventarisatie van de financiële en andere gevolgen van het wegvallen van de eerste slag woningen. Maar Alers vindt dat de projectontwikkelaars wel erg traag zijn. Op een bijeenkomst met bewoners verklaarden de bouwers vrijdagavond dat zij hen niet in de kou zullen laten staan. “Ze zouden met concrete voorstellen komen. Maar een week later hebben we nog steeds niets gehoord”, aldus Alers, die namens de vereniging de belangen van de gedupeerden behartigt.

Voor de gedupeerde kopers dreigt nog meer ellende. Het ‘gerede vermoeden’ bestaat dat zich in de grond van de wijk niet-ontplofte bommen uit de Tweede Wereldoorlog bevinden. Een onderzoeksbureau gaat in opdracht van de gemeente na of de explosieven er inderdaad zijn.

# Voorbeeldig gebruik beton in gevel

[bouwbreed](#)

**amsterdam - De studentenwoningen aan de Cambridgelaan op de Uithof in Utrecht zijn volgens de jury 'strak getunneld, waardoor de kosten laag bleven'. Dat kan echter niet de enige reden zijn voor de nominatie voor de Betonprijs. Het project is meer dan alleen een voorbeeld van rationele uitvoeringstechniek.**

“Ik kan niet zoveel met de motivering van de jury”, reageert ir. Rudy Uytenhaak van het gelijknamige architectenbureau in Amsterdam. “We hebben zeker slim getunneld, maar dat doe je bij ieder plan. Ik denk dat het bijzondere van deze studentenwoningen is, de combinatie van landschap en intensieve, dichte bebouwing. Er staan allemaal gebouwen los op het terrein van de Uithof, als een soort taartjes op orthogonale lijnen. Dat zou volgens het stedenbouwkundig plan van Rem Koolhaas geconcentreerder moeten. Het zou mooi zijn als het landschap tot de gebouwen oprukt. De kwaliteit bestaat uit een sterk contrast met het landschap.”

## Zichtlijnen

Uytenhaak heeft vooral rekening gehouden met de zichtlijnen vanuit het landschap naar de bestaande gebouwen. “Alles wat hier gebouwd is, valt weg tegen wat er al staat.” Vanaf de weg is er eerst een blok hoogbouw, ‘de poort’, en daarachter ligt de laagbouw, ‘het dorp’.

Het is niet onbegrijpelijk dat de jury van de Betonprijs heeft gegrepen naar een motivatie vanuit de slimme tunneltechniek. Het ontwerp zelf lijkt op het eerste gezicht weinig met een voorbeeldig gebruik van de goede eigenschappen van beton te maken te hebben.

Toch had de jury de nominatie kunnen motiveren door haar waardering voor de vormgeving in beton uit te spreken. Op de plaats waar een diagonaal pad, dat bij het oorspronkelijke landschap hoort, het poortgebouw kruist, rust de constructie op een soort V- en W-vormige kolommen. Ze torderen van groot naar klein en lijken bijna te wandelen.

## Ragfijn

Aan de binnenzijde van ‘de poort’ staan dunne, ter plekke gestorte betonnen kolommen. Ze ogen ragfijn ten opzichte van de massieve bekleding van de stalen bruggen. Tenslotte zijn de prefab betonnen gevels aan de buitenkant groen gekleurd, met een subtiel relief door de meegestorte dorpels boven de kozijnen.

In de loop van het gesprek met Rudy Uytenhaak komen steeds meer momenten naar voren waarop beton in dit project voorbeeldig is gebruikt. Bijvoorbeeld in het enorme verhoogde betonnen plein, of in het kleurgebruik (helder wit van binnen om het daglicht ‘binnen te halen’ en grijsgroen van buiten als een mantel in het landschap).

Het is eerder zo, dat de architect een mooie vormgeving heeft bereikt ondanks het feit dat het om een rationeel uitgevoerd, eenvoudig gebouw gaat. Uytenhaak: “Het zijn typisch studentenwoningen: veel dezelfde kamers van 3,60 meter. Daarvoor kies je uiteraard een tunnel van 7,20 meter, dat is handig, dan ben je snel boven. Het is een rationele tunneltechniek en toch is het architectonische concept mooi uitgewerkt. Op het moment dat het gebouw de diagonaal kruist, brengen de poten de krachten op een bijzondere manier naar de fundering.”

## Samenwerking

Misschien is beton nog het meest ‘voorbeeldig’ gebruikt in de prefab gevelelementen. Daar gaat de vormgeving samen met een beperking van het oppervlak van de mal en daarmee van de kosten.

De kozijnen zijn niet in een sparing, maar in een opengelaten hoek geplaatst. Een voorbeeld van de samenwerking tussen rationeel beton en conceptuele architectuur.

De studentenwoningen op het terrein van de Universiteit Utrecht liggen in het landschap.

Opdrachtgever: Stichting BO-EX '91 en Stichting Studenten Huisvesting (SSH), Utrecht.

Architect:ir. Rudy Uytenhaak Architectenbureau BV, Amsterdam.

Adviseur: ABT Adviesbureau voor Bouwtechniek BV, Velp.

Aannemer: Wilma Bouw, Utrecht.

# Baar terug op het oude nest Beleggers blij met terugkeer topman NBM Amstelland

bouwbreed

**den haag - Topman J. van Bussel van NBM Amstelland blijft verrassen. Geheel onverwacht kondigde hij vrijdag zijn vertrek met onmiddellijke ingang aan. Zijn opvolger is zijn voorganger: Andre Baar.**

Naar de achtergronden van het vertrek van Van Bussel blijft het gissen. Het concern laat nadrukkelijk weten dat het vertrek niets te maken heeft met de slechte ontwikkelingen van de resultaten. Tijdens de presentatie van de halfjaarcijfers kwam Van Bussel volstrekt onverwacht met een daling van de nettowinst met 43 procent.

Volgens insiders voelde Van Bussel zich niet thuis in de aannemerswereld. Van Bussel kwam uit de bierbranche, waar hij de glasdivisie van Kronenbourg runde.

De Raad van Commissarissen van NBM Amstelland heeft dit keer heel voortvarend gehandeld. Het was de raad bekend dat Baar zich weer goed gezond voelde. Een gesprek op zaterdag haalde de oud-topman over de streep.

### Onbepaalde tijd

Niet als interim-paus, maar voor onbepaalde tijd zal Baar weer aan het roer van het concern staan. Hoewel de benoeming formeel nog moet plaatsvinden, heeft hij al weer plaats genomen achter zijn bureau. Ook dat is typisch Baar, zeggen ingewijden.

De komende weken zal Baar gebruiken om weer tot in details te weten te komen wat er in het bedrijf omgaat. Op afstand is hij NBM Amstelland blijven volgen, al was het maar omdat zijn benoeming in de Raad van Commissarissen niet lang meer op zich zou laten wachten.

Het concern laat weten dat de prognose voor 1999, die het in september gaf, ongewijzigd blijft. De beleggers lijken blij met de terugkeer van Baar. De koers van het aandeel steeg in zeer korte tijd met zo'n 10 procent.

### Van Bussel de onbekende

Met de keuze voor jurist Van Bussel haalde NBM Amstelland een grote onbekende in huis. Na ruim een half jaar was hij dat nog steeds.

De keuze viel op hem vanwege zijn internationale managementervaring en zijn ervaring met ontwikkelingen op het gebied van marketing en overnames. Beide zaken waar Baar meer dan aanzetten voor heeft gegeven.

Van Bussels bedje leek gespreid. Baar had een gezond bedrijf achtergelaten waar grote acquisities, waarvan Wilma de grootste was, het bedrijf had doen uitgroeien tot een grote bouwer, waarvan de groeicijfers al enkele jaren in de dubbele cijfers zaten. Een beurslieveling in de ogen van menig analist.

Totdat de 51-jarige topman in september ineens de desastreuze cijfers bekend moest maken. Dat was een klap waarmee hij het vertrouwen van beleggers op het spel zette. Of dat mede een rol heeft gespeeld in zijn plotselinge afscheid zal voorlopig verborgen blijven in de schoot der goden.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 22 dec 1999

## De pech van Van Bussel

bouwbreed

**den haag - Het blijft gissen naar de reden waarom NBM Amstelland topman Jan Willem van Bussel plotseling weg is gegaan. Slenterend langs de borreltafels doen de wildste geruchten de ronde. Over een ding zijn de borrelaars het eens: het kan niet plotseling zijn geweest.**

Van Bussel heeft pech gehad. Hij kwam in mei in een schijnbaar gespreid bedje. Al jaren schreef NBM Amstelland groeicijfers in 'double digits'. De overname van Wilma was goeddeels afgerond. Andre Baar had een gezond bedrijf achtergelaten, dat in de ogen van analisten gekwalificeerd kon worden als beurslieveling.

Misschien, zo luidt een veronderstelling, heeft Van Bussel zich bezondigd aan consolideren. Had hij maar gedaan wat bijvoorbeeld binnen Philips gebruikelijk is. Daar zwaait een komende topman zijn voorganger alle lof toe om vervolgens alles terug te draaien wat die heeft gedaan.

Of, zo luidt een andere veronderstelling, heeft Van Bussel fouten gemaakt die nog niet in de publiciteit zijn gekomen.

Zo niet, dan heeft Van Bussel de domme pech gehad dat drie woningbouwprojecten vanwege procedures zware vertraging hebben opgelopen en dat er te weinig in rail is geïnvesteerd. Dat waren immers twee van de drie excuses voor de slechte resultaten bij de presentatie van de halfjaarcijfers. Het derde excuus, de projectontwikkeling in Duitsland, is een meer structureel probleem.

Het ergste wat Van Bussel dan aangerekend kan worden, is dat hij niet eerder dan in september een winstwaarschuwing heeft gegeven. Bijna een doodzonde voor een beursgenoteerd bedrijf. De vraag is echter of hem dat aangerekend kan worden of dat het meer ligt aan financiële man Jan van Dongen. In ieder geval leidde het feit tot een aanzienlijk lagere beurswaarde.

Het kan natuurlijk zijn dat de Raad van Commissarissen onder leiding van ir. W.H. Brouwer, de voormalige voorzitter Raad van Bestuur van Phs. van Ommeren, daar behoorlijk nerveus van geworden is. In dat geval zijn de 'moverende redenen' van Van Bussel om te vertrekken niet de zijne maar die van de Raad.

Mocht dit allemaal niet waar zijn, dan hebben de borrelaars nog een optie achter de hand. Van stond af aan is het vertrek van Baar niet definitief geweest.

De enigen die het weten, Van Bussel zelf en een kleine groep ingewijden, houden stijf de kaken op elkaar. Intussen heeft Baar de burelen weer betrokken en is de beurskoers weer op peil en nog steeds stijgende. Zelfs op de website van NBM Amstelland staat Baar al weer als voorzitter van de Raad van Bestuur. Blijkbaar schaart het concern de oude-nieuwe topman onder het schaarse groepje overbekende Nederlanders. Waar bij alle commissarissen en bestuurders een korte levensloop staat, moet de nieuwsgierige netsurfer het bij Baar doen met een vage foto en slechts de naam.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 23 dec 1999

## Amsterdam-Noord eindelijk echte stad Metroproject brengt investeringsgolf teweeg

[bouwbreed](#)

**amsterdam - Amsterdam-Noord wil zijn dorpse imago voor eens en voor altijd afschudden. Rond de kop van de Noord-Zuidlijn wordt op grote schaal ruimte gemaakt voor werken, wonen, winkelen en uitgaan. Een investering van 2 tot 2,5 miljard gulden, zo schat stadsdeelbestuurder ing. Gert Beckman.**

Noord heeft nog nooit een echt centrum gehad. Het stadsdeel \_ ingeklemd tussen het IJ en de ringweg A10 \_ is van oorsprong een verzameling dorpen, die vanaf de jaren twintig geleidelijk uitbreiding hebben ondergaan. Aan 'de overkant' wonen 87.000 mensen. Verder bestaat Noord uit een landelijk gebied. Weiland en water.

De ambities van het stadsdeel liegen er niet om: 700.000 vierkante meter nieuwbouw. Vandaag staat het onlangs gereedgekomen stadsdeelhuis nog als een eersteling fier in het plangebied, dat zich uitstrekt van het Noordhollandsch Kanaal westelijk van de nieuwe metrolijn tot het huidige winkelcentrum Boven 't Y in het oosten. De werkkamer van stadsdeelwethouder Beckman van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting biedt uitzicht op een bijna verlaten parkeerplaats en het talud van een verkeersweg. Over zes tot zeven jaar moet hij vanuit zijn werkkamer kunnen genieten van een levendige stadsstraat.

Kiezen

De Esplanada, zo hebben de plannenmakers van Bureau Urhahn Urban Design de straat genoemd. Met drommen werknemers die zich vanuit kantoren op weg begeven naar de metro. Inwoners met tassen vol boodschappen op weg naar hun riante nieuwbouwwoningen. En de bioscoop met de aankondigingen van de nieuwste films. Zoals in een echte stad. Levendig. Gezellig.

Er is in het plangebied ruimte voor drieduizend woningen. Daarbij moet veel te kiezen zijn, zegt Beckman. Etagewoningen, maar ook stadswoningen met tuinen. Minimaal 20 procent van de woningbouw wordt speciaal afgestemd op ouderen. Ook hecht hij aan de komst van woningen met extra verdiepingshoogte op



de begane grond. In dergelijke huizen moet het mogelijk zijn wonen gemakkelijk te combineren met werken aan huis.

Kantoorlocaties zijn geconcentreerd aan weerszijden van de Nieuwe Leeuwarderweg, op een steenworp afstand van het metrostation. De plannenmakers zien ruimte voor 150.000 tot 200.000 vierkante meter kantoren. Ook is een nieuwe hoofdlocatie voorzien voor het Regionaal Opleidingscentrum Amsterdam. Daarover zijn met het schoolbestuur al afspraken gemaakt.

Belangrijk in de plannen is de vernieuwing van het huidige winkelcentrum. Ontwikkeling van het winkelgebied vond plaats in de jaren zeventig. Onder meer Ahold en C&A hebben behoefte aan verandering. Beckman rekent op de komst van nieuwe winkelformules. Uitgaansmogelijkheden zijn evenmin royaal voorhanden. Noord moet in de toekomst elk uur van de dag aantrekkelijk zijn voor de eigen bewoners. Het stadsdeelbestuur is daarom met UCI in gesprek over de bouw van een groot bioscoopcomplex.

De wensenlijst van het stadsdeelbestuur is dan nog niet compleet. Helemaal aan de westkant van het terrein zou een indoorsportcentrum met internationale allure moeten verrijzen. Daar is ook ruimte voorzien voor een hotel annex congrescentrum.

En niet op de laatste plaats is er het openbaar-vervoerknoppunt. Op metrostation Buikslotermeerplein zullen dagelijks 22.500 mensen de metro nemen. Bij het station zijn een regionaal busstation en parkeervoorzieningen gepland.

“De Noord-Zuidlijn komt er, dat staat vast. Voor de ontwikkeling van onze plannen zijn we afhankelijk van anderen. De centrale stad als het gaat om de komst een topsportcentrum. Marktpartijen als het gaat om winkelen, uitgaan en werken. De uitkomst laat zich niet voorspellen”, aldus Beckman.

#### Risico's

Dat mikken op de bouw van kantoren risico's met zich meebrengt, dat beseft hij zich ook wel. Van oorsprong is hij stedenbouwkundige. Hij weet maar al te goed dat de uitvoering van dergelijke bouwplannen afhankelijk is van goede economische tijden. Bovendien moet Amsterdam-Noord concurreren met andere stadsdelen. Slotervaart/Overtoomse Veld prijst de omgeving van station Lelylaan aan als kantoorlocatie. Zeeburg ziet voor het Zeeburgereiland goede ontwikkelingsmogelijkheden. En Zuidoost is evenmin volgebouwd.

“Toch hebben wij met de metrolijn een ijzersterke troef in handen. Een snelle verbinding met de stad en de belangrijke Zuidas is gegarandeerd. En bij ons is de grond goedkoper.” aldus Beckman. Hoe goedkoop, wil hij niet kwijt. “De marktpartijen weten wat ze van ons kunnen verwachten.”

Mocht de bouw van kantoren toch uitblijven, dan is er volgens hem een goed alternatief beschikbaar. De grond kan altijd worden gebruikt voor extra woningbouw. Na het voltooien van Vinex-locatie IJburg zijn er geen grote woningbouwlocaties meer in Amsterdam beschikbaar.

#### Marktpartijen

De komende maanden mogen de inwoners van Noord zich uitspreken over de plannen van het stadsdeelbestuur. In de loop van volgend jaar wordt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen definitief vastgesteld. Daarna moet met marktpartijen zaken worden gedaan. “Allereerst praten we met een consortium waarin Blauwhoed, Eurowoningen, woningbouwcorporatie Het Oosten, Wilma en het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds zich hebben verenigd. Blijven resultaten uit, dan zijn andere gegadigden welkom. Van veel kanten is inmiddels belangstelling getoond.”

Moderne bouw in het geprojecteerde nieuwe centrum van Amsterdam Noord. Rechts de gedroomde bioscoop.

‘We hebben met de metrolijn een ijzersterke troef in handen’

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 11 jan 2000

# Blankert voorzitter Stichting DHV

bouwbreed

**rijswijk - De vroegere voorzitter van VNO-NCW J. Blankert is de nieuwe bestuursvoorzitter van Stichting DHV, de moeder van advies- en ingenieursbureau DHV. Blankert is per 1 januari 2000 benoemd.**

Daarnaast is de oud werkgeversvoorzitter onder meer voorzitter van sportorgaan NOC/NSF.

DHV adviseert overheid en bedrijfsleven op verschillende gebieden, waaronder infrastructuur, milieu, huisvesting en internationale ontwikkeling.

Voor zijn bestuurlijke functies was Blankert topman bij de Verenigde Dura Bedrijven en directeur bij Wilma. (anp).

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 13 jan 2000

## Twee pensioenfondsen bundelen krachten

bouwbreed

**De pensioenfondsen van Hoogovens en KLM hebben hun krachten gebundeld in een nieuw vastgoedfonds: Altera. De aanvangsportefeuille heeft een omvang van 1,7 miljard gulden. Het fonds zal niet aan de beurs worden genoteerd.**

Altera streeft naar een omvang van 3,5 miljard gulden over vijf jaar. Daarmee zal het dan een van de vijf grootste vastgoedbeleggers in Nederland zijn. Het fonds zal uitsluitend in Nederlands vastgoed beleggen. Binnen de verschillende sectoren zal veertig procent worden belegd in kantoren, dertig procent in winkels, twintig procent in woningen en tien procent in bedrijfsgebouwen. R. Hogenboom, voorheen directeur bij Wilma Vastgoed en medeoprichter van de Vereniging Onroerend Goed Onderzoekers Nederland (VOGON), is benoemd als directeur van het vastgoedfonds. Volgens hem is het duidelijk de bedoeling dat er meer partners in Altera stappen. "Altera wil voor de partijen het maatpak op de markt vormen," is de stelling van Hogenboom. Enerzijds biedt het pensioenfondsen meer afstand tot de beleggingen, anderzijds zijn ze meer betrokken dan bij een inleg in een bestaand (beursgenoteerd) vastgoedfonds. Door de bundeling van het kapitaal ontstaat een volwaardige marktpartij, die zich een betere positie op de markt kan verwerven dan de partners ieder op zich.

Schaalvergroting

Volgens de oprichters zijn de voordelen voor de participerende partijen (minimum inleg: 100 miljoen), legio. Door de schaalvergroting kunnen de aandeelhouders tegen relatief lagere kosten in vastgoed beleggen. Bovendien biedt Altera een 'helder beleggingsbeleid, flexibele toe- en uittredingbepalingen en een zelf te kiezen sectormix'. "Het is een moeilijke markt. Door de portefeuilles van de verschillende partners te combineren, ontstaat een belangrijke nieuwe speler. Op die manier kan het vastgoedbeheer door pensioenfondsen verder worden geprofessionaliseerd", benadrukt Hogenboom.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 19 jan 2000

## Kunst en kitsch in Utrecht-Overvecht

bouwbreed

**Krijgt de stad Utrecht, in navolging van Wenen, een Hundertwasserhuis? Als het aan het gemeentebestuur en bouwonderneming Wilma ligt wel. Ze willen de Oostenrijkse kunstenaar Friedensreich Hundertwasser (71) opdracht geven voor het ontwerpen van een gebouw in de van hem bekende stijl voor de wijk Overvecht. Het gebouw moet de saaie, eenvormige wijk verlevendigen.**

Het plan, afkomstig van Wilma Bouw uit Nieuwegein, is ontstaan tijdens een brainstormsessie, zegt directeur Van Poppel van Wilma. "Het is een millenniumgeschenk van ons aan de stad." Niet dat de bouwonderneming volledig voor de bouwkosten wil opdraaien, maar op een substantiële bijdrage in de kosten mag Utrecht wel rekenen, aldus Van Poppel. "Wij willen als moderne bouwonderneming meedenken over onze rol in de vernieuwing van de Utrechtse naoorlogse wijken. En wat ons betreft kan Overvecht een blikvanger best gebruiken." De Utrechtse wethouder van Volkshuisvesting en Stadsvernieuwing Zwart is het daar van harte mee eens. "Overvecht is in principe een prachtige parkwijk, mooi gelegen en met veel ruimte en groen. Maar de wijk wordt vooral geassocieerd met eentonige hoogbouw in carrévorm. Daar moeten we dus wat aan doen. Overvecht moet meer smoel krijgen, een eigen identiteit. Een gebouw dat is ontworpen door Hundertwasser kan dat bewerkstelligen."

Hundertwasser is een beeldend kunstenaar en architect die begin jaren zeventig naam maakte met een kleurrijk, opvallend gebouw vol tierelantijnen in het centrum van Wenen. Ook elders in Europa staan inmiddels soortgelijke gebouwen. Maar onomstreden is zijn uitbundige bouwstijl niet. ‘Kitsch’ sneren de critici. Maar daar trekken de bewonderaars van de bejaarde kunstenaar zich weinig van aan. Het Hundertwasserhuis in Wenen heeft zich ontwikkeld tot een toeristische attractie van formaat. Van Poppel en Zwart delen de kritiek op het werk van Hundertwasser niet. Integendeel. Op de werkkamer van Zwart staat een montagefoto van het Weense Hundertwasserhuis in een Overvechtse omgeving. De twee bezien het kunststukje met bijna verliefde blik. “Heel kleurrijk toch?”, vindt de wethouder. “Zoiets fleurt de hele omgeving op.” En, wijzend naar de minaretachtige koepeltjes: “Het sluit ook goed aan bij de sfeer in de wijk, waar Oost en West elkaar tegenkomen.” In de grote, relatief goedkope sociale huurflats van Overvecht wonen veel mensen van Turkse en Marokkaanse afkomst. Vandaar.

Op pagina 3: Hundertwasserhuis als katalysator voor vernieuwing.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 26 jan 2000

## Ontwikkelaars kochten helft grond Vinex-locaties

### [bouwbreed](#)

**Projectontwikkelaars hebben in veel Vinex-gemeenten meer dan de helft opgekocht van de grond waarop nu de grote nieuwbouwwijken verrijzen. In een enkel geval gebeurde dat op uitnodiging van het stadsbestuur. In ruil voor de grond hebben de ontwikkelaars forse bouwclaims gekregen.**

Dit blijkt uit de enquête die Cobouw heeft gehouden onder de besturen van de gemeenten met de grootste bouwlocaties. De redactie schreef in totaal twintig colleges van burgemeester en wethouders aan, waarvan twaalf reageerden. Daaronder bevinden zich ook de vier grote steden. Utrecht beperkte zich echter tot een kort briefje waarin zij aangeeft de meeste van de gevraagde informatie als vertrouwelijk te beschouwen. In Barendrecht is 60 procent ofwel 284 hectare van de grond van Carnisselande gekocht door de ontwikkelaars TRS, Van Erk, Amvest, Slokker, Bouwfonds, Witte en Heijmans. Van de 7600 woningen die in de nieuwe wijk worden gerealiseerd, mogen zij er ruim 4800 bouwen.

### Waterdicht

Vijf projectontwikkelaars, een woningcorporatie en een civiele aannemer kochten ongeveer 55 procent (270 hectare) op van de grond in Vathorst. Op 15 hectare na is die grond inmiddels ingeleverd bij de gemeente in ruil voor bouwclaims. De marktpartijen hebben samen met de gemeente het Ontwikkelingsbedrijf Vathorst opgericht. Zij mogen 6000 van de 10.900 te bouwen huizen voor hun rekening nemen. Amersfoort signaleert dat als gevolg van de grondposities, de grondprijs in eerste instantie is gestegen tot 40 gulden per vierkante meter. In de naastgelegen wijk Kattenbroek werd in 1991 nog 7,50 gulden per vierkante meter betaald. In de afgelopen twee jaar is volgens Amersfoort door het lek in de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) – dreiging met ontwijkingsconstructies – de prijs opgedreven tot 50 gulden per vierkante meter. De gemeente vindt dan ook het waterdicht maken van de WVG ‘dringend gewenst’. Zestien ontwikkelaars en bouwers kochten gezamenlijk ongeveer 67 procent (214 hectare) van de grond op de Rotterdamse locatie Nesseland. Zij hebben inmiddels bijna alle grond ingeleverd in ruil voor een bouw- of zandwinclaim. De marktpartijen mogen 2580 van de 5000 huizen in Nesseland uit de grond stampen. Eén ontwikkelaar heeft aangegeven elders honderd woningen te willen bouwen. Ook op de bouwlocatie Weidevenne in Purmerend is een fractie meer dan tweederde (67 procent) gekocht door ontwikkelaars en bouwers. Schilder, Witkamp, Bouwfonds, Vos, Zeeman, Koning en De Vries zijn de bedrijven die hier in ruil voor de grond 4444 van de in totaal 6500 huizen mogen bouwen. Op de Zwolse locatie Stadshagen kochten de projectontwikkelaars Wilma, Bouwfonds, Moes, Dura en Van Swol de helft van de grond. Anders dan in de meeste Vinex-plaatsen gebeurde dit op verzoek van de gemeente. Op 6 procent na zijn de bouw kavels inmiddels overgedragen aan de stad. De rest zal spoedig volgen. In ruil daarvoor mogen de marktpartijen 4250 van 8500 huizen realiseren. Bijna tweederde van de grond (64 procent) op de locatie Schuytgraaf in Arnhem was in handen van ontwikkelaars. De combinatie van Stichting Pensioenfonds Stork en Condor Wessels Projecten bezat 33 procent, Wilma Bouw 23 procent en Heijmans Vastgoed 8 procent. Het inleveren van de grond bij de gemeente is inmiddels begonnen. De verdeling van bouwrechten vindt globaal plaats aan de hand van het grondeigendom. In totaal worden op Schuytgraaf 6500 huizen gebouwd. De uitvoering moet nog beginnen.

### Speculanten

Houten-Zuid (6750 woningen), de Vinex-locatie van de gemeente Houten, was voor 40 procent in handen van een groot aantal ontwikkelaars en voor 5 procent in handen van speculanten. Alle grond is inmiddels afgedragen aan de gemeente. In ruil daarvoor zijn bouwrechten verleend. Twee ontwikkelaars mogen in ruil voor grond buiten de Vinex-locatie woningen bouwen. Slechts een gering deel (15 procent) van de Haagse Vinex-locatie Wateringseveld was in handen van de marktpartijen Bouwfonds, Weboma, Amev en TRS. Particulieren bezaten hier driekwart van de in totaal 325 hectare. De gemeente is te spreken over de werking van de WVG. Deze heeft geleid tot twee rechtszaken waarbij de gemeente in het gelijk is gesteld. Bouwfonds (2800 huizen), Weboma (225), Dura (75), Interheem (200) en Hopman (160) zijn enkele van de marktpartijen die op Wateringseveld bouwclaims hebben. Almere, Amsterdam (De Aker en IJburg) en Eindhoven hebben niet met grondposities te maken gekregen. In Almere (30.000 huizen) was alle grond van het Rijk. Op de locatie Meerhoven (6900 huizen) was 55 procent van de grond van Defensie. IJburg (18.000 huizen) in Amsterdam wordt gerealiseerd na drooglegging van een deel van het IJmeer en wordt dus verkregen via Domeinen. De Aker in Osdorp (3700 huizen) was voor honderd procent in handen van particulieren.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 2 feb 2000

## ‘Als een groot project voorbij is komt een totale organisatie vrij’

[bouwbreed](#)

**Nelissen Van Egteren van de productgroep utiliteitsbouw van Nelissen Amstelland heeft dit jaar een nieuw bedrijf in het leven geroepen dat zich specifiek richt op het ontwikkelen en/of uitvoeren van grote projecten. "Omvangrijke projecten vergen toch een andere aanpak", weet de nieuwe adjunct-directeur ing. L.M.E. d'Hondt uit ervaring.**

De afgelopen vijftien jaar was d'Hondt projectleider van Nelissen Van Egteren regio noordoost en de laatste jaren gedetacheerd in Hoofddorp, waar hij als projectdirecteur betrokken was bij de nieuwbouw van ABN-Amro. Als adjunct-directeur grote projecten richt hij zich nu op werken die voor de regiovestigingen te omvangrijk zijn. Een 'interne promotie' zoals hij het zelf noemt.

“Onder grote projecten verstaan we werken die qua aanneemsom en door een zekere complexiteit de regio's overstijgen. In de vier regiovestigingen werden dergelijke projecten vaak uitgevoerd in bouwcombinaties”, licht hij toe. “Het nieuwe landelijk opererende bedrijf gaat geen combinaties aan, tenzij daartoe aanleiding is.”

Wilma, twee jaar geleden door NBM-Amstelland ingelijfd, had een afdeling die zich specifiek bezighield met grote projecten. Na de overname is deze afdeling gecontinueerd binnen Nelissen Van Egteren. “Grote projecten vergen toch een andere aanpak”, weet d'Hondt. “Ze hebben een grotere moeilijkheidsgraad. Daarnaast heb je te maken met discontinuïteit. Als zo'n project voorbij is, komt er toch een totale organisatie vrij. De mate van overlap of stagnatie is een grote risicofactor. We moeten nu een bedrijfsorganisatie zien te vinden die dat kan opvangen.”

Het van de grond krijgen en tot een goed eind brengen van een groot project, is volgens d'Hondt vooral “een organisatorische probleem. Je moet je buigen over de logistiek en de indeling, hoeveel mensen zet je op een werk, wie zet je waar. Het belangrijkste is dat je vooraf onderkent dat je zo'n werk niet op orthodoxe wijze kunt uitvoeren. Je moet goed weten waar je aan begint, want in relatief korte bouwtijd moet je wel een grote omzet zien te halen. Bij een gebouw als dat van ABN-Amro, spreek je toch over een omzet van honderd miljoen gulden op jaarbasis.”

De winstmarges verschillen niet zo veel van andere werken, meent hij. “De risico's zijn wel groot, maar als je het goed doet, kun je er ook een goede boterham aan verdienen.”

Zelf vindt d'Hondt het hoofdkantoor van de Gasunie in Groningen een van zijn mooiste projecten, “niet alleen in architectonisch opzicht, maar ook wat betreft samenwerking”.

In zijn nieuwe functie zal d'Hondt zich toelagen op een verdergaande professionalisering. “We willen in de markt een betrouwbare partner zijn voor opdrachtgevers. Dat we het proces beheersen hebben we bewezen. Maar we streven naar optimalisering en efficiency, waarbij we zorg dragen voor het hele proces, vanaf de planontwikkeling tot een complex gebruiksklaar is.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 feb 2000

# Schilder en architect Hundertwasser overleden

bouwbreed

**wenen - De Oostenrijkse schilder en architect Friedensreich Hundertwasser is zaterdag op 71-jarige leeftijd overleden. Hij kreeg aan boord van het cruiseschip Queen Elizabeth II een fatale hartaanval.**

Hundertwasser was op weg van Nieuw-Zeeland, waarheen hij in 1977 was geëmigreerd, naar zijn geboorteland. Het is de bedoeling dat Hundertwasser wordt begraven in de 'tuin van de gelukkige doden' op zijn landgoed in Nieuw-Zeeland.

Hundertwasser, wiens werkelijke naam Friedrich Stowasser was, stond bekend om zijn gebruik van felle kleuren. Ook ontwierp hij fantasierijke gebouwen. Zo creëerde hij huizen waarin op alle verdiepingen bomen en groen voorkomen en waaruit alle rechte lijnen zijn verbannen. De door hem beschilderde openbare toiletten in het Nieuw-Zeelandse dorp Kawakawa werden zo bekend dat toeristen speciaal de oversteek van Australië naar Nieuw-Zeeland maken om ze te bezichtigen.

In Nederland was Hundertwasser enkele weken geleden in het nieuws, toen bekend werd dat de gemeente Utrecht en bouwer Wilma plannen hebben de wijk Overvecht te verlevendigen met een gebouw van de Oostenrijkse architect. Als voorbeeld voor Utrecht en Wilma gold het kleurrijke, opvallende gebouw vol tierelantijnen dat Hundertwasser ontwierp voor het centrum van Wenen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 22 feb 2000

## NBM-Amstelland en Wilma formeel een

bouwbreed

**den haag - De integratie van de projectontwikkelings- en bouwactiviteiten van NBM-Amstelland en Wilma is formeel afgerond. Twee nieuwe directeuren staan inmiddels aan het hoofd van Wilma. Een van hen is ir. G.H.M. Maas, de broer van voormalige Wilma-baas Luud Maas.**

De twee nieuwe directeuren volgen ir. Spelbos en ing. Huizinga op, die het niet eens waren met de spelregels over de integratie. Binnen Wilma bestond voor de overname door NBM-Amstelland geen scheiding tussen projectontwikkeling en woningbouw. Bij de fusie was afgesproken wel een scheiding aan te brengen.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 3 mrt 2000

## Leden Bouw- en Houtbond FNV willen vierdaagse

bouwbreed

**Een overgrote meerderheid (67 procent) van de leden van de Bouw- en Houtbond FNV wil vier dagen werken. Dat blijkt uit een enquête onder 1800 werkende leden van de bond (in totaal circa 160.000 leden). De resultaten van het onderzoek zijn gepubliceerd in het maartnummer van FNV Magazine.**

De uitkomsten zijn opmerkelijk, omdat bij FNV Bondgenoten slechts eenderde van de leden (werkend en niet-werkend) voor een vierdaagse werkweek voelt. Met ruim een half miljoen leden is FNV Bondgenoten de grootste vakbond van Nederland. Opvallend is ook dat de helft van de ondervraagde leden bereid is op zaterdag te werken. Bij de sectoren bagger (niet verwonderlijk, want de baggeraars doen dat al) en meubel/hout is het enthousiasme met respectievelijk 70 en 55 procent het grootst. De meeste voorstanders van een vierdaagse bevinden zich in de sectoren bagger en uta. De tegenstand is relatief het grootst in de sector afbouw en afwerk (40 procent).

Het enthousiasme voor de vierdaagse neemt echter af, als men daarvoor geld moet inleveren. Dat geldt evenzeer voor het werken op zaterdag. Zo'n 35 procent van de leden is bereid op die dag arbeid te verrichten zonder zaterdagtoeslag.

Inleveren

Overigens zijn er ook leden van de vakbond die wel bereid zijn loon in te leveren voor een vierdaagse werkweek. Onder het uta-personeel wil de helft die stap wel zetten. Het bouwplaatspersoneel voelt daar in overgrote meerderheid weer niets voor.

Toch noemt ook woordvoerder J. Bos van de Bouw- en Houtbond het opmerkelijk dat bijvoorbeeld de helft van de leden bereid is op zaterdag te werken. De thema's vierdaagse en andere vormen van flexibele arbeid zullen op korte termijn opnieuw aan de orde komen op bijeenkomsten van de bond over de modernisering van de bouw-cao. Die vergaderingen zijn voor de bond een belangrijker basis om beleid te voeren dan de leden-enquête.

“Wij zullen op die bijeenkomsten uitvoerig naar onze leden luisteren”, zegt Bos.

De tegenstanders van een vierdaagse zijn bang voor te lange werkdagen. “Als ik atv opneem, moet ik al overwerken om dat mogelijk te maken”, zegt een werknemer van Wilma Bouw. “Dus vijf werkdagen in vier dagen zie ik niet zitten.”

Ook de werkdruk en langere reistijden dan een half uur zijn argumenten die worden gebruikt tegen de vierdaagse. Het onderzoek werd uitgevoerd door het Instituut voor sociaal-wetenschappelijk beleidsonderzoek en advies (IVA).

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 14 mrt 2000

## NBM dankt hogere omzet vooral aan acquisities

[bouwbreed](#)

**De divisie Mobiliteit en Infra van NBM-Amstelland presteerde afgelopen jaar onder de maat. Ook voor de divisie Wonen en Werken was 1999 een moeilijk jaar. Dat de omzet toch groeide was vooral te danken aan diverse acquisities in de divisie Handel en Industrie.**

De omzet van deze tak groeide van 1,8 miljard tot ruim twee miljard in 1999. Ook het bedrijfsresultaat steeg, en wel met 20 procent, tot 220 miljoen gulden. Deze groei was voor de helft het gevolg van overnames.

Het matige resultaat bij Mobiliteit en Infra was het gevolg van de zeer teleurstellende gang van zaken bij de railbouwactiviteiten. Het jaar werd afgesloten met een verlies van 12,4 miljoen, tegen een winst van bijna 19 miljoen gulden in het jaar ervoor.

De railbouwers bleken met een tekort aan werk te zitten, wat leidde tot scherpe prijsdalingen. De organisatie is vervolgens doorgelicht door een extern bureau. Als resultaat daarvan zijn alle buitenlandse railbouwactiviteiten gestaakt en wordt NBM Rail gereorganiseerd. Voor de komende tijd is Baar optimistisch over de divisie: NBM zit in het consortium voor de onderbouw van de HSL en ‘maakt goede kans’ op de aanbesteding voor de bovenbouw.

### Cultuurverschillen

Voor de divisie Wonen en Werken was 1999 een moeilijk jaar. Baar gaf toe zich te hebben verkeken op de cultuurverschillen tussen het overgenomen Wilma en NBM-Amstelland. Baar zei ervan geschrokken te zijn dat in het proces “het soms niet meer gaat om bedrijfsbelangen, maar om een aantal mensen die persoonlijke belangen laten prevaleren boven het bedrijfsbelang.”

Deze ‘cultuurverschillen’ hebben het bedrijf tijd en geld gekost. Daarnaast heeft de divisie moeten inleveren door vertragingen veroorzaakt door foute vergunningsprocedures. De omzet van deze divisie daalde fractioneel van 2,384 miljard in 1998 tot 2,369 miljard in 1999. Het bedrijfsresultaat kwam 21 miljoen gulden lager uit en bedroeg honderd miljoen gulden.

Voor deze divisie heeft NBM grote plannen. Het concept ‘one-stop-shopping’ is vervangen door ‘Wonen op maat’, dat volgens Baar de lading beter dekt. Met deze strategie speelt het concern in op de marktontwikkeling waarbij de consument hogere eisen stelt aan het woongenot en daarvoor ook meer geld over heeft. ‘Wonen op maat’ heeft concernbrede consequenties: niet alleen de woningbouw tak van NBM heeft ermee te maken, ook het grondbedrijf, de projectontwikkelingsactiviteiten en de divisie Handel en Industrie zijn er direct mee verbonden.

**Kerncijfers NBM-Amstelland (in miljoenen gulden) 1999 1998 Omzet 5.687 5.350**

Winst 161,4 198,0 Orders 3.709 3.258 EV 525,3 736,2 WPA 3,53 4,62 Dividend 1,75 1,75

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 23 mrt 2000

# HS Haarlem wint managementspel

bouwbreed

**Met een straatlengte voorsprong heeft een team van de Hogeschool Haarlem het VGBouw Managementgame op zijn naam gezet. In de finale van dit op de bouw gerichte simulatiespel namen negen studententeams en zes bedrijventeams het tegen elkaar op.**

De Haarlemse studenten eindigen met een puntental van 1290, 180 punten meer dan de naaste rivalen. De vijf bouwkundestudenten werden daarmee gezamenlijk vijfduizend gulden rijker.

De tweede prijs, een geldbedrag van 2500 gulden, ging naar respectievelijk de teams van de TU-Eindhoven en Wilma Woningbouw in Amsterdam. De derde prijs, goed voor vijfhonderd gulden per team, werd in de wacht gesleept door een team van de Haagse Hogeschool en Moes uit Almere. Twee bedrijventeams bleken het leiden van een bedrijf nog niet voldoende in de vingers te hebben en gingen failliet.

De prijzen werden direct na de strijd, bij de Universiteit Nijenrode in Breukelen plaatsvond, uitgereikt door Prof. Leijnse, voorzitter van de HBO-Raad.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 30 mrt 2000

## ‘Bouw klaar om zuinig te bouwen’

bouwbreed

**apeldoorn - Staatssecretaris Remkes levert morgen het startschot voor de bouw van veertig zeer energiezuinige woningen in Apeldoorn. Met dit vijfde en laatste voorbeeldproject wordt volgens initiatiefnemer Wereld Natuur Fonds (WNF) definitief bewezen dat de bouw klaar is voor energiezuiniger bouwen.**

Door de projecten is nu gebleken dat de meerkosten voor de bouw van woningen met een EPC van 0,75 veel lager zijn dan algemeen wordt gedacht. De meerprijs aan energievoorzieningen bedraagt gemiddeld zo'n 5000 gulden. "Als de lagere maandlasten in deze berekening worden meegenomen is zelfs geen sprake meer van meerkosten", stelt het WNF.

De voorbeeldprojecten heeft het WNF op touw gezet in samenwerking met Bouwfonds Woningbouw, Mabon, Moes Bouwbedrijf, Slokker Vastgoed en Wilma Vastgoed. Slokker Vastgoed bouwt de woningen in Apeldoorn.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 4 apr 2000

## Heerhugowaard trots op Vinex

bouwbreed

**De goedkoopste eengezinswoning kost nog geen twee ton en een kwart van de huizen is vrijstaand of twee-onder-één-kap. Een stedenbouwkundig plan van Ashok Bhalotra, water, groen, verschillende bouwstijlen en genoeg parkeerplekken: wethouder Hoogenbosch van Heerhugowaard kan bijna niet geloven dat 'zijn' Vinex-locatie Zuidwijk/Huygenhoek op de laagste plaats is geëindigd na een kwaliteitsonderzoek dat in opdracht van het ministerie van VROM is uitgevoerd.**

"Zijn ze hier wel komen kijken?", vraagt hij zich verbaasd af. Niemand heeft hem tot nu toe verteld dat de twee Vinex-locaties in Heerhugowaard er niet al te best vanaf komen in het Rigo-onderzoek 'De kwaliteit van Vinex-uitleglocaties'. Meteen haalt hij zijn schouders op: "We bouwen hier niet voor het onderzoek van Rigo, maar voor de bevolking van Heerhugowaard."

In Zuidwijk/Huygenhoek komen zesduizend huizen en in Oostertocht tweeduizend. Beide locaties zijn in een vergevorderd stadium. "Wat waren de criteria dan? Heerhugowaard zal niet kunnen tippen aan de openbare voorzieningen van een wijk die bij Amsterdam komt, maar we bouwen hier met 29 huizen per hectare tenminste niet zo dicht op elkaar." Bewoners kunnen met de bus en een fietsbrug verbindt de wijk nagenoeg met het centrum van Heerhugowaard.

Rijtjes

Een rondtocht door de wijk leert dat er veel rijtjeshuizen zijn (zestig procent), vaak met een plat dak of een lessenaarsdak. "Dat gaat veranderen hoor. We willen weer meer puntdaken in de laatste fasen." De beukmaat is meestal 5,40 meter en de tuintjes ondiep. De wijk bestaat uit een aantal eilanden, die door middel van bruggen zijn ontsloten. "Allemaal architectonisch ontworpen, hoor. En let ook op de lantaarnpalen", wijst projectleider Rood van de gemeente.

De voordeuren in de wijk zijn een verhaal apart. Het streven was tweeduizend verschillende deuren te hebben in de wijk. Herman Brood en de wethouder zelf namen de verfkwast ter hand om daar een steentje aan bij te dragen. In het voorbijgaan duidt hij op het resultaat bij een hoekhuis.

Ondanks een speculatiebeding en de strenge toewijzingsregels staan de eerste huizen weer te koop. Hoogenbosch weigert te geloven dat deze buurt over dertig jaar dezelfde problemen kan hebben als de huidige herstructureringswijken, zoals critici over Vinex voorspellen. Ook staatssecretaris Remkes vreest inmiddels het ergste.

De staatssecretaris komt volgende maand praten met de gemeente over het openbreken van de contracten op de werkvloer. De wethouder maakt zich daar geen zorgen over: "Ik ben niet zo gauw zenuwachtig." Remkes is welkom, maar Hoogenbosch zal hem te verstaan geven dat de overheidsbijdrage wel wat royaler had gemogen. Alleen Heerhugowaard heeft geld gekregen voor de inrichting van de openbare ruimte. Het geld wordt gedeeld met Alkmaar en Langedijk, die ook nog eens vijfduizend huizen bouwen op deze zogenoemde HAL-locatie.

Bij de grondexploitatie moet daarom 43 miljoen gulden extra worden verrekend om scholen, een sporthal en een gezondheidscentrum te verwezenlijken. "Vroeger verdiende de gemeente op een nieuwbouwproject, nu wrijven we ons in de handen als we op nul uitkomen", verklaart projectleider Rood.

Openbare voorzieningen, duurdere inrichting van de openbare ruimte en veel sociale woningbouw kosten allemaal geld. "We hebben goede afspraken kunnen maken met de bouwers." De ontwikkelaars Vos en Wilma hadden zo'n negentig procent van de grond in handen op het moment dat de gemeente aan de onderhandelingstafel schoof.

Pikant detail is dat Heerhugowaard uitgerekend onderzoeksbureau Rigo inhuurt om de prijs-kwaliteitverhouding voor alle nieuwbouwwoningen door te lichten. "Is die niet reëel, dan sturen we de ontwikkelaar terug naar de tekentafel." Het is moeilijk te verteren dat ditzelfde bureau zo vernietigend heeft geoordeeld over de kwaliteit van de wijken.

Afgelopen zaterdag zijn 93 koophuizen in de verkoop gegaan, waarop zo'n achthonderd reacties worden verwacht. De huizen van de deelplannen 'Land van Oker' en 'Land van Karmijn' kosten tussen de 195.400 en 325.200 gulden, vrij op naam.

Projectleider Rood is juist trots op de wijken. Hij vindt dat een huzarenstukje wordt geleverd. "We hebben nog nooit zoveel aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte en de groenvoorzieningen. Ik bezoek regelmatig andere locaties en dan is dit zeker niet de lelijkste." Als hij het zelf voor het zeggen had, dan zou hij de goedkoopste huizen dertigduizend gulden duurder hebben gemaakt en dat geld hebben geïnvesteerd in grotere huizen en tuinen. "Wat bouw je nu nog voor twee ton? Dat betekent toch schipperen en het gaat wel iets ten koste van de kwaliteit."

De politiek heeft echter anders beslist en eist dat veertig procent van de huizen goedkoop moet zijn. Heel bewust is de keus gemaakt dat een groot deel van de nieuwbouw ook bereikbaar is voor starters en alleenverdienenden. "Overleg met makelaars bevestigen ons beeld dat gezinnen met jonge kinderen de grootste behoefte hebben aan een huis." De huizen kosten tussen twee en zevenenhalve ton. Twintig procent is sociale woningbouw met een huurprijs van 750 gulden per maand. Hans-en-Grietjehuizen.

De wethouder is het absoluut niet eens met de stelling van de NVM dat een huis van een miljoen neerzetten socialer is dan goedkope huizen bouwen, omdat zo'n duur huis vijf verhuizingen op gang brengt. "Onzin, starters kunnen geen huis van drie ton in de bestaande bouw betalen."

Hoogenbosch richt zijn politieke aandacht vooral op het volgende Vinex-project. De huidige locaties zijn in de afbouwfase. Op de tekentafel liggen de eerste proeven van de 'Stad van de zon', met veertienhonderd huizen. Deze 'emissieneutrale wijk' vergt veel aandacht vanwege de doelstelling, een laag Energie Prestatie Coëfficiënt.

De gemeenteraad moet nog worden overtuigd van het nut van zonne-energie, aardwarmte en windmolens. Hoogenbosch verwacht veel tegenstand bij het voorstel drie windmolens te bouwen. "Horizonvervuiling." In de nieuwe wijk komen ook driehonderd vrije kavels.

De villawijk vlakbij Oostertocht is wat hem betreft niet zo'n geslaagd voorbeeld van verantwoord bouwen. "Hans-en-Grietjehuizen staan naast strakke, moderne woningen. Grote huizen staan op veel te kleine kavels." Iets waar erg op wordt gelet bij de huidige nieuwbouw.

'Starters hebben ook recht op nieuwbouw'



# Heerhugowaard trots op Vinex Wethouder verbaasd over laagste plaats in kwaliteitsonderzoek

**bouwbreed**

**heerhugowaard - De goedkoopste eengezinswoning kost nog geen twee ton en een kwart van de huizen is vrijstaand of twee-onder-een-kap. Een stedenbouwkundig plan van Ashok Bhalotra, water, groen, verschillende bouwstijlen en genoeg parkeerplekken: wethouder Hoogenbosch van Heerhugowaard kan bijna niet geloven dat 'zijn' Vinex-locatie Zuidwijk/Huygenhoek op de laagste plaats is geëindigd na een kwaliteitsonderzoek dat in opdracht van het ministerie van VROM is uitgevoerd.**

“Zijn ze hier wel komen kijken?”, vraagt hij zich verbaasd af. Niemand heeft hem tot nu toe verteld dat de twee Vinex-locaties in Heerhugowaard er niet al te best vanaf komen in het Rigo-onderzoek ‘De kwaliteit van Vinex-uitleglocaties’. Meteen haalt hij zijn schouders op: “We bouwen hier niet voor het onderzoek van Rigo, maar voor de bevolking van Heerhugowaard.”

In Zuidwijk/Huygenhoek komen zesduizend huizen en in Oostertocht tweeduizend. Beide locaties zijn in een vergevorderd stadium. “Wat waren de criteria dan? Heerhugowaard zal niet kunnen tippen aan de openbare voorzieningen van een wijk die bij Amsterdam komt, maar we bouwen hier met 29 huizen per hectare tenminste niet zo dicht op elkaar.” Bewoners kunnen met de bus en een fietsbrug verbindt de wijk nagenoeg met het centrum van Heerhugowaard.

Rijtjes

Een rondtocht door de wijk leert dat er veel rijtjeshuizen zijn (zestig procent), vaak met een plat dak of een lessenaarsdak. “Dat gaat veranderen hoor. We willen weer meer punttaken in de laatste fasen.” De beukmaat is meestal 5,40 meter en de tuintjes ondiep. De wijk bestaat uit een aantal eilanden, die door middel van bruggen zijn ontsloten. “Allemaal architectonisch ontworpen, hoor. En let ook op de lantaarnpalen”, wijst projectleider Rood van de gemeente.

De voordeuren in de wijk zijn een verhaal apart. Het streven was tweeduizend verschillende deuren te hebben in de wijk. Herman Brood en de wethouder zelf namen de verfkwast ter hand om daar een steentje aan bij te dragen. In het voorbijgaan duidt hij op het resultaat bij een hoekhuis.

Ondanks een speculatiebeding en de strenge toewijzingsregels staan de eerste huizen weer te koop. Hoogenbosch weigert te geloven dat deze buurt over dertig jaar dezelfde problemen kan hebben als de huidige herstructureringswijken, zoals critici over Vinex voorspellen. Ook staatssecretaris Remkes vreest inmiddels het ergste.

De staatssecretaris komt volgende maand praten met de gemeente over het openbreken van de contracten op de werkvloer. De wethouder maakt zich daar geen zorgen over: “Ik ben niet zo gauw zenuwachtig.” Remkes is welkom, maar Hoogenbosch zal hem te verstaan geven dat de overheidsbijdrage wel wat royaler had gemogen. Alleen Heerhugowaard heeft geld gekregen voor de inrichting van de openbare ruimte. Het geld wordt gedeeld met Alkmaar en Langedijk, die ook nog eens vijfduizend huizen bouwen op deze zogenoemde HAL-locatie.

Bij de grondexploitatie moet daarom 43 miljoen gulden extra worden verrekend om scholen, een sporthal en een gezondheidscentrum te verwezenlijken. “Vroeger verdiende de gemeente op een nieuwbouwproject, nu krijgen we ons in de handen als we op nul uitkomen”, verklaart projectleider Rood.

Openbare voorzieningen, duurdere inrichting van de openbare ruimte en veel sociale woningbouw kosten allemaal geld. “We hebben goede afspraken kunnen maken met de bouwers.” De ontwikkelaars Vos en Wilma hadden zo’n negentig procent van de grond in handen op het moment dat de gemeente aan de onderhandelingstafel schoof.

Pikant detail is dat Heerhugowaard uitgerekend onderzoeksbureau Rigo inhuurt om de prijs-kwaliteitverhouding voor alle nieuwbouwwoningen door te lichten. “Is die niet reeel, dan sturen we de ontwikkelaar terug naar de tekentafel.” Het is moeilijk te verteren dat ditzelfde bureau zo vernietigend heeft geoordeeld over de kwaliteit van de wijken.

Afgelopen zaterdag zijn 93 koophuizen in de verkoop gegaan, waarop zo’n achthonderd reacties worden verwacht. De huizen van de deelplannen ‘Land van Oker’ en ‘Land van Karmijn’ kosten tussen de 195.400 en 325.200 gulden, vrij op naam.

Projectleider Rood is juist trots op de wijken. Hij vindt dat een huzarenstukje wordt geleverd. “We hebben nog nooit zoveel aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte en de groenvoorzieningen. Ik bezoek regelmatig andere locaties en dan is dit zeker niet de lelijkste.” Als hij het zelf voor het zeggen had, dan zou hij de goedkoopste huizen dertigduizend gulden duurder hebben gemaakt en dat geld hebben geïnvesteerd in grotere huizen en tuinen. “Wat bouw je nu nog voor twee ton? Dat betekent toch schipperen en het gaat wel iets ten koste van de kwaliteit.”

De politiek heeft echter anders beslist en eist dat veertig procent van de huizen goedkoop moet zijn. Heel bewust is de keus gemaakt dat een groot deel van de nieuwbouw ook bereikbaar is voor starters en alleenverdienenden. “Overleg met makelaars bevestigen ons beeld dat gezinnen met jonge kinderen de grootste behoefte hebben aan een huis.” De huizen kosten tussen twee en zevenenhalve ton. Twintig procent is sociale woningbouw met een huurprijs van 750 gulden per maand.

#### Hans-en-Grietjehuizen

De wethouder is het absoluut niet eens met de stelling van de NVM dat een huis van een miljoen neerzetten socialer is dan goedkope huizen bouwen, omdat zo'n duur huis vijf verhuizingen op gang brengt. “Onzin, starters kunnen geen huis van drie ton in de bestaande bouw betalen.”

Hoogenbosch richt zijn politieke aandacht vooral op het volgende Vinex-project. De huidige locaties zijn in de afbouwfase. Op de tekentafel liggen de eerste proeven van de ‘Stad van de zon’, met veertienhonderd huizen. Deze ‘emissieneutrale wijk’ vergt veel aandacht vanwege de doelstelling, een laag Energie Prestatie Coefficient.

De gemeenteraad moet nog worden overtuigd van het nut van zonne-energie, aardwarmte en windmolens. Hoogenbosch verwacht veel tegenstand bij het voorstel drie windmolens te bouwen. “Horizonvervuiling.” In de nieuwe wijk komen ook driehonderd vrije kavels.

De villawijk vlakbij Oostertocht is wat hem betreft niet zo'n geslaagd voorbeeld van verantwoord bouwen. “Hans-en-Grietjehuizen staan naast strakke, moderne woningen. Grote huizen staan op veel te kleine kavels.” Iets waar erg op wordt gelet bij de huidige nieuwbouw.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 9 apr 2000

## Topman NBM-Amstelland treedt terug als bestuurslid

[bouwbreed](#)

**den haag - De financiële topman van NBM-Amstelland, J.B. van Dongen, trekt zich per 1 mei terug als lid van de Raad van Bestuur van het bouwbedrijf. Van Dongen was sinds 1990 bestuurslid van het concern. "Ik ben na tien jaar toe aan een herorientatie", zegt hij over zijn vertrek.**

Van Dongen leverde een belangrijke, strategische bijdrage aan de uitbreiding van de concernactiviteiten en de financiering daarvan. Hij blijft bij de onderneming betrokken als adviseur voor financieringsconstructies van publiek-private samenwerkingsprojecten. Het besluit is genomen in goed overleg met de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur.

Volgens een woordvoerder van NBM-Amstelland heeft het vertrek van de financiële topman niets te maken met de recente problemen van het Haagse bouwbedrijf. Ook van onvrede of een conflict met bestuursvoorzitter Baar is volgens hem geen enkele sprake. “Ze hebben tien jaar lang heel intensief samengewerkt.”

Het concern heeft een beroerd jaar achter de rug. Het nettoresultaat nam met 18,5 procent af, van 198 miljoen gulden in 1998 tot 161,4 miljoen in 1999. Een deel van het personeel is niet erg gemotiveerd. Het samengaan met bouwbedrijf Wilma verliep wegens cultuurverschillen moeizaam.

#### Partner

Een woordvoerder van het bedrijf zegt dat Van Dongens vertrek op een geschikt moment komt. Het bedrijf gaat een nieuwe tijd tegemoet en wil zich oriënteren over aard, samenstelling en omvang van het concern. Ook is de bouwer op zoek naar een strategische partner.

Analist M. Aupers van Rabo Securities ziet mogelijke onvrede of verschillen van inzicht over het beleid evenmin als reden van Van Dongens vertrek. “Van Dongen en Baar zijn altijd een sterk tandem geweest. Twee handen op een buik.” Aupers meent eveneens dat het moment van vertrek goed gekozen is. “De

cijfers van het laatste halfjaar waren relatief goed, zeker als je ze afzet tegen het eerste halfjaar. NBM Amstelland is weer op de weg terug.”

Het bouwbedrijf ziet voor dit jaar weer goede perspectieven. Het rekt op een winststijging van 30 procent.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 12 apr 2000

## Vaalsbroek voelt adem Euro 2000 in de nek Tot finale tegen Oranje is hoteleigenaar fan van de Duitsers

[bouwbreed](#)

**vaals - Zenuwen zegt de Limburgse hotelier J.G.M. Janssen niet te hebben gehad. De korte bouwtijd van acht maanden om zijn Hotel & Kasteel Vaalsbroek met tachtig kamers uit te breiden, heeft alleen wat nachtrust gekost. Of die rust op korte termijn terugkeert, is maar de vraag, want Janssen is de gastheer van het Duitse voetbalelftal tijdens Euro 2000.**

Lommerrijk. Zo kan de omgeving van Hotel & Kasteel Vaalsbroek in Vaals het best worden omschreven. Het witte kasteel met op een klein afstand het hotel en restaurant staat op een fraai landgoed. De serene rust die hier doorgaans heerst, wordt op deze vroege donderdagmorgen echter door bouwgeluiden wel heel wreed verstoord.

Het deert eigenaar Janssen niet. Sterker, hij geniet van de herrie. “Het betekent toch dat er wordt gewerkt en dat de nieuwbouw vordert.”

Geroutineerd stapt de Limburgse hotelier over een berg bouwafval het nieuwe pand binnen. Hij wijst de twee conferentiezalen aan en laat trots de toekomstige recreatieruimte zien. Vooral het zwembad, dat voor een deel schuil gaat in een nagebootste mergelgrot, is een lust voor het oog.

Timmerlui zijn er bezig met het leggen van een laatste hand aan de saunacabines. “Er komt ook een grote cabine waar 22 mensen in kunnen”, zegt Janssen. Hiermee komt hij tegemoet aan de speciale wensen van herr Erich Ribbeck, de trainer van de Duitse Mannschaft.

Want het zijn de Duitse sterspelers die als eerste van de nieuwbouw gebruik gaan maken. De komst van het Duitse elftal is ook de reden dat er in acht maanden tijd koortsachtig aan de hoteluitbreiding is gewerkt. “Er lag al een plan om het hotel, dat vijftig kamers telde, met tachtig uit te breiden. Toen we als gasthotel voor een elftal waren gekozen, moesten we die plannen wel versneld uitvoeren.”

### Bouwteam

Voor de nieuwbouw werd een bouwteam gevormd bestaande uit Wilma Bouw, Nelissen Van Egteren, Imtech en Rooderland. “Hulde aan dit team”, zegt Janssen enthousiast, “want zij hebben steeds gezegd dat ze de bouwtijd van acht maanden zouden gaan halen. En met nog een week te gaan, gaat dat lukken. Maar daarvoor is wel geruime tijd op de zaterdag doorgewerkt. Op een zeker moment waren hier 140 bouwvakkers tegelijk aan het werk. Iedereen op de bouwplaats heeft eraan lopen trekken, en zonder mokken.”

### Voetbalfanaten

De directeur wijt dit vooral aan het feit dat bouwvakkers “voetbalfanaten zijn”. “En straks, als dit hotel op de televisie te zien is, zullen ze toch zoiets hebben van ‘dat hebben wij toch mooi gemaakt’. Sommigen vinden het alleen jammer dat ze voor het Duitse team in de weer zijn, maar ja, dat is niet anders.”

Janssen zelf noemt de komst van de Oosterburen echter de hoofdprijs uit een loterij. Anderhalf jaar geleden heeft hij zich met Vaalsbroek kandidaat gesteld als elftalhotel. “Je kon je ook nog inschrijven voor een onderkomen voor sponsors, media of supporters. Landen als Noorwegen, Frankrijk en Portugal zijn voorbij gekomen. Maar uiteindelijk waren het de Duitsers die, mede door onze ligging, kozen voor Vaalsbroek.”

De trainer en elftalbegeleiders zijn al een paar keer naar de nieuwbouw komen kijken. “Ja, ze zijn er wel van onder de indruk, vooral Ribbeck is enthousiast.”

### Mediacentrum

Het zijn overigens niet alleen de voetballers die Janssen gedurende de kampioenschappen zal onderbrengen. In het kasteel is een compleet mediacentrum bedacht, waar zo'n 250 journalisten worden gehuisvest.

En dan is er nog het reguliere hotel met 'normale' gasten en het a la carte restaurant, dat ook gewoon doordraait. "Ik heb zelfs nog een bruiloftsfeest in een van de zalen. De bruid hoopt met Lothar Matthaus op de foto te kunnen", zegt hij, om er serieus op te laten volgen: "De organisatie van Euro 2000 wil dat we een zogenoemd open hotel zijn. Maar dat is een beetje dubbel, want tegelijkertijd mogen de Duitse spelers en de journalisten weer niet in het restaurant komen. Dat geldt als een soort niemandsland."

Om alle verschillende gebruikersgroepen te scheiden, zijn er in zijn hotel straks vier bewakingsorganisaties actief: van de organisatie, de reguliere plaatselijke politie, van de Duitse voetbalbond en de bewakingsdienst van het hotel. "En aan ons om dat allemaal te coördineren."

Janssen zucht al bij het vooruitzicht. Maar zijn bezorgdheid is slechts schijn, want hij zou alle drukte voor geen goud willen missen. "Alleen al aan publiciteit in Duitsland heeft onze uitverkiezing omgerekend zo'n 1 miljoen gulden opgeleverd. Nee, tot aan de finale op 2 juli ben ik een fervente fan van Die Mannschaft. Maar in de finale tussen Duitsland en Nederland ben ik uiteraard weer voor Oranje."

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 27 apr 2000

## Lintjesregen levert bouw een officier op

[bouwbreed](#)

**den haag - De jaarlijkse lintjesregen heeft wederom op de bouw gedrupt. Een aannemer mag zich tooien met de versierselen, behorende bij Officier in de Orde van Oranje-Nassau: A.J. ter Steege uit Rijssen. Behalve bestuurslid van het NVOB doet Ter Steege veel in de vakopleiding en is hij bestuurder van de Stichting AZC/NVOB.**

Hij is overigens niet de enige officier. De voormalige hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat in Zeeland, prof.dr. H. Saeijs, is eveneens met deze eer bedacht. Daarnaast zijn er wel de nodige ridders en leden in dezelfde orde binnen de bouw.

Officier in de Orde van Oranje-Nassau:

A.J. ter Steege, Rijssen;

prof. dr. H.L.F Saeijs, Middelburg.

Ridder in de Orde van Oranje-Nassau:

J. Ravesloot, voorzitter NVOB, Rijssenhout;

ing. G.J.P. Bot, voorzitter afdeling Alkmaar NVOB, Heerhugowaard;

F. van der Meulen, oud-voorzitter Hout- en Bouwbond CNV, en onder meer actief in de gemeentepolitiek in Idaarderadeel en jongerenwerk Gereformeerde Kerk Grouw, Driebergen;

A.J. Romers, directeur Volker Stevin Materieel, Rozenburg;

A. Verboon, directeur-eigenaar Aannemingsbedrijf Verboon Maasland, Maasland;

S.C.H. Verhoeve, president-directeur Verhoeve Groep, Hummelo;

Jhr. ir. A.J.H. de Baufort, oud-directeur Rioned, Lopik;

Prof.dr. J.M.J.M. Bijen, oud-directeur Intron, Beek;

A.L.F. Kerklaan, Wilma Vastgoed, Pijnacker;

M. Hogenes, voormalig hoofd PR Stichting Beroepsopleidingen Weg- en Waterbouw en voorzitter Wegenbouwkapel, Zeewolde

F.G.J. Heijer, voorzitter Amsterdamse Vereniging van Makelaars, Amstelveen;

J.A.H. Kersten, directeur Kegro Deuren, Neerpelt (B).

Lid in de orde van Oranje-Nassau:

G. Dekker, bestuursfuncties Hout- en Bouwbond CNV afdeling Den Ham, Den Ham;

G.B. Ham, bestuurslid en vrijwilliger Bouw- en Houtbond FNV afdeling Vlaardingen, lid examencommissie Bouwradius, Vlaardingen;

W.F. Lenters, diverse bestuursfuncties Hout- en Bouwbond CNV, Bergentheim;

J.A. Markslag, vakbondsfunctionaris plaatselijke afdeling Bouw- en Houtbond FNV, Albergen;

H. de Weerd, bestuursfunctie Bouw- en Houtbond FNV, Heerde;

mw. W.T. Balvers, vrijwilligster Stichting Gered Gereedschap, Kaatsheuvel.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 1 mei 2000

# Wilma neemt de timmerman zijn hamer uit handen Bouwer ontwikkelt hijsconstructie voor scharnierende dakplaten

[bouwbreed](#)

**almere - De materieeldienst van bouwbedrijf Wilma heeft een hijstoestel ontwikkeld scharnierende dakplaten mechanisch kunnen worden aangebracht. Het eerste toestel is vorige week in gebruik genomen op een bouwplaats in Almere. Wilma heeft op de vinding octrooi aangevraagd.**

Het idee is afkomstig van Gerrit Osnabrugge, die bij Wilma regio Utrecht werkt. Ooit zelf timmerman, weet hij dus hoe het is om onder de dakconstructie te moeten werken om de platen op hun plaats te duwen. In 1999 al krijgt hij een stimuleringsprijs van FNV Bondgenoten voor zijn eerste constructie.

Aan het eerste ontwerp kleven nog wel veel nadelen. Zo is de constructie ruim vier meter hoog, zodat inclusief de voorloper bijna zes meter tussen de haak van de kraan en de dakplaat zit. Wim

Feijen, adjunct-directeur van Wilma Materieeldienst, pikt het idee van Osnabrugge op en samen hebben zij de hijsvenaar verder ontwikkeld.

Het apparaat werkt heel eenvoudig. De evenaar wordt aan de bouwkraan bevestigd, die de klapdaken moet hijsen en leggen. De scharnierende dakplaten zijn voorzien van acht hijspunten, vier aan elke zijde. Vier hijspunten, twee aan elke zijde, komen in elk geval zo'n 500 millimeter vanaf de nok. Vooraf wordt berekend, afhankelijk van de hoek van het dak en de instelbare lengte van de hijsbanden, op welke plekken de fabrikant de andere hijspunten moet aanbrengen.

De aanpikker maakt de vier bovenste hijsbanden vast. Op zijn sein zet de machinist de dakplaat rechtop. Daarna kan de aanpikker de vier hijskettingen vastmaken, die twee aan twee aan een hijsband zitten. Met de afstandsbediening worden alle hijsbanden strak getrokken.

Buizen

De machinist hijst de dakplaat naar boven en pas daar worden de transportklampen verwijderd. Met de afstandsbediening wordt het lierwerk in werking gezet, waardoor de kettingen korter worden en de dakplaat open gaat. Het lierwerk en een begrenzer zorgen ervoor dat de kap de juiste schuinte krijgt. Overstrekken is onmogelijk. Op aanwijzing van de bedieningsman kan de kraanmachinist nu de kap laten zakken op de muurplaat, waarna de kettingen worden losgemaakt.

Het frame van de hijsconstructie is opgebouwd uit UNP100 en buis van anderhalf duims. Het frame is ruim vijf meter lang en 1,50 meter hoog. De evenaar is voorzien van vier vaste hijsbanden voor de hijspunten bij de nok en twee verstelbare hijsbanden met elk twee kettingen. Die twee banden kunnen door een geleiding op- en afrollen van het lierwerk. Het lierwerk van 24 Volt wordt aangestuurd door twee droge accu's en kan met een afstandsbediening in werking worden gesteld. Op de trommel van het lierwerk is een schijf gemonteerd die de hijsband links en rechts geleidt. In het geleidingsprofiel zit een begin- en een eindafslag gemonteerd, zodat de band nooit te ver op- of afrolt. De accu's kunnen met de ingebouwde acculader 's nachts worden opgeladen.

Feijen: "Het is zelfs mogelijk een scharnierend dak met ongelijke zijden op deze manier uit te vouwen. Dat is een kwestie van de juiste maten afstellen. Bij elk type dak moet worden berekend hoe de hijsbanden moeten worden afgesteld en waar de fabrikant de hijspunten moet aanbrengen. In feite is elke schuinte in te stellen".

Feijen verwacht met behulp van dit toestel dagelijks net zo veel dakplaten te kunnen wegleggen als met de traditionele methode: "Maar dan wel met twee in plaats van met drie man", voegt hij eraan toe.

Het hijstoestel is inmiddels voorzien van een hijscertificaat en wordt ter goedkeuring aangeboden aan Aboma-Keboma. De materieeldienst van Wilma wil de uitvinding ook te huur aanbieden voor ongeveer 45 gulden per dag.

Bedenker Osnabrugge is blij met het resultaat: "Het is een mooi toestel geworden, dat het werk op de bouwplaats voor de timmerlieden een stuk lichter kan maken. Het is zwaar werk om onder de last te moeten staan duwen. Op den duur kost het je je rug."

Drijfveer

"Dat is ook mijn belangrijkste drijfveer geweest om aan het idee te werken. Ik vind dit een belangrijke verbetering van de arbeidsomstandigheden", zegt Osnabrugge "Bovendien", zo vervolgt hij, "wordt het werk er efficiënter door. En volgens mij wordt het werk er een stuk veiliger door. Nu hoeft in feite niemand meer onder de last te werken."

Het opmerkelijke hijstoestel kent nog wel een nadeel, zo konden de aanwezigen bij de ingebruikneming constateren. Als de dakplaat op z'n plaats ligt, moet toch iemand via de daklatten naar boven klimmen om de hijsbanden los te maken. Feijen erkent dat: "Wie weet gaan we wel verder bedenken hoe we ook dat kunnen verbeteren. Misschien op afstand bedienbare magneetklemmen of zoiets. Het is iets om over na te denken. Alles wat het toestel nog beter maakt, zullen we zeker niet nalaten." Voorlopig is het toestel nog in werking te zien op de bouwplaats van Wilma in de Literatuurwijk in Almere-Stad achter het Bastion-hotel.

Wilma heeft het hijstoestel, ontwikkeld door de eigen materieeldienst, vorige week in gebruik genomen.  
Foto: Pieter Blom

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 2 mei 2000

## Glaspanelen laten los door incidentele fout

[bouwbreed](#)

**weert - De glaspanelen, die zaterdag los zijn geraakt van de gevel van de SVB-bank in Roermond, waren niet correct bevestigd. Door het warme weer zijn ze losgeraakt. "Het ging om een incidenteel foutje in de montage. De hele gevel is inmiddels gecontroleerd en in orde bevonden. De afzetting van het gebied om het kantoorgebouw is opgeheven", meldt Van der Looy Projectmanagement uit Weert.**

Het nieuwe kantoor van de SVB-bank is nog geen half jaar geleden in gebruik genomen. Het gebouw is uitgevoerd door aannemingsbedrijf Wilma Maastricht. Zaterdagmiddag vielen plotseling enkele gevelpanelen naar beneden. Persoonlijke ongelukken deden zich daarbij niet voor, maar de gemeente heeft onmiddellijk de omgeving afgezet.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 9 mei 2000

## Bouwer en KPN maken virtuele woonwijk

[bouwbreed](#)

**zwijndrecht - NBM-Amstelland en KPN Telecom gaan in Zwijndrecht een 'virtuele woonwijk' inrichten. In een wijk met 250 koopwoningen kunnen toekomstige bewoners via Internet gebruik maken van allerlei gemeentelijke diensten en aanbieders van woondiensten.**

Bewoners van de wijk Westkeetshaven krijgen een pc in bruikleen. Met het project willen beide bedrijven de vragen van toekomstige kopers wat betreft comfort, zorg, veiligheid, communicatie en ontspanning in kaart brengen.

De bedrijven installeren een web-camera op de bouwplaats. Zo stelt de virtuele woonwijk de kopers van de woningen in staat de vorderingen van de bouw op afstand op de voet te kunnen volgen. 'Live-beelden' van de bouwplaats zijn te zien op de computer. NBM-Amstelland en het Nederlandse telecombedrijf willen onder meer proberen te achterhalen over welke 'slimme' woondiensten de jongste generatie woonconsumenten in de nabije toekomst wil beschikken. De twee bedrijven willen ook weten wat bewoners voor de nieuwe luxe woonvormen willen betalen.

Onderdeel van het woonproject is dat bewoners via de nieuwste technologische vondsten verscheidene functies in hun huis kunnen automatiseren, en eventueel op afstand kunnen bedienen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om beveiliging, verlichting, verwarming en het bedienen van kooktoestellen.

Met het idee van de virtuele woonwijk spelen ontwikkelingsmaatschappij Amstelland Ontwikkeling, bouwbedrijf Wilma (beiden onderdeel van NBM) en KPN in op maatschappelijke trends als individualisering, een toenemende behoefte aan persoonlijke dienstverlening en telewerken. “Met dit project willen we niet alleen de woning op maat aanbieden, maar ook de woonomgeving en allerlei woonproducten”, zegt woordvoerder Westbeek van NBM-Amstelland.

Als het proefproject slaagt, zal de virtuele woonwijk in de toekomst een regulier onderdeel vormen van alle bouwprojecten van de Haagse bouwer. De virtuele wijk is vanaf 10 mei te bezoeken via [www.westkeetshaven.nl](http://www.westkeetshaven.nl)

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 9 mei 2000

## Wilma werkt samen met Hogeschool

**bouwbreed**

**den haag - Wilma gaat een samenwerkingsverband aan met de Faculteit Natuur en Techniek van de Hogeschool van Utrecht. Het gaat daarbij om het uitwisselen van kennis op het gebied van de ontwikkeling en toepassing van innovatieve knowhow.**

De samenwerking geschiedt vooral via projecten. Zo zullen onder meer projecten worden gestart op het gebied van Domotica en ict-toepassingen in de bouw. De bouwer krijgt daarnaast steun van de Faculteit bij het oplossen van praktijkgerichte vraagstukken.

Naast kennis worden ook mensen uitgewisseld. Wilma zal stageplaatsen en vacatures aanbieden en gastdocentschappen vervullen. Op hun beurt kunnen docenten bij Wilma hun praktijkkennis opfrissen.

Wilma zal tevens meewerken aan wervingsacties om de instroom van bouwkundestudenten te bevorderen. De overeenkomst geldt voor een periode van vier jaar.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 15 mei 2000

## Vastgoedmarkt ongevoelig voor fraude'

**bouwbreed**

**breda - Het is uitgesloten dat ontwikkelaars onderlinge prijsafspraken maken. De onderlinge concurrentie is juist moordend, is de stellige overtuiging van prof. P. Kohnstamm, hoogleraar vastgoedkunde aan de Universiteit van Amsterdam. Het is naar zijn mening dan ook onterecht dat vastgoed in één adem wordt genoemd met de bouwfraude.**

Kohnstamm nam gisteren afscheid als bestuursadviseur van de Neprom en heeft een uitgesproken mening over de concurrentiepositie van ontwikkelaars. Als wijze raad wil hij de formateur van het nieuwe kabinet meegeven vooral geen nieuwe minister van Grotestedenbeleid te benoemen omdat die geen enkele toegevoegde waarde heeft. Daarnaast zou hij het een goed idee vinden om ruimtelijke ordening en milieu op het ministerie van VROM te laten en bouwen/wonen onder te brengen bij Economische Zaken. De hoogleraar ziet niet in waarom de bouw nog langer een uitzonderingspositie nodig heeft ten opzichte van andere economische sectoren.

Onderbuik

Kohnstamm ergert zich aan de onderbuikgevoelens van politiek Den Haag. Naar zijn mening focust de politiek zich veel te veel op het grondbeleid. ‘Op een vreemde manier is alleen aandacht voor grondposities en vrije kavels. Een kwaliteitsslag is nodig, maar grond is maximaal eenderde van het probleem. De concurrentie óp de grond haalt efficiency-voordelen onderuit en zal de prijs-kwaliteitsverhouding voor woningen niet ten goede komen. Door het geforceerd inschakelen van meer aanbieders zullen de kosten voor nieuwbouw alleen maar spectaculair stijgen’, voorspelt de professor. Kohnstamm is verder van mening dat de vastgoedmarkt minder gevoelig is voor prijsafspraken dan de bouwsector. ‘In de bouw draait het vaak toch om de prijs op basis van een tekening en bestek. Bij projectontwikkeling is niet de prijs doorslaggevend, maar meer de vraag wat er wordt gebouwd op een specifieke plek. Ik ben via Wilma Vastgoed bijvoorbeeld nauw betrokken geweest bij de prijsvraag voor winkelcentrum de Heuvelgalerij in Eindhoven. Het gemeentebestuur koos uit vier presentaties het – in hun ogen – beste plan en daarin speelt geld nauwelijks een rol. Je weet zelfs wie je tegenspelers zijn, maar ik kan met de beste wil van de wereld niet bedenken waar je prijsafspraken over zou moeten maken.’ Andere geslaagde voorbeelden zijn het stadshart in Almere, private partners Ceramique en de Oostelijke Handelskade.

Prijsvragen

De hoogleraar vindt dat ook in de detailhandel genoeg marktwerking is, ondanks het feit dat ING Vastgoed, MAB en Multivastgoed ongeveer de helft van de markt beheersen. De andere helft is in handen van nog eens zeven partijen. 'Het uitschrijven van prijsvragen leidt eigenlijk altijd tot een felle concurrentieslag tussen die partijen.' Hetzelfde geldt naar zijn mening voor de kantorenmarkt en woningmarkt. De beschuldigingen dat ontwikkelaars handjevat zouden spelen op nieuwoorties wijst hij dan ook ferm van de hand. Vooral de PvdA heeft zich binnen de tijdelijke commissie Bouwfraude sterk gemaakt voor een nieuw onderzoek naar de concurrentieverhoudingen op Vinex-locaties. 'Meneer Duivesteijn constateert dat dezelfde namen van plusminus tien ontwikkelaars opduiken op de uitbreidingslocaties. Daar heeft hij gelijk in, maar dat zegt toch weinig over concurrentie. Als hij naar het café gaat, krijgt hij te maken met drie grote biermerken en bij de supermarkt is zijn keus beperkt tot vier of vijf verschillende jammerken', betoogt de hoogleraar. 'Huizen zijn artikelen waar, net als bij andere producten, een aantal spelers zich op concentreren en specialiseren. Nederland is sterk in de productie van huizen met een goede prijs/kwaliteitsverhouding. Zo sterk zelfs dat buitenlandse spelers daar niet tegenop kunnen concurreren. Dat heeft niets te maken met afscherming van de woningmarkt, maar met een efficiënte bouwindustrie.' Kohnstamm wijst met name op de onderzoeken van de Nederlandse Mededingingsautoriteit om zijn uitspraken te staven. 'Minimaal twee keer heeft de kartelpolitie al gekeken naar de concurrentieverhoudingen en is er geen enkel bewijs voor misbruik boven water gekomen. Wat dat betreft valt ook veel te leren van de uitspraken over fusies tussen ontwikkelaars en bouwers. De NMa let daarbij op marktaandeel en economische machtsposities op relevante markten en heeft in de loop van de jaren een consistent beleid gevoerd waarbij de uitspraken de status van jurisprudentie hebben verkregen. Tot nu toe is geen enkele fusie geblokkeerd en zijn geen marktaandelen van boven de 15 procent gesignaleerd. De overname van Hein Schilder door Bouwfonds in 1998 kwam misschien nog het dichtste bij. Het bedrijf heeft daardoor in Noord Holland een marktaandeel van 18 procent, maar dat werd blijkbaar nog net aanvaardbaar geacht.' Kohnstamm verwacht wel dat bijvoorbeeld een fusie tussen Bouwfonds met Amstelland op bezwaren zou stuiten van de NMa.

Omniworld

'De Europese regelgeving is duidelijk en Nederland kan wat dat betreft niet Roomser zijn dan de paus, want dan stapt een benadeelde gewoon naar het Europese Hof.' Kohnstamm is minder te spreken over de vaagheid die 'Brussel' laat bestaan over publiek private samenwerking en het fenomeen staatssteun. 'Kijk bijvoorbeeld naar de recente kwesties over ongeoorloofde staatssteun aan voetbalclub MVV, Omniworld in Almere en de uitgifte van grond onder de kostprijs aan een buitenlands bedrijf in Heerenveen. Vaagheid hierover zal in de nabije toekomst hoogstwaarschijnlijk leiden tot extra problemen bij herstructureringsprojecten', verwacht Kohnstamm. 'In Engeland heeft het Europese Hof verschillende projecten teruggefloten die waren gefinancierd via 'gap-financing' door gemeenten. Het financieren van onrendabele toppen met overheidsgeld is ook een veelgebruikte methode bij stationslocaties en andere binnenstedelijke vernieuwing en dat kan veel projecten in de toekomst lelijk gaan opbreken.' De hoogleraar is wat dat betreft ook benieuwd hoe 'Brussel' de volstrekt unieke positie van Nederlandse corporaties zal beoordelen. 'Geen toegevoegde waarde minister van Grottestedenbeleid'

Eerste publicatie door **Ingrid Koenen** op 17 mei 2002

## Andre Baar haalt opnieuw uit naar personeel NBM

[bouwbreed](#)

**den haag - Bestuursvoorzitter A. Baar van het Haagse bouw- en handelsconcern NBM Amstelland heeft gistermiddag op algemene aandeelhoudersvergadering forse zelfkritiek geuit. Baar zei dat hij te lang verhalen had geloofd en smoezen had geaccepteerd van gedemotiveerde werknemers.**

In maart liet Baar tijdens de presentatie van de jaarcijfers zijn onvrede blijken over de mentaliteit van sommige werknemers. Medewerkers van het concern hebben hem die kritiek kwalijk genomen, zo bleek op de vergadering. Baar kreeg verontwaardigde telefoontjes en brieven. De bestuursvoorzitter trekt echter zijn opmerkingen niet in. Na zijn terugkomst, eind vorig jaar, zei hij op een bijeenkomst van 250 directeuren en adjunct-directeuren van het bedrijf dat hij het jammer vond dat sommigen weer terug zag. Zijn kritiek sloeg op een beperkt aantal medewerkers van NBM Amstelland en het voormalige Wilma, verduidelijkte Baar. De integratie tussen beide bouwbedrijven verliep aanvankelijk zeer moeizaam, maar is nu voor 80 procent afgerond, zei hij. Op de vergadering erkende de raad van bestuur dat nieuwe topmensen in de toekomst langer en intensiever moeten worden begeleid. Zo zou een herhaling van de kwestie-Van Bussel voorkomen kunnen worden. De voormalige bierbrouwer gaf vorig jaar kort leiding aan het bouwconcern, maar stapte na enkele maanden op.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 mei 2000



# Samenwerking van Wilma met hts baat beide partijen

bouwbreed

**Utrecht - Wilma Regio Utrecht is een structureel samenwerkingsverband aangegaan met de Faculteit Natuur en Techniek van de Hogeschool van Utrecht. "We misten een spiegel om onze praktijkervaringen te toetsen", licht de aannemer toe.**

Doel van de samenwerking is de ontwikkeling en uitwisseling van kennis op het gebied van op het gebied van innovatief bouwen.

De krachtenbundeling geldt voor een periode van vier jaar en kenmerkt zich door een projectgewijze aanpak. In eerste instantie is het gezamenlijke vizier gericht op onder andere ICT-toepassingen en domotica en de toepassing van elektronische informatie in de woonomgeving.

"We zien een grotere behoefte aan meer comfort en veiligheid, in het verlengde van de afstandsbediening van de tv. De elektrische technieken zijn beschikbaar, maar we willen weten waar de consument behoefte aan heeft en dat vervolgens vertalen in betaalbare oplossingen", verklaart drs. A. van Poppel, directeur van Wilma Regio Utrecht. "Nog dit jaar starten we een proefproject waarbij we de faculteit in het onderzoekstraject betrekken."

Ook het verbeteren (automatiseren) van bouwprocessen is een item dat bij de kop zal worden genomen. Daarnaast wil de van oudsher seriematige bouwer antwoord op de vraag welk bouwsysteem zich het best leent voor binnenstedelijke ontwikkeling \_ en de financiële consequenties ervan.

## Nieuwe impuls

De Wilma-directeur ziet de samenwerking als "een nieuwe impuls voor onze kennisontwikkeling". Volgens dr.ir. A. Udink ten Cate, voorzitter van de directie van de faculteit, zit de meerwaarde in de "innovatieve component". Udink ten Cate: "Veel ontwikkelingen bevinden zich op een raakvlak van verschillende disciplines. Door de projectmatige aanpak kunnen specifieke zaken worden opgepakt, waardoor nieuwe kennis ontwikkeld kan worden." Hij spreekt van een "win-winsituatie".

De woningbouwonderneming zocht zelf toenadering tot de hogeschool. "Door wat de dag voorschrijft, hebben we nauwelijks de tijd om na te denken over hoe we zaken anders kunnen aanpakken. De vraag 'hoe kan het beter' verdween steeds meer naar de achtergrond. Onze kennis is vooral praktijkgericht. We misten een spiegel om onze praktijkervaringen te toetsen.

Om de afstand tussen praktijk en theorie te verkleinen, zal Wilma naast het aanleveren van vraagstukken uit de praktijk docentschappen vervullen en stageplaatsen/vacatures aanbieden. "Onze aandacht gaat vooral uit naar jonge hts'ers die we binnen onze organisatie de kans bieden zich optimaal te ontplooiën. Daarbij wordt in eerste instantie uitgegaan van de kwaliteit van de mensen zelf."

Overigens kunnen niet alleen studenten op deze manier een kijkje in de bouwsector nemen. Ook de docenten van de Hogeschool kunnen bij Wilma terecht voor een 'opfrisperiode'.

## Verwachtingen

Dat laatste is zeker zinvol want, benadrukt Van Poppel, "het is van groot belang dat docenten zelf ervaren wat er in de praktijk speelt".

De verwachtingen zijn hooggespannen. "Dit samenwerkingsproject is voor ons geslaagd wanneer onze vragen op een adequate manier worden beantwoord. De wederzijdse kennis moet uiteindelijk leiden tot bruikbare oplossingen. Maar het is pas echt een succes als we nooit meer van elkaar afwillen."

## Resultaten

Op de introductiedagen in oktober verwachten Wilma en de Hogeschool van Utrecht de eerste resultaten van de samenwerking te kunnen presenteren.

Wilma: spiegel om praktijkervaring te toetsen

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 mei 2000

# Wilma werft in Utrecht personeel via de ether

bouwbreed

**utrecht - Met een wervende radiospot op de lokale zender hoopt Wilma Regio Utrecht nieuw personeel aan zich te binden. Een dertig seconden durende flits zal vanaf maandag gedurende twee weken dagelijks te horen zijn op radio M(idden Nederland). Een week later volgt een oproep voor uta-personeel.**

“Op deze manier hopen we meer mensen te bereiken, bijvoorbeeld medewerkers die ’s ochtends op weg zijn naar hun werk” licht woordvoerder Bart Hogenbosch de actie toe. “Advertenties in de kranten hebben niet het gewenste effect, vandaar onze keuze voor een radiospotje.”

In de regio Utrecht kan Wilma nog zo’n dertig bouwplaats medewerkers en circa tien uta-medewerkers gebruiken. “We zoeken voor onze bouwplaatsen vooral timmerlieden en tunnelgietsbouwers. Iedere nieuwe medewerker die dit wervingsspotje oplevert is, gezien de krapte op de arbeidsmarkt, een aanwinst. De concurrentie op de arbeidsmarkt is de laatste jaren fors toegenomen, waardoor de uitstroom van personeel groter is dan we gewend waren.”

Veelzijdig

De bouwonderneming is ervan overtuigd dat het zich in positieve zin onderscheidt van andere bedrijven. “De continuïteit is gewaarborgd en omdat we deel uitmaken van het NBM-Amstelland-concern, kunnen we een veelzijdig carrièreperspectief bieden, aangezien we nagenoeg alle bouwdisciplines in huis hebben.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 22 mei 2000

## Klant centraal kost aannemer tijd en veel geld

bouwbreed

**Naarmate kopers hun woning meer naar eigen keuze kunnen laten uitvoeren, wordt de kans groter dat de aannemer opdraait voor de extra kosten. Onderschat wordt de inzet die de begeleiding van de kopers vergt, zo blijkt uit het opmerkelijke project Aquadrille in Enschede. Veertig kubussen, veertig keer anders.**

Bijna allemaal zijn ze tevreden. Gemeente, ontwikkelaar, architect, kopers. Allicht zijn er tegenvallers geweest maar over het geheel genomen vinden ze allemaal dat ze een bijzonder project tot stand hebben gebracht. Alleen de aannemer vindt het tegenvallen. Hij heeft zich verslikt in de complexiteit van Aquadrille, een nieuwbouwproject van veertig woningen van acht bij acht bij acht meter in de Enschedese Vinex-wijk De Eschmarke. Alle veertig anders. Dat aannemers op hun tellen moeten passen naarmate de consument het meer voor het zeggen krijgt, is te lezen in het evaluatierapport dat de SEV over Aquadrille heeft opgesteld. Dat eindigt niet voor niets met de aanbeveling dat de aannemer moet zorgen als co-maker in het bouwteam te komen. Zoniet, dan moet hij zich afvragen of “dergelijke projecten interessant zijn in termen van bouwbaarheid en rendement”.

Extra's

De weg van de minste weerstand was geweest om kavelkopers boerderettes en dat soort cataloguswoningen te laten bouwen. De Amsterdamse stedenbouwer S. Soeters zette hoger in met een veld vol kubussen, de Zwolse ontwikkelaar J. Fidder en diens architect K. Nieuwland uit Voorburg legden de lat nog hoger door er een project met grote keuzevrijheid voor de koper van te maken. Zij waren ervan overtuigd dat er in de regio toch minstens veertig gegadigden moesten zijn te vinden die voor zoiets ongewoons vier tot vierenhalve ton zouden willen neertellen, mits er extra's zouden worden geboden. Een eigenzinnig plan met opvallend veel afwijkende indelingsmogelijkheden, met als maximum meerprijs 4400 gulden. Keuze ook in kleur en afwerking van de gevels (baksteen, hout, stuc of trespaplaten). En allicht de bekende meerwerklijst van kleinere onderdelen. De gewaagde woningen, verkrijgbaar in vier basisvarianten met in totaal 1100 (!) individuele uitwerkingsmogelijkheden, waren voorjaar 1998 binnen enkele maanden verkocht. Medio vorig jaar is het complex opgeleverd.

Keuzeproces

Meest opvallend is natuurlijk de keuzemogelijkheid waar men de auto wil parkeren: op de verdieping of de begane grond. Parkeren op de (verhoogd gelegen) straat en de drive-in garage inrichten als woonvertrek, mocht overigens niet. De meeste kopers begonnen met traditionele ideeën en parkeren op de begane grond. Uiteindelijk is toch meer dan de helft van de veertig woningen uitgerust met de drive-in garage op de verdieping. Dat keuzeproces was uiteraard niet gemakkelijk. De kopers moesten in korte tijd ingrijpende beslissingen nemen. Namelijk binnen de optieperiode. Dat die veertien dagen was in plaats van de

standaard week (!) leverde betrekkelijk weinig soelaas. Het proces was ook ingewikkeld georganiseerd. Het idee was van de ontwikkelaar, maar die had (in de aannemingsovereenkomst) de coördinatie toegeschoven naar de aannemer, Wilma / NBM-Amstelland. Die was verantwoordelijk voor planning en dead-lines. Kopers wendden zich in het begin echter tot de makelaar om advies over de indelingsvarianten. Dat daar twee medewerkers door de architect waren gebriefd, bleek niet voldoende. De architect toetste individuele keuzes, maar schoof de precieze uitwerking door naar de aannemer (toetsing aan Bouwbesluit, EPN-berekening, constructieve berekeningen, prijs e.d.).

### Zwartepieten

De aannemer zat dus met alle zwartepieten. Door de vele keuzemogelijkheden kon hij de planning niet halen. De kopersbegeleider die de aannemer had aangesteld bleek onvoldoende gekwalificeerd. De technische uitwerking van detailkeuzes liep daardoor minder goed en afspraken konden niet op tijd worden nagekomen. Om flexibeler te kunnen opereren koos de aannemer voor uitvoering in kalkzandsteen. Maar de door de architect voorgestelde uitvoering in prefab-beton was eenvoudiger geweest. Terwijl de bouw al was gestart werden begin 1999 de laatste keuzes gemaakt, na vier maanden van wikken en wegen door de veertig kopers. In het evaluatierapport van de SEV kijkt de aannemer met gemengde gevoelens terug: "Het aantal koperskeuzes was te groot. Ook kopers konden door bomen bos niet meer zien." De afbouw was lastig. Maar gelukkig voor de aannemer was de installateur als co-maker flexibel.

### Alle disciplines

Vandaar dat de aannemer als les heeft geleerd dat verwerving van een dergelijk project via aanbesteding niet goed werkt. De aannemer moet als co-maker, in een bouwteam, eerder in het proces betrokken worden. Ook de kopers hebben, blijkt uit de enquête van de SEV, hun les geleerd. Ze zijn kritisch over het keuzeproces maar ook over hun eigen rol daarin. Achteraf zouden ze sommige keuzes anders hebben gemaakt. De omschakeling naar consumentgericht bouwen kost dus niet alleen bouwers moeite. Het is ook iets waar kopers mee moeten leren omgaan. De SEV geeft daarom als eerste aanbeveling dat de begeleiding niet moet worden onderschat. Eigenlijk zou er dan een 'taskforce' moeten zijn met alle disciplines daarin die de kopers bijstaat. De rapporteurs schrijven: "Het venijn van koperskeuzeprocessen zit in de start, met name bij de uitvoering. Het is een absolute vereiste om in de startfase voldoende tijd en capaciteit beschikbaar te stellen. Dit geldt vooral voor functies als tekenaars, calculatoren en werkvoorbereiders, toetsing aan bouwbesluit e.d. Het kunnen beschikken over de juiste tools (elementenprijzen, tekeningen, automatiseringsmiddelen enz.) is een belangrijke randvoorwaarde." De kopers moeten goed weten wat mogelijk, maar vooral ook wat onmogelijk is. Belangrijk is om hen te betrekken bij de bouwkundige uitwerking van hun wensen. In Aquadrille was er met name groeiende irritatie in de uitvoeringsfase.

### Rendement

Een dergelijk keuzeproces kost iedereen meer tijd en geld. Daarbij is in dit geval een onevenredig groot deel van de kosten en moeite bij de aannemer terechtgekomen. Dat brengt de rapporteurs tot mogelijk de belangrijkste les voor aannemers: "Het proces van bouwen heeft een dusdanige impact op de tevredenheid van de klant dat een vorm van co-makership (voor aannemers) wenselijk is. Als dit uitblijft kan een aannemer zich afvragen of dergelijke projecten interessant zijn in termen van bouwbaarheid en rendement."

### Sluitpost

Daaraan is een nog fundamentele observatie toe te voegen. Het project Aquadrille bevindt zich niet toevalligerwijs in het oosten van het land; de woningmarkt is daar ontspannen. Kopers krijgen het steeds meer voor het zeggen. Dat schept ruimte voor nieuwe aanbieders en producten. Meer ruimte ook dan de keuze uit het beperkte scala van cataloguswoningen en boerderettes. Het resultaat van Aquadrille bewijst dat het de moeite waard is om te experimenteren met afwijkende types. Het project bewijst ook dat het proces van planvorming aan verandering onderhevig is. Aannemers hebben gemiddeld genomen nooit veel moeite gedaan om te experimenteren en te vernieuwen. Voor deze laksheid moeten zij nu de rekening betalen. Anderen nemen het voortouw en schuiven alle risico's af op de aannemer. De aannemer is sluitpost. Naarmate de keuzevrijheid voor de klant groter zal worden, zullen steeds vaker andere partijen met de winst strijken. De SEV suggereert dat aannemers zich moeten afvragen of dergelijke projecten nog interessant zijn qua rendement. Alsof ze veel te kiezen hebben. Een stilliger formulering is op zijn plaats: de positie van de aannemer in het woningbouwproces wordt hopeloos, tenzij de aannemer zich 'naar voren' vecht en zich onder de initiatiefnemers tot vernieuwing schaart. Een 'taskforce' met alle disciplines moet de koper helpen kiezen. In het keuzeproces blijft de aannemer achter met alle zwartepieten.

# ‘Hijsconstructie voor dak komt me heel bekend voor’

bouwbreed

**"De hijsconstructie die bouwbedrijf Wilma heeft ontwikkeld voor scharnierende dakkappen komt me heel bekend voor. Ik heb zelf een vergelijkbare uitvinding al eind jaren zeventig gedaan." Dat zegt A. de Visser, adjunct-directeur van de Walcherse Bouw Unie BV in het Zeeuwse Grijskerke.**

“Ik las in Cobouw van 2 mei met interesse het artikel onder de kop ‘Wilma ontwikkelt hijsconstructie voor scharnierende dakplaten’. Ons bedrijf heeft bij de bouw van 247 woningen in de wijk Bossenburg in Vlissingen deze methode reeds bedacht en in praktijk gebracht”, aldus De Visser. “Het project is uitgevoerd in de periode van april 1977 tot mei 1979. Meer dan twintig jaar geleden dus. Onze constructie was een beetje eenvoudiger dan het hijstoestel dat in Cobouw is beschreven, maar het idee is zeker niet nieuw.”

Trekbal

De dakplaten van De Visser, fabrikaten van Hawa in Vuren en Van Riesenhout in Goes, werden op verzoek voorzien van gaten voor de haken. Dat was voor de fabrikanten geen probleem. Als de platen werden gehees – er waren drie typen, waarvan de langste meer dan elf meter en zelfs voorzien van een kant-en-klaar Velux-dakraam -, werden ze voorzien van een trekbal. Er werden verschillende ogen gebruikt voor de diverse speciale haken. De Zeeuwse bouwer heeft tal van andere vindingen op zijn naam staan, hij denkt zelf een stuk of tien: “Zo heb ik onder andere een hijstoestel voor prefab schoorstenen ontwikkeld. Ach, je bedenkt af en toe wat om het werk gemakkelijker en sneller te maken. Maar we hebben nooit een octrooi of rechten aangevraagd.” De Visser vat het overigens heel sportief op dat het bedrijf Wilma met zijn vinding wel de publiciteit heeft gezocht: “Misschien hadden wij dat indertijd ook moeten doen. Al is het maar om onze kennis over te dragen aan anderen. Nu heeft Gerrit Osnabrugge het wiel opnieuw moeten uitvinden. Ik wens hem en Wim Feijen veel succes met het verder ontwikkelen en verbeteren van hun hijsconstructie. Want wij hebben die constructie – zelfs in zijn eenvoudige vorm – ervaren als veilig en zeer tijdsbesparend.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 6 jun 2000

## Stadion ADO Den Haag niet meer te stoppen

bouwbreed

**De wethouders Noordanus en Stolte van Den Haag zijn niet te stuiten. Nog voordat het rapport over de haalbaarheid van een nieuw stadion voor ADO gereed is, presenteren zij het ontwerp van het voetbalstadion, gelegen op grond die (nog?) niet van Den Haag is. De ontwikkeling van het stadion lijkt door niets meer te stoppen.**

Of het structureel goed komt met de financiële positie van de NV ADO schijnt de wethouders niet te deren. Evenmin of de kostbare vierkante meters van het gebied, bekend als de ‘economische parel van Haaglanden’, hun geld zullen opbrengen. Alles moet wijken voor de bouw van het nieuwe stadion. Alle betrokkenen maken elkaar wijs dat het in Den Haag wel goed zal gaan. De gemeente heeft twee maanden geleden een bedrag van twee miljoen gulden gefourneerd om de liquiditeit van ADO voor het seizoen veilig te stellen. De enige voorwaarde is, dat de gemeente op korte termijn onafhankelijke externe adviseurs aan de raad van commissarissen mag toevoegen. Bij het woordje ‘voetbal’ gaan de harten sneller kloppen en komen onafhankelijkheid en objectiviteit snel in het gedrang. Het onderzoek naar de haalbaarheid van het stadion, dat nog niet gereed is, wordt uitgevoerd door Jos Staatsen, ex-voorzitter van de KNVB. Zijn ongeduldige opdrachtgever is wethouder Noordanus. Die heeft ook alvast opdracht gegeven aan architectenbureau Zwarts en Jansma om een ontwerp te maken.

People mover

“Absoluut voorbarig, maar wel ontzettend goed”, vindt ir. Moshé Zwarts het initiatief. Hij heeft zijn ontwerp het verst uitgewerkt op het Gavi-kavel, tussen de Vinex-locatie Ypenburg en de spoorlijn en autosnelweg in de richting Utrecht. “De wethouder verwacht dat deze locatie de minste problemen zal opleveren, omdat de gemeente Den Haag het meest over de vuilverbranding heeft te vertellen, die eerder op dit terrein gepland is”, aldus Zwarts. Hij heeft al een ‘people mover’ ingetekend. Toevallig is de gemeente Den Haag met Bohemen Vastgoedontwikkeling en ANT Advanced Netherlands Transport aan het stoeien over dit vervoermiddel voor de bedrijfsterreinen in de omgeving. Zwarts heeft inmiddels naam gemaakt als ontwerper van stadions. “Ik ben geen voetbalfanaat, maar toen we Feyenoord hadden gedaan, waren we specialist. Ik vind een stadion van belang voor een grote stad, want voetbal maakt deel uit van de cultuur.” Volgens de architect zou het stadion ook op de locatie Rietlanden of in de Harnasch-polder kunnen komen, maar die kans acht hij klein. Hij onderkent dat ADO moet gaan presteren en tenminste in de eredivisie

belanden. Het stadion biedt plaats aan vijftien- tot twintigduizend toeschouwers. “Een middelgroot stadion, zichtbaar vanaf de autosnelweg. Het moet wel vol, niets is zo erg als lege tribunes.”

## Middelgroot

Zwarts maakt zich geen zorgen over de haalbaarheid. Het multifunctionele stadion gaat geld genereren. Niet door een sintelbaan, optredens van popgroepen of een jaarlijkse EO-jongerendag, maar door de verhuurbaarheid van kantoren en feestzalen. Het volume daarvan neemt bij elk nieuw ontwerp van een stadion toe. De uitkomst van het onderzoek door Jos Staatsen van Boer & Croon Strategy and Management Group in Amsterdam maakt niet uit. Iedereen is er bij voorbaat van overtuigd, dat de verhuurbaarheid op deze locatie maximaal is. “Het is in de Randstad, de aantrekkingskracht is groot”, is het commentaar van Zwarts.

## Projectontwikkelaar

Volgens aannemer en ADO-fan Lammertink uit Den Haag is een groepje sponsors bezig met de ontwikkeling van het nieuwe stadion. “Het zou onlogisch zijn als daar geen projectontwikkelaar bij was”, verklaart hij. Bouwfonds en Wilma (sinds kort onderdeel van NBM Amstelland) zijn het meest voor de hand liggend. Beide zijn sponsor van de voetbalclub. In december namen zij deel aan het diner, waarbij werd aangekondigd dat de jaarlijkse begroting van ADO NV omhoog moet naar twintig miljoen gulden. Het is de bedoeling, dat de club met financiële injecties naar de subtop van de eredivisie wordt geloodst. Lammertink: “Als sponsor sta ik heel positief tegenover het nieuwe stadion. Ik draag het voetbal een warm hart toe. De locatie bij Ypenburg is veiliger voor hooligans en beter bereikbaar voor fans uit de regio. Misschien gaan we wel meer sponsoren. We verbouwen overigens ook regelmatig op het huidige stadion. Nee, de ontwikkeling van het nieuwe stadion zal zeer zeker geen ramp worden.” Hoewel het haalbaarheidsonderzoek nog niet gereed is, en de financiële positie van ADO Den Haag te wensen overlaat, is architect Moshé Zwarts alvast begonnen met het maken van een ontwerp voor het nieuwe stadion voor de voetbalclub.

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 9 jun 2000

# Aannemers boos na dreigement politie

## bouwbreed

**Het dreigement van de politie Rotterdam-Rijnmond om proces-verbaal op te maken tegen aannemers die niet tijdig klaar zijn voor Euro2000, is bij bouwers volstrekt verkeerd gevallen. Aannemers verwijten de politie voorbij te gaan aan klachten over criminaliteit op bouwplaatsen en naar de pijpen te dansen van het voetbal.**

“Ik heb hier haast elke dag voor vijf- tot zesduizend gulden schade. Dertig junks die hier om de hoek in een slooppand zitten. roven ’s nachts de hele bouwplaats kaal. De politie doet niks. Hoe halen ze het in hun hoofd ons vervolgens te gaan bedreigen, omdat er een zootje voetbalfans langskomt”, raast een uitvoerder van Ballast Nedam Utiliteitsbouw. In zijn handen heeft hij opengesneden en van koper ontdane krachtkabels. Komende weken zit het bouwproject de Hoge Erasmus, pal naast de Erasmusbrug, op wedstrijddagen in De Kuip zonder beton. Vervoer van beton vanaf de betoncentrale op de Kop van Zuid, waarvan Ballast Nedam volgens contract zijn beton krijgt, is op die dagen niet mogelijk. “Ik moet er maar een mouw aan zien te passen.” Op de bouwplaats staan nog grote stapels stenen, stukken wapening en slingeren stukken hout van bekisting. Plannen voor een extra opruimactie met het oog op de duizenden voetbalsupporters die hier voorbij zullen komen – er wordt hier ook een podium opgebouwd waarop voetbalfans met muziek en publieksvertoningen worden vermaakt – zijn er niet. “We maken altijd schoon en zetten alle hekken iedere avond vast. En iedere ochtend vinden we een zootje terug.” Honderd meter verderop op de bouwplaats van De Hoge Heren is de stemming hetzelfde. “Laat Rotterdam eerst eens een serieus drugsbeleid ontwikkelen voordat ze op deze toer gaat,” foetert uitvoerder H. van de Sande van bouwbedrijf Wilma BV. “Dat tuig rooft tot op de dertigste verdieping het koper weg en steelt gereedschap. Daar is kennelijk niks aan te doen en dan moeten we zeker wel dat voetbalvolk tegen kunnen houden? Leuk dat voetbal, maar laten ze gaan schaatsen.” Het bouwbedrijf is, zoals zovele in Rotterdam al dagen bezig met extra opruimwerkzaamheden. Maar net als de andere aannemers rond de Erasmusbrug – behalve Wilma en Ballast is hier ook Voormolen Bouw actief – valt het niet mee om op het krappe bouwterrein alles weg te werken. Het dreigement van de politie bouwplaatsen op kosten van de aannemer te laten opruimen, vinden de uitvoerders dan ook volstrekt onredelijk. Vrijdagnmiddag heerst nog een grote bedrijvigheid aan de Westersingel. Tot veler verbazing zijn de aannemers van Gemeentewerken erin geslaagd de straat – de eerste die voetbalsupporters vanaf het treinstation inlopen – dicht te krijgen. Hier en daar wordt nog getrild. Direct langs het water, onderaan het dijklichaam, is het werk nog niet af. Op last van Gemeentewerken wordt de dikke zandlaag die er ligt, uitgevlakt en worden keten van aannemers en stapels stenen weggehaald. Tegels die niet worden opgesloten door trottoirbanden zijn bedekt met zand. Bezwete mannen van aannemersbedrijf Spransen timmeren in de brandende zon nog aan bekisting op het

Kruisplein, vlak voor het station. De uitvoerder betonwerken maakt zich geen zorgen. “Om half drie vanmiddag krijg ik mijn beton. Alles is precies op tijd afgedekt.”

‘Leuk dat voetbal, maar laten ze gaan schaatsen’

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 13 jun 2000

## Oranje moet eerst eens wat laten zien

[bouwbreed](#)

**Het zal voor de bouw vanavond tegen de Denen moeten gebeuren: winst met beter veldspel, fraaie goals en wat meer amusement. Pas dan komen de oranjeversierselen uit de kast, eerder niet.**

Welgeteld twee oranjevlaggen torenen nu nog slechts boven de grote bouwplaats Leidsche Rijn uit. Een medewerker van Wilma Bouw geeft toe dat de oranjebeleving nog karig is. “Maar de resultaten zijn natuurlijk ook nog niet echt geweldig.” De wedstrijd tegen de Tsjechen heeft ook op J. Veerman geen grootse indruk gemaakt. De werknemer van Groot Afbouwbedrijf uit Volendam is in Purmerend op de uitleglocatie Weidevennen actief. Veerman valt op door zijn oranje petje. “Ik ben inderdaad de enige hier. Maar ik weet van collega’s dat ze een oranjeshirt in de kast hebben liggen. Ze durven het nu alleen nog niet te dragen.” Een goed resultaat vanavond zal volgens Veerman de Purmerendse bouwlocatie direct maandagmorgen volledig oranje kleuren. “We moeten die Denen inpakken, nu leeft het nog niet.” Even verderop slaat uitvoerder Hansen van Hein Schilder Bouw de activiteiten van wat medewerkers gade. “Ook de jongens hier zijn er niet zo mee bezig. We hebben onderling een poule opgezet, maar ze lopen er helemaal niet warm voor.” Hansen vindt dat jammer. “Ik ben een echte liefhebber. Iedereen heeft het over het slechte spel van Nederland, maar we hebben wel mooi drie punten.” “Het was een zuivere strafschop.

Dat er wat show bij kwam kijken is niet erg. Dat deden de Duitsers in ’74 toch ook, met het verschil dat het toen géén penalty was...”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 16 jun 2000

## Forse schade schaduw over feest oplevering huis Saendelft

[bouwbreed](#)

**Het eerste huis op de Vinex-locatie Saendelft is vrijdag eindelijk opgeleverd. De problemen met de naastgelegen Forbo-fabriek, die het plan bijna een jaar heeft vertraagd, zijn opgelost. De familie Posma heeft de sleutel, terwijl ontwikkelaars en gemeente nog steggelen over de tientallen miljoenen schade die is opgelopen.**

Vlakbij de vinylfabriek staan de nog te slopen casco’s en funderingen voor 290 huizen. Ze vallen nauwelijks op tussen de andere negenhonderd huizen die inmiddels in aanbouw zijn. Uitvoerder T. van der Himst van aannemer Van der Gragt weet het nog precies. “We zijn hier op 6 november 1998 begonnen. Drie maanden later werd de bouw stilgelegd door bezwaren over mogelijke stankoverlast van de Forbo-fabriek.” De rechter besliste dat de ruimte naast de fabriek onbebouwd moet blijven en de 290 geplande huizen uit het plan geschrapt moeten worden. De 110 gedupeerde kopers kregen de eerste keus bij latere fasen. In totaal komen op Saendelft bijna vijfduizend huizen. De uitvoerder heeft zelf in die elf maanden een project in Limmen aangepakt. “Een drama natuurlijk. December 1999 mochten we weer verder en is in recordtijd afgebouwd.” De oplevering net voor de bouwvak is gelukt, maar Van der Himst zal nog weken bezig zijn met afronding. De bewoners zullen het dee eerste tijd zonder telefoon moeten stellen en alle nutsvoorzieningen draaien voorlopig op noodvoorzieningen.

Wonden

De eerste oplevering is tijd voor een feestje, maar op de achtergrond likken de ontwikkelaars OBAN en OGS met daarin de gemeente Zaanstad, Wilma Vastgoed, Bouwbedrijf Van der Gragt, Hein Schilder en Vos bouwmaatschappij hun wonden. De schade van maanden stilliggen, aanpassing en schrappen van deelplannen is al gauw enige tientallen miljoenen. F. Wijle van Amstelland Wonen: “De onderhandelingen over het bedrag en de vraag wie voor welke kosten opdraait, is nog in volle gang.”

‘Geluk gehad’

Stralend staat Gerda Prins in de woning van de familie Posma. Binnenkort krijgt zij de sleutel van een huis in dezelfde rij. De Prinsen hadden gekocht in het deel dat nu wordt gesloopt. “We hadden de keuken uitgezocht en alles geregeld. Toen werd de bouw stilgelegd. Het werd een zenuwslopend jaar. Nu ligt de

fundering onder een dijk.” Mevrouw Prins koestert geen wrok. Komende week kan de familie de sleutel in ontvangst nemen van een ander huis. “We hebben geluk gehad.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 17 jul 2000

# BAM Groep trekt de aandacht van beleggend Nederland

[bouwbreed](#)

**Met de overname van de bouwactiviteiten van NBM Amstelland heeft bestuursvoorzitter ir. W. van Vonno van de Koninklijke BAM Groep in elk geval de aandacht getrokken van beleggers. Direct na de bekendmaking dat zijn bedrijf de grootste bouwonderneming op de Nederlandse markt is geworden, steeg het aandeel BAM op de Amsterdamse effectenbeurs met 6 procent, om in de loop van de dag door te stijgen met maar liefst 11 procent. En dat moet de professor binnen de 'club van grote aannemers' goed doen.**

Nog geen vier maanden geleden, tijdens de presentatie van de jaarcijfers over 1999, sipte Van Vonno over de geringe belangstelling van beleggend Nederland voor de bedrijfstak bouw. “Ik begrijp niet dat er niet meer belangstelling voor de bedrijfstak is”, zei de bestuursvoorzitter bij die gelegenheid. “Zeker als je kijkt naar de economische prestaties in de bouw, de groeicijfers en de projecten die op stapel staan.” Met de overname van alle bouwactiviteiten van NBM Amstelland weet Van Vonno nu de ogen van de financiële wereld op zich gericht. De plotselinge koersstijging met 11 procent moet echter zelfs hem hebben verrast.

Gevolgen

Vorig jaar boekte de BAM Groep een omzet van 2,4 miljard en een winst van 43 miljoen gulden. In het eerste halfjaar van 2000 werden 26 procent hogere nettowinst behaald; van 21,2 miljoen gulden. Voor heel 2000 gaat BAM nu uit van een 25 procent hogere nettowinst ten opzichte van 1999. Dit is 5 procent hoger dan de verwachting die Van Vonno in april van dit jaar uitsprak. De nieuwe verwachting is overigens exclusief de invloed van de voorgenomen overname. Want dat die gevolgen zal hebben staat buiten kijf. Van Vonno zegt met de bouwactiviteiten van NBM Amstelland een omzet van 5,6 miljard te genereren.

Dochters

De weg van een timmerwerkplaats in Groot Ammers in 1869 tot grootse bouwonderneming op de Nederlandse markt is lang geweest. De bouwer telt in de utiliteitssector inmiddels drie dochterondernemingen: Interbuild, Nelis Utiliteitsbouw en Bouwbedrijf H. Pennings en zn. De woningbouwpoort, met vestigingen in Breda, Deventer, Leeuwarden, Nieuwegein en Wervershoof, heeft ook Heilijgers Bouw in Amersfoort als werkmaatschappij. In 1997 hoopte Van Vonno ook Wilma Bouw in te lijven. De vergevorderde fusiebesprekingen werden echter plotsklaps afgebroken toen Wilma-eigenaar Maas een groter aandelenpakket eiste.

Strategie

Maas en Baar van NBM-Amstelland vonden elkaar een jaar later wel. Het zou het sprookjeshuwelijk van het jaar worden, waarbij Van Vonno slechts in de coulissen het toekijken had. Nu, krap twee jaar later, lijkt hij dus niet alleen rivaal NBM in, maar tevens ook zijn oude liefde Wilma Bouw. Het zal geen toeval zijn. De opmerking van Van Vonno in een interview eerder in deze krant is daarvoor te veelzeggend: “Belangrijk bij overnames is dat je niet afwijkt van je strategie.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 4 sep 2000

# Vakbonden bezorgd over BAM-NBM

[bouwbreed](#)

**De Hout- en Bouwbond CNV en FNV Bouw zijn bezorgd over de integratie van de drie personeelsstromingen Wilma Bouw, NBM Amstelland en BAM binnen de nieuw te vormen onderneming. Vooral omdat de integratie tussen Wilma Bouw en NBM-Amstelland nimmer van een leien dakje is gegaan en zelfs nog niet is afgerond.**

“Voor het personeel van Wilma is het extra zuur, omdat zij nu in een korte tijd weer een nieuwe werkgever krijgen”, zegt A. van Wijngaarden, secretaris van de Hout- en Bouwbond CNV. Voor hem kwam de overname van de bouwactiviteiten van NBM Amstelland als een complete verrassing. “Drie weken geleden was ik nog bij André Baar voor een gesprek over de moeizame integratie van het Wilma-personeel. Uit niets bleek dat hij bezig was de boel te verkopen.” Het heeft nooit echt geboterd tussen de medewerkers

van NBM Amstelland en Wilma Bouw. Volgens Van Wijngaarden komt dit vooral door het cultuurverschil tussen beide bedrijven. “Wilma was een familiebedrijf. De lengte van de dienstverbanden van die mensen is enorm. Bij NBM is het zakelijker, komt ook door de vele reorganisaties bij de divisie woningbouw. Ik vond dan ook altijd dat Wilma beter bij BAM paste. Dat gaat nu dan toch gebeuren.” A. Pools van FNV Bouw zegt vooral meer informatie te willen hebben over de organisatie. “Het wordt toch een ingewikkeld concern van 13.000 mensen. En ze stellen wel dat de werkgelegenheid niet in gevaar is, maar dat moet toch eerst duidelijk worden aangetoond.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 4 sep 2000

## Baar optimistisch over toekomst Amstelland

### NV

**bouwbreed**

**Het Haagse NBM-Amstelland ontwikkelde zich de afgelopen tien jaar van een bouwbedrijf naar een gemengd concern met drie zelfstandig opererende kernactiviteiten: bouw en infrastructuur, projectontwikkeling en handel en industrie. Maar tussen de drie kernactiviteiten bestond weinig synergie.**

“Er was weinig wat elkaar bond”, zei bestuursvoorzitter A. Baar vrijdagmorgen tijdens een persconferentie in Amsterdam. Initiatieven met als doel de drie divisies dichterbij bij elkaar te brengen, mislukten. De onduidelijke structuur van het brede bouwconcern beperkte de mogelijkheden tot verdere groei en de financiering van die groei. Op de beurs presteerde het bedrijf zeer matig, beleggers eisten een transparantere onderneming. Bovendien vindt in alle sectoren een toenemende concentratie plaats. Er moest een strategische keuze worden gemaakt. Met de verkoop van de bouw- en infrapoot (Baar: “ik ben nu timmerman af”) blijven twee goed renderende divisies over: handel & industrie en projectontwikkeling, samen goed voor 54 procent van de huidige omzet en maar liefst 83 procent van het bedrijfsresultaat. Met de vrijgekomen middelen hoopt NBM-Amstelland onder de naam Amstelland NV in projectontwikkeling, handel en industrie een jaarlijks groei van de nettowinst van tien procent te realiseren. Na aflossing van de schulden, kunnen de twee divisies groeien en is er ruimte voor nieuwe allianties. Overnames van buitenlandse maatschappijen of over de grens behoren eveneens tot de mogelijkheden, met name voor de divisie handel & industrie, die in Nederland beperkte groei mogelijkheden heeft.

Projectontwikkeling

Voor de groeiemarkt van de projectontwikkeling ziet Baar goede kansen. De grondposities van NBM-Amstelland blijven in bezit van projectontwikkelaar Amstelland. BAM Groep had ze willen kopen, maar Van Vonno moest tot zijn teleurstelling toegeven dat ze niet te koop waren. Mede dankzij de op andere gebieden moeizame integratie met woningbouwer Wilma, heeft NBM-Amstelland, straks dus projectontwikkelaar Amstelland, sterke grondposities. Baar: “We hebben nog een portefeuille van 30.000 woningen die moeten worden gebouwd.” Met de jaarlijkse bouw van zo’n 4500 woningen kan de projectontwikkelaar dus nog zo’n zeven jaar vooruit. De verkoop van de bouw- en infrapoot aan BAM heeft tweeënhalve maand geduurd. Half juni ontmoetten Baar en Van Vonno elkaar voor een gezellig etentje. Dat beviel zo goed, dat Baar tijdens de vakantie regelmatig te gast was op de boot van de BAM-bestuursvoorzitter. Half augustus begonnen de concrete onderhandelingen en donderdagavond waren ze eruit.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 4 sep 2000

## André Baar gooit als vanouds de beuk erin

**bouwbreed**

**Toen André Baar in 1988 als directievoorzitter van Amstelland zijn handtekening zette onder de fusie met de NV Verenigde NBM-Bedrijven, markeerde dat het begin van een stormachtige ontwikkeling. Even spectaculair als de carrière van Baar zelf.**

Opgeklommen van leerling-timmerman bij P. Kamminga & Zn in zijn geboortedorp Uithuizen tot bestuursvoorzitter van de op één na grootste bouwonderneming van Nederland. Eén jaar na zijn aantreden werd in 1989 aannemersbedrijf Dick Verstoep aan het concern toegevoegd, een jaar later gevolgd door Van Welzenes Spoorbouw BV. Met het doel risico’s te spreiden, verwierf NBM-Amstelland belangen in nagenoeg alle takken van de bouwnijverheid: projectontwikkeling, infrastructuur, milieu, beton- en industriebouw, utiliteitsbouw, verkeerstechniek en telecommunicatie, installatietechniek, betonmortelcentrales, handel in bindmiddelen, bulktransport, bouwmaterialenhandel en doe-het-zelf bouwmarkten. “Wij zijn zowel een bouw- als een handelsconcern”, zei Baar in 1995 na de spraakmakende overname van Cementbouw Beheer. Door deze aankoop werd NBM-Amstelland het grootste handelshuis



in bouwmaterialen in Nederland. Andere spraakmakende overnames betroffen spoorbouwactiviteiten van NS ('97), Wilma ('98), Gamma en Karwei ('99). Met name de inlijving van Wilma, waarop concurrent dr. ir. Wim van Vonno van de BAM zijn oog had laten vallen, deed hem veel deugd. "Natuurlijk kickt Baar erop dat hij Van Vonno heeft afgetroefd. Even 'de professor' een hak zetten", werd er in de naaste omgeving van Baar gegniffeld. In 1999 hield André Baar het om gezondheidsredenen voor gezien. Het verblijf in de cel na beschuldiging van beursfraude had hem volgens zijn familie en naaste kennissen zwaarder aangegepen dan hij aan de buitenwereld liet merken. Bierbrouwer J. van Bussel volgde hem in mei '99 op. Zonder veel succes, moet uit zijn snelle aftocht, amper een half jaar later, worden geconcludeerd. Geheel hersteld, maakte Baar zijn rentree als bestuursvoorzitter. Keihard en vasthoudend, zijn de meestgenoemde eigenschappen van Baar. Met het afstoten van de uitvoerende bouwactiviteiten heeft hij opnieuw laten zien niet terug te deinzen voor drastische maatregelen als het bedrijfs- – lees aandeelhoudersbelang – daarom vraagt.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 4 sep 2000

## BAM-NBM grootste nationale bouwer

[bouwbreed](#)

**De Koninklijke BAM Groep uit Bunnik neemt de uitvoerende activiteiten in bouw en infrastructuur over van het Haagse bouw- en handelsconcern NBM-Amstelland. Bestuursvoorzitters A. Baar en dr.ir. W. van Vonno van BAM kwamen donderdagavond tot overeenstemming en zetten vrijdagmorgen hun handtekening onder het akkoord. De transactie wordt in het vierde kwartaal afgerond.**

Door de overname onder de naam BAM-NBM ontstaat de grootste bouwgroep op de Nederlandse markt met een omzet van 5,6 miljard gulden en 13.000 werknemers. Beide partijen wilden geen overnameprijs bekendmaken. Van Vonno, die ook de nieuwe combinatie gaat leiden, zei tijdens een persconferentie in Amsterdam dat er geen emissie van gewone aandelen plaatsvindt om de overname te betalen. Bestaande kasmiddelen en een bankkrediet worden aangewend voor financiering van de koopsom. Vervolgens vindt versterking van het garantievermogen plaats. "De winststijging die door deze transactie optreedt, komt geheel ten goede aan de bestaande aandeelhouders", zei hij. De bestuursvoorzitter verklaarde een "prima transactie" te hebben gesloten. Er is "een prachtig bouwconcern" ontstaan. BAM-NBM zal volgens hem "by far" marktleider in Nederland zijn op het gebied van utiliteits- en woningbouw. Als infrabouwer zal het de tweede positie innemen en het is nummer drie op de snel groeiende markt van de railbouw. "Als je de twee ondernemingen optelt, krijgen we een fantastische regionale spreiding", meende Van Vonno. De schaalvergroting moet ook de problemen van personeelstekorten terugdringen. "Grote bedrijven trekken nu eenmaal meer jonge mensen aan."

Win-win

NBM-Amstelland behoudt de twee goedlopende divisies Projectontwikkeling en Handel & Industrie. Nelissen Van Egteren BV (utiliteitsbouw), Wilma BV (woningbouw) en de divisie mobiliteit en infra (respectievelijk NBM Beton & Industriebouw, NBM-Amstelland Infrastructuur & Milieu, NBM Railinfrastructuur en NBM en Verkeer, Telecom en Installaties) komen in handen van de BAM Groep. "Het is een win-winsituatie voor beide bedrijven, ook naar de toekomst toe en voor het personeel", zei A. Baar. Baar, die een uitnodiging heeft gekregen commissaris van het nieuwe bedrijf te worden, is ooit als timmerman bij BAM begonnen. Schaalvergroting en verdergaande specialisatie waren voor BAM belangrijke motieven om de uitvoerende bouwactiviteiten van het Haagse concern over te nemen. Van Vonno: "Bij de opdrachtgevers vindt ook concentratie plaats, kijk maar naar de energiesector. Opdrachtgevers komen ook steeds meer terug van het klassieke bouwproces. Zij roepen om totaaloplossingen, bijvoorbeeld op gebieden van infrastructuur en binnenstedelijke ontwikkeling. Als je dat goed wilt doen, moet je groot zijn, maar ook specialismen in huis hebben." De plannen werden vrijdag goed onthaald op de beurs. De koers van beide aandelen steeg onmiddellijk met circa 6 procent. De verkoop van NBM's bouwpoet maakt de structuur van beide ondernemingen transparanter. Beleggers en analisten klagen al geruime tijd over het gebrek aan transparantie.

Meer nieuws en achtergronden op pagina 5.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 4 sep 2000

# Vertrouwen in NBM langdurig geschaad

bouwbreed

**Een donderslag bij heldere hemel is nog minder verrassend dan de halfjaarcijfers die NBM Amstelland afgelopen week presenteerde. Zeker bij analisten sloegen ze in als een bom. Door tevoren geen signalen af te geven dat het slecht ging, heeft de Raad van Bestuur van het concern inmiddels wel het vertrouwen van de belegger langdurig geschaad.**

“Vertrouwen komt schoorvoetend, maar vertrekt galopperend”, is een aloude adagium in de financiële wereld. En vertrouwen had NBM Amstelland in hoge mate van de analisten. Algemeen werd het concern gezien als een solide betrouwbare performer. Dat was gebaseerd op de stabiele groei die al enkele jaren in de ‘double digits’, dus boven de tien procent, lag. Ook het track record zag er altijd goed uit.

Natuurlijk zagen de analisten ook wel risico's. Zo werd bijvoorbeeld gesignaleerd dat de integratie van Wilma meer zou kunnen kosten dan werd geraamd. Dat is het geval geweest. Ook was bekend dat Saendelft niet van de grond kwam. NBM Amstelland heeft de gevolgen daarvan voor de cijfers tegenover analisten altijd gebagatelliseerd.

Geen wonder dus dat de analisten niet echt gelukkig waren met de gepresenteerde cijfers, en dat is waarschijnlijk nog zwak uitgedrukt. Ineens geconfronteerd worden met een daling van zeventien procent (resultaat voor belasting) respectievelijk 43 procent (nettoresultaat) terwijl het concern net als outperformer gekwalificeerd werd, is niet leuk.

Daar komt nog bij dat volgens de beursregels een beursgenoteerde onderneming een winstwaarschuwing moet geven. Dat is duidelijk niet gebeurd. Een omissie die door bestuursvoorzitter Jan Willem van Bussel werd verdedigd met de woorden dat het ging om een voortschrijdend inzicht. Met andere woorden, de Raad van Bestuur had er blijkbaar zelf geen flauw idee van dat het slecht ging.

Daar kunnen twee dingen aan ten grondslag liggen. Of de Raad van Bestuur heeft zitten slapen. Of het management informatiesysteem deugde niet.

Hoe het ook zij, wat er nu is gebeurd valt onder het kopje ‘eens maar nooit weer’. Van Bussel zal de komende tijd keihard aan de slag moeten om het geschonden vertrouwen te herstellen. Dat is niet alleen voor NBM Amstelland van belang, maar ook voor de andere beursgenoteerde bedrijven. Bouwbedrijven zijn toch al geen publiekslievelingen op de beurs. Als er dan ook nog een heel slecht presteert zonder dat vooraf te melden, dan heeft dat effecten op de koersen van andere bedrijven. Zo verloor Volker Wessels Stevin, ook als outperformer gekwalificeerd, afgelopen donderdag bijna een euro.

Het is te hopen voor Van Bussel dat de prestaties het tweede half jaar inderdaad beter zijn, zoals hij heeft beloofd. Het vertrouwen zal dan niet onmiddellijk zijn hersteld, maar de schade zal daardoor enigszins beperkt blijven.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 6 sep 1999

## BAM-NBM aantrekkelijk voor buitenlandse partners

bouwbreed

**"Wilma Bouw maakt in de overname van de NBM-poot een onderdeel uit van het totaal. Een gelukkig onderdeel, maar niet meer dan dat. Dat we twee jaar na het stuklopen van de fusie via de achterdeur Wilma Bouw alsnog inlijven, berust op toeval." Dit zegt BAM-bestuursvoorzitter dr.ir. W. van Vonno.**

De kruitdampen rond de verrassende overname van de bouwonderdelen van NBM-Amstelland door de Koninklijke BAM Groep zijn enigszins opgetrokken. Bloemen, felicitaties en cadeautjes heeft Van Vonno de afgelopen dagen van collega's in de bouw in ontvangst mogen nemen. “Ja, dat heeft mij wel verrast. Iedereen blijkt erg positief over de ontwikkelingen, nu moeten we het natuurlijk nog waarmaken.”

Klus

Hij zal de laatste zijn om te stellen dat het waarmaken van de hoge verwachten een eenvoudige klus is. Eén jaar denkt Van Vonno nodig te hebben om de NBM-onderdelen in de nieuwe setting van BAM-NBM tot een geoliede machine te vormen. “Kijk je naar de organisatieopzet van NBM met zijn verschillende divisies, dan sluit dat min of meer naadloos aan op onze onderneming. Wij hebben BAM op dezelfde wijze georganiseerd.” Kern van de komende integratie van beide bedrijven is volgens hem het enthousiasme

waarmee het management aan de slag gaat. “Als men het op bestuursniveau niet ziet zitten, kun je niet verwachten dat de lagere echelons dat wel doen.” Van Vonno weigert uitgebreid in te gaan op de moeizame integratie van Wilma en NBM Amstelland. “Cultuurverschillen tussen beide bedrijven worden steeds genoemd, maar dat is onzin.” Meer in algemene termen sprekend: “Als bazen rollend over straat gaan, heeft dat uiteindelijk z’n weerslag op de bouwplaats, maar dat heeft niets te maken met het feit of je nu wel of geen familiebedrijf bent.”

### Dubbelfuncties

De organisatie zal de komende maanden flink worden doorgelicht. Dubbelfuncties bijvoorbeeld moeten worden voorkomen. “Het gaat er dan vooral om een goede spreiding van mensen te krijgen en een efficiëntere geografische spreiding van vestigingen.” Uiteindelijk moet uit deze exercitie een efficiënte onderneming ontstaan wat vervolgens ook zijn weerslag in een grotere winstgevendheid zal krijgen. Op voorhand is BAM- NBM in elk geval de grootste bouwgroep op de Nederlandse markt. Van Vonno glimlacht. “Het is leuk om de nummer één te zijn. Daar kan ik ook best even van genieten, maar dat is niet het doel van de overname geweest. Het belangrijkste is dat we nu tot de top van de Nederlandse bouw behoren. Voor buitenlandse bedrijven zijn we daardoor ook een aantrekkelijke partner geworden.” Vooral dit laatste is volgens de bestuursvoorzitter niet onbelangrijk. Hoewel hij in het verleden meerdere malen heeft aangegeven dat de groei van zijn onderneming in het buitenland ligt, ziet hij in de directe toekomst geen zelfstandige BAM- vestigingen in Europa. “We hoeven ons Duits of Engels in elk geval nog niet te gaan oefenen. Als we iets doen in het buitenland, zal dat alleen in samenwerking met anderen zijn.”

### Thuismarkt

Nee, de thuismarkt heeft voor hem vooralsnog de hoogste prioriteit. De aandacht daarbij zal vooral zijn gericht op de projectontwikkeling. Want NBM-Amstelland heeft dan wel de bouwpoet afgestoten, de kroonjuwelen – lees de grondposities – zijn in handen van Amstelland NV gebleven. “Voor de lopende Vinex-projecten zijn afspraken over de continuering in de vorm van bouwclaims gemaakt. Maar daarnaast moeten we ook zelf aan de slag. Het is lange tijd onze bedrijfsfilosofie geweest niet mee te gaan in grootschalige grondverwerving. In de afgelopen jaren is onze projectontwikkelingstak door de marktsituatie flink gegroeid. Die groei zal zich nu, noodgedwongen door het hebben van een groot bouwapparaat, moeten voortzetten. Daar ligt dus een forse uitdaging.”

### Drietrapraket

Want, dat moet volgens Van Vonno duidelijk zijn, in het voor- en natraject worden in de bouw vooralsnog de meeste winsten gemaakt. En de koers-winstverhouding moet in zijn ogen omhoog. Het aandeel Koninklijke BAM Groep is sinds de bekendmaking met twintig procent gestegen. En dat stemt de bestuursvoorzitter uiteraard tot tevredenheid. “Hoewel het natuurlijk altijd nog veel hoger kan”, merkt hij fijntjes op. “Dat is in elk geval het streven. Het is net een drietrapsraket. Je bent afhankelijk van de algemene bewegingen op de beurs. De bouwfondsen en dan ook nog het individuele BAM -aandeel.” En Van Vonno weet uit eigen ervaring dat het doen van voorspellingen een heikele onderneming kan zijn. “Ik begon in 1973 bij Bredero en het management had net een winststijging van vijftien procent voorspeld. Het totale beleid was daar op afgestemd. Maar toen brak de oliecrisis uit. Het hele economische leven stort dan in elkaar.” Dr.ir. Wim van Vonno: “Het streven is een betere koers-winstverhouding.”

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 7 sep 2000

## Gronings complex door pech achtervolgd

### [bouwbreed](#)

**Het in aanbouw zijnde winkel- en parkeergaragecomplex Nieuwe Westerhaven in Groningen is de opnieuw getroffen door pech. Eerder liep het bouwproject al aanzienlijke vertraging op door onvoorziene grondwaterstromen, waardoor een damwand inzakte en de betonnen parkeerbak ging lekken.**

Deze week zakte een deel van een net gestorte, 75 vierkante meter grote betonvloer op de eerste etage in elkaar. Doordat uit voorzorg alle werknemers van bouwbedrijf Wilma werden geëvacueerd, deden zich geen persoonlijke ongelukken voor. De jongste tegenvaller lijkt overigens minder ernstig dan de voorgaande twee, aangezien de problemen met de betonvloer voor het bouwbedrijf geen noemenswaardige extra vertraging zullen opleveren, zo is de verwachting. Als oorzaak van het instorten van de betonvloer wordt in eerste instantie gedacht aan de ondersteunende stempels. Het vermoeden bestaat dat die het hebben begeven. Een inmiddels in gang gezet onderzoek naar de dragende constructies moet uitwijzen of dat inderdaad het geval is.

Eerste publicatie door **Van een onzer verslaggevers** op 18 sep 2000