



Soms ligt
de oplossing
voor de hand...

Ontwikkelen, Bouwen en Beheren

Van Hoogevest Groep



De Van Hoogevest Groep biedt integrale oplossingen voor huisvestingsbehoeften. Onze organisatie bestaat uit de werkmaatschappijen Ontwikkeling, Bouw en Beheer. Deze werkmaatschappijen voeren de activiteiten in nauw overleg en hechte samenwerking uit. Zo biedt de Van Hoogevest Groep u de mogelijkheid al uw huisvestingsvraagstukken door één partner te laten behartigen. De voordelen daarvan zijn duidelijk: kwaliteit, flexibiliteit, snelheid en kostenbesparing.

Management voor uw huisvesting!

Hoofdkantoor: Amsterdamseweg 39, Postbus 161, 3800 AD Amersfoort. Tel. 033 - 463 04 94, fax 033 - 465 03 32,
E-mail info@hoogevest.nl Website www.hoogevest.nl Gevestigd te Amersfoort, Almere, Den Haag, Utrecht en Woerden.

OP
DE

NIEUWS VAN DE VAN HOOGEVEST GROEP. JAARGANG 12, 2000 NR.

4

HOOGTE



Oud ontmoet nieuw

Binnenstedelijke ontwikkeling: Eemkwartier • Stadhuis Utrecht • Continuïteit in vastgoed
• Herontwikkeling in Leeuwarden • Onderhoud Sint Joriskerk in Amersfoort

Van Hoogevest Groep



De Van Hoogevest Groep voorziet op integrale wijze in huisvestingsbehoeften. De kernactiviteiten worden uitgevoerd door de werkmaatschappijen Van Hoogevest Ontwikkeling, Van Hoogevest Bouw en Van Hoogevest Beheer. Vanuit de vestigingen in Amersfoort, Almere, Den Haag, Utrecht en Woerden, worden bouwprojecten gerealiseerd door de afdelingen woningbouw, utiliteitsbouw, onderhoud, renovatie en restauratie. Wij onderscheiden ons door een integrale aanpak met voordelen in de vorm van kwaliteit, flexibiliteit, snelheid en kosten.

Lid Neprom, lid VGBouw, Erkend Restauratie Bouwbedrijf
Kwaliteitssysteem ISO NEN 9001

Van Hoogevest Groep
Van Hoogevest Ontwikkeling
Van Hoogevest Bouw
Van Hoogevest Beheer

Amsterdamseweg 39, Postbus 161, 3800 AD Amersfoort
Telefoon 033 463 04 94, fax 033 465 03 32

Vestigingen Van Hoogevest Bouw

Van Hoogevest O & R

Onderhoud & Renovatie/Restauratie

Amsterdamseweg 39, Postbus 161, 3800 AD Amersfoort
Telefoon 033 463 04 94, fax 033 472 60 19

Van Hoogevest Utrecht

Sophialaan 6a, Postbus 40295, 3504 AB Utrecht
Telefoon 030 241 24 05, fax 030 241 24 06

Van Hoogevest Almere

Radioweg 42, 1324 KP Almere
Telefoon 036 536 40 75, fax 036 536 31 56

Th. Meelis Bouw Den Haag

Loosduinseweg 373h, 2571 AE Den Haag
Telefoon 070 346 96 88, fax 070 356 11 86

Bouwrij Woerden

Touwslagersweg 9, Postbus 289, 3449 HX Woerden
Telefoon 0348 41 31 25, fax 0348 42 24 06

VHM Van Hoogevest Materieel

Amsterdamseweg 39, Postbus 161, 3800 AD Amersfoort
Telefoon 033 463 04 94, fax 033 461 28 98

E-mail info@hoogevest.nl Website www.hoogevest.nl

Colofon

Op de Hoogte verschijnt vier keer per jaar en wordt toegezonden aan relaties van de Van Hoogevest Groep.

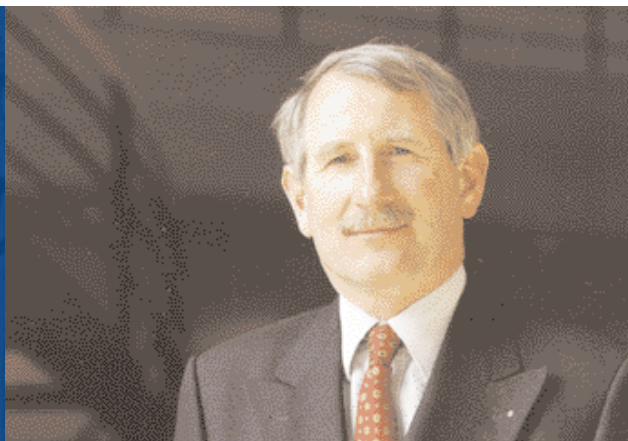
Reacties kunt u sturen aan de redactie van Op de Hoogte, Postbus 161, 3800 AD in Amersfoort.

E-mail info@hoogevest.nl

Vormgeving: De Verenigde Maten, Baarn

Teksten: Henk Bouwmeester

Fotografie: Jan van IJken, Johan Evers, Wil Groenhuijsen, Marcel van Kerckhoven, Dikken & Hulsinga Fotografie en Your Captain Luchtfotografie



Beste lezer,

De krapte op de arbeidsmarkt en de hieruit voortvloeiende knelpunten in de personeelsvoorziening, worden voor de bouw steeds nijpender. De instroom van nieuw talent blijft achter bij de uitstroom van oudere medewerkers. Technische beroepen, dat geldt zeker ook voor de bouw, zijn niet erg populair onder jongeren. De brancheorganisaties in de bouwnijverheid proberen het imago van het bouwvak te verbeteren. Een goede zaak, maar er moet meer gebeuren.

De bouw moet zich aanpassen aan de snel veranderende omstandigheden in onze samenleving. Parttime werken, flexwerk, individuele arbeidsovereenkomsten en moderne beloningssystemen, zullen hun toepassing moeten vinden. Belangrijk is dat de CAO dergelijke bedrijfsgebonden en persoonsgerichte invullingen mogelijk maakt. Daarnaast moeten bouwondernemingen nog meer dan in het verleden aandacht schenken aan het opleiden en trainen van personeel. Door aanpassingen van de organisatie wordt de bouw beter toegankelijk voor niet specifiek technisch geschoolde medewerkers. Momenteel is het aandeel van vrouwen nog aanzienlijk lager dan in andere bedrijfstakken, terwijl ook weinig allochtonen hun weg naar de bedrijfstak weten te vinden.

De komende jaren zal het bouwproces naar verwachting verder worden geoptimaliseerd. Steeds meer werkzaamheden in de nieuwbouw worden naar de voorfase van het productieproces gehaald. Dit betekent dat minder dan in het verleden losse bouwmaterialen op de bouwplaats worden aangevoerd en steeds meer met complete elementen (prefab) wordt gewerkt. Op die manier kan de beschikbare arbeidscapaciteit in een bouwonderneming efficiënter worden benut.

Bij al die ontwikkelingen speelt ook co-makership een belangrijke rol. Vroegtijdige inschakeling van leveranciers en onderaannemers leidt tot aantoonbare optimalisatie van het bouwproces. Door een betere samenwerking tussen opdrachtgever, aannemer en onderaannemer, worden tijd en kosten bespaard. Ook hier liggen goede mogelijkheden om de arbeidscapaciteit beter te benutten.

De Van Hoogevest Groep stelt een collegiale samenwerking in een bouwteam en in co-makership zeer op prijs. Een goede verstandhouding met opdrachtgevers, architecten, (collega-)aannemers en onderaannemers, is hiervoor een eerste vereiste. In ons bedrijfsmagazine Op de Hoogte kunt u dan ook regelmatig lezen over projecten die wij in samenwerkingsverbanden realiseren. Ook de editie die nu voor u ligt, staat er weer bol van.

Ir. M. van Hoogevest



HERINNERINGEN AAN DE GOUDEN EEUW HERLEVEN

Na decaden van verval en een verwoestende brand in 1987, wordt Kasteel Heemstede momenteel geheel in 17^e eeuwse stijl gerestaureerd door Bouwmij Woerden. Ten tijde van de Gouden Eeuw was Heemstede, architectonisch van zeer hoge kwaliteit en omgeven door tientallen hectaren tuin, één van de fraaiste buitenplaatsen in Europa.



Aanleg Eemkwartier van start

De kosten en baten van binnenstedelijke ontwikkeling



HET IS INGEWIKKELDER, HET VERGT MEER COMMUNICATIE EN SAMENWERKING, HET KOST HIER EN DAAR OFFERS, MAAR UITEINDELIJK LEVERT HET MEER KWALITEIT OP. DAT IS HET VERSCHIL TUSSEN ONTWIKKELINGEN ÍN DE STAD EN ONTWIKKELINGEN AAN DE RAND ERVAN. HET EEMKWARTIER IN AMERSFOORT IS EEN SCHOOLVOORBEELD VAN EEN BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELING. STERKER NOG: HET IS DE GROOTSTE ONTWIKKELING DIE ZICH OIT IN DE KEISTAD HEEFT AFGESPEELD. NÓG MEER STAD, NÓG MEER ALLURE IS HIER HET MOTTO.

Het Eemkwartier is het noordelijke deel van het Centraal Stadsgebied van Amersfoort. Al in het Stadsvernieuwingsplan van 1990 is dit gebied aangewezen als ontwikkelingslocatie. In 1994 is een globale structuurschets gemaakt en in 1999 is een stedenbouwkundig plan door de gemeente-

voorzieningen en een nieuwe stationsuitgang. Verder komt er een themacentrum met onder andere kunst, horeca en een multiplex bioscoop. Het project wordt in een publiek-private samenwerking met vier projectontwikkelaars, waaronder Van Hoogevest Ontwikkeling, uitgevoerd.

onzichtbaar werk gedaan.” Ze doelde daarbij niet alleen op de papieren planvoorbereiding en het bij elkaar brengen van de verschillende partijen, maar ook op de sloop van gebouwen, het schoonmaken van verontreinigde grond, het bouwrijp maken en het verleggen van kabels en leidingen. De burgemeester maakte duidelijk dat er een enorme druk vanuit de inwoners van Amersfoort is om snel aan de slag te gaan, vooral vanuit de naastgelegen woonwijk Soesterkwartier. Anderzijds is iedereen zeer betrokken bij de ontwikkeling en wil iedereen zijn invloed doen gelden: “Die kale vlakte heeft heel wat offers gekost” vatte zij de achterliggende periode samen. “Vanaf nu zullen we er alleen maar op vooruit gaan. Het vele onzichtbare werk wordt vanaf vandaag verzilverd. De discussies met betrokkenen hebben tot kwaliteitsverhoging geleid.”



Het Eemkwartier is het noordelijke deel van het Centraal Stadsgebied van Amersfoort.

raad vastgesteld. In november 2000 is, na een aanloopperiode van bijna tien jaar, de realisatie feitelijk van start gegaan. Over enkele jaren zal een nieuw stadsdeel aan het centrum zijn toegevoegd met ruim 1.000 woningen, 200.000 m² b.v.o. kantoren, ruim 20.000 m² b.v.o. commerciële

Onzichtbaar werk

“Als je nu door het gebied fietst, zie je een grote kale vlakte”, zei burgemeester Van Vliet-Kuiper bij de feestelijke ondertekening van de realisatieovereenkomsten tussen de betrokken partijen op 8 november jl., “maar er is al veel

De burgemeester schetste daarmee in enkele woorden de factoren die een binnenstedelijke ontwikkeling complex maken: de soms emotionele betrokkenheid van inwoners van de omringende stad, de fysieke hindernissen in het terrein zelf, de aanspraken van partijen met gevestigde belangen en de maatschappelijke druk om haast te maken. Het feit dat niet minder dan acht partijen hun handtekening zetten onder de realisatieovereenkomst van het Trapezium - slechts een deel van het geheel - spreekt wat dat betreft boekdelen.



Het Trapezium-complex met circa 70.000 m² kantoren en enkele woningen.

Variatie

Ook in de bouwkundige uitvoering is het project uiterst complex. In Eemkwartier is geen plaats voor Vinex-achtige rijtjeshuizen. Marktstudies wijzen op de grote belangstelling van een uiterst gemêleerde doelgroep: werkenden die de nabijheid van Amersfoort Centraal Station waarderen tot en met ouderen die de nabijheid van het stadscentrum met alle voorzieningen op prijs stellen. De projectontwikkelaars beantwoorden die vraag door tien architecten aan het werk te zetten en hen welbewust in het diepe te gooien. Bijvoorbeeld door binnen de contouren van één blok meerdere architecten bezig te laten zijn. Ook het gevarieerde stratenplan, met zichtlijnen naar verschillende markante gebouwen in de buurt, sluit eenvormigheid al bij voorbaat uit. Het resultaat is een ongekeend palet van woonvormen. Variatie in type, grootte, prijs, eigendomsvorm en architectuur. Er komen woningen met kantoor aan huis, grondgebonden eengezinswoningen, maisonnettes en luxe appartementen in hoogbouw al dan niet met dakterras, woningen voor eenpersoonshuishoudens, seniorenwoningen, starterswoningen, sociale huurwoningen, cascowoningen, chique penthouses en ga-zo-maar-door. De hoogbouw varieert van 2 tot 5 lagen.

Hoofdstemmingen

Voor de kantoren geldt mutatis mutandis hetzelfde. De omgeving van het centraal station is zeer in trek bij uiteenlopende bedrijven. Zowel

kleine en middelgrote ondernemingen, als (inter)nationale hoofdstemmingen tonen interesse. Daarom komt er een aanbod variërend van kleine units voor bedrijven met enkele werknemers tot en met gebouwen die de vergelijking met het WTC in Amsterdam kunnen doorstaan. Ook komen er moderne accommodaties voor kinderopvang, horeca en zakelijke dienstverlening. Parkeren gebeurt ondergronds in parkeergarages die overdag voor kantoren en 's avonds voor leisure en wonen intensief kunnen worden gebruikt.

Onbetaalbare voordelen

Kwaliteit is waar het in het Eemkwartier om draait. De aantrekkingskracht waar een Vinexwijk dikwijls vele jaren op moet wachten, heeft het Eemkwartier vanaf het begin dankzij de historische stadskern op een steenworp afstand en een intercystation met frequente verbindingen naar alle windstreken. Dat is het onbetaalbare voordeel van een binnenstedelijke ontwikkeling. En dankzij de concentratie op binnenstedelijke mogelijkheden wordt het open landschap rondom de stad ontzien. Dat is al even onbetaalbaar. In de visie van Van Hooagevest Ontwikkeling maken deze voordelen de extra inspanning die een binnen-

stedelijke ontwikkeling vergt, meer dan goed. Van Hooagevest is actief betrokken bij de ontwikkeling en bouw van het Eemkwartier. Vooral nog gaat het daarbij om twee deelprojecten. Amstelland Ontwikkeling Wonen en Van Hooagevest Ontwikkeling werken samen



Met de onthulling van het bouwboard door burgemeester Van Vliet-Kuiper, ging de grootste ontwikkeling van Amersfoort ooit van start.

aan een complex waarin commerciële ruimten worden gecombineerd met circa 330 woningen. Samen met Amstelland, Heilijgers en Van Zwol werkt Van Hooagevest Ontwikkeling aan het Trapezium-complex met circa 70.000 m² kantoren en enkele woningen. In bouwteam met Stichting Centrale Woningbouw (SCW) is Van Hooagevest Bouw inmiddels begonnen met de ontwikkeling van sociale huurwoningen en commerciële ruimten in het Eemkwartier.

'IS HET NU AL KLAAR?' VRAGEN VERBAASDE UTRECHTERS ZICH AF ALS ZE HUN NIEUWE (OUDE?) STADHUIS BEWONDEREN. KAAL BETON, STUKKEN NATUURSTEEN SCHIJNBAAR ACHELOOS TEGEN KOZIJNEN GEPLAKT, EEN STAKETSEL VAN STALEN BUIZEN EN BETONNEN SCHALEN WAAR WATER DOORHEEN GAAT, ONAFGEWERKTE PVC-BUIZEN VOOR BEDRADING, KALE BALKEN,... TOCH IS HET ER WARM, ER BRANDT LICHT, DE TELEFOON GAAT EN MENSEN ZIJN AAN HET WERK. HET ZET JE ALS BEZOEKER VOORTDUREND OP HET VERKEERDE BEEN, MAAR HET HOORT ER ALLEMAAL BIJ. HET IS ZOALS DE CATALAANSE ARCHITECT ENRIC MIRALLES HET HEEFT BEDOELD, OOK AL HEEFT HIJ DE OPLEVERING VAN HET STADHUIS ZELF NIET MEER MOGEN MEEMAKEN.

Stadhuis Utrecht

Utrecht viert voortaan altijd oud en nieuw

Oud ontmoet nieuw. Of andersom. Het gegeven waar Miralles mee startte was een zwaan-kleef-aan van stokoude gebouwen en middeleeuwse kelders, in de loop der jaren aaneengeregen, geschakeld door een labyrint van gangen. Kabels en leidingen, balken, beschadigde plafonds of onpraktische details werden daarbij netjes weggewerkt achter voorzetwanden en systeemplafonds. Glad afgewerkt, net zolang tot er van het oude stadhuis weinig meer dan een smakeloze kantorenrij over was.

Enric Miralles werd gevraagd om het stadhuis uit te breiden en er tegelijk weer iets moois van te maken. Om het neoclassicistische gebouw in ere te herstellen en er tegelijk een bestuursgebouw van te maken waar de moderne democratie in kan gedijen. Miralles was voor deze opdracht uitverkoren omdat hij eerder al had laten zien dat hij op een unieke manier oud en nieuw met elkaar kan rijmen. Voor Utrecht en met name voor wethouder Ger Mik, belast met de gemeentelijke huisvesting, was het een gewaagd project. Want we praten hier over de eeuwenoude binnenstad van de Domstad waar de geschiedenis je op iedere straathoek toelacht. We praten hier niet over een willekeurig kantoorpand, maar over het visitekaartje van het Utrechtse gemeentebestuur.



Wijkelders

Miralles is als een Spaanse furie tekeer gegaan. Alle aangebrachte betimmeringen, versleten marmoleumvloeren en verlaagde plafonds werden weggehaald. Het gebouw werd volledig gestript. En daarbij kwam heel wat historisch erfgoed te voorschijn: gipsornamenten, natuurstenen schouwen, eeuwenoude balken, eikenhouten panelen, smeedwerk, prachtige deuren en kozijnen. Tot en met onbekende wijkelders en een cachot, compleet met traliewerk. Alle oude onderdelen van het gebouw zijn zo nodig gerestaureerd en opnieuw in het daglicht gezet. Soms in hun oorspronkelijke functie, soms als relikwie. Oude bakstenen muren zijn gedeeltelijk gladgestuukt en gedeeltelijk ruw gelaten. Brokken natuursteen zijn hergebruikt als ornament rond nieuwe kozijnen.

Met nieuwe onderdelen heeft Miralles geen moeite gedaan om die in oude stijl te brengen. Integendeel. Wat nieuw is, springt er letterlijk en figuurlijk uit. Nieuwe elementen zijn los aan het gebouw toegevoegd op een manier dat je je afvraagt of het allemaal wel past. Nieuwe gebouwdelen hebben moderne, gebogen gevels met kleurige mozaïekstenen en een glooiende zinken dakrand. Je wordt geprikkeld om te kijken hoe het nieuwe gebouw aan het oude vastzit. Ongemerkt loop je naar binnen. Een deel van de gevel is kaal beton, alsof het

Wat nieuw is springt er letterlijk en figuurlijk uit. De elementen zijn los aan het gebouw toegevoegd.

Oude bakstenen muren zijn gedeeltelijk gladgestuukt en gedeeltelijk ruw gelaten.



nog niet klaar is. Traptreden zijn van glas, aluminium, hout en beton. Vloeren zijn afgewerkt met tapijt, linoleum, parket, planken, natuursteen en kurk. Alle kozijnen hebben andere afmetingen. Sommige zitten onlogisch hoog, andere vlak bij de vloer. Luchtkanalen, leidingen en kabelgoten zijn gewoon zichtbaar.

Puzzels

Bij de restauratie, renovatie en uitbreiding van het stadhuis is Miralles bijgestaan door de Nederlandse architect Marc de Rooij. Deze laatste pendelde regelmatig tussen Barcelona en Utrecht om de voortgang van de bouw te bespreken en nieuwe vragen aan de architect voor te leggen. De ontwerpen werden op tekening gezet door Inbo Architecten onder leiding van Jan Slot. Het werk is vervolgens uitgevoerd door een bouwcombinatie van Boele & Van Eesteren en Bouwmij Woerden. Binnen deze samenwerking was Bouwmij Woerden verantwoordelijk voor de restauratie van de oude delen van het stadhuis.

De veelheid van gebruikte materialen en de afwijkende ontwerpen stelden de bouwers voortdurend voor moeilijke puzzels waarvoor nieuwe oplossingen moesten worden gevonden. Alleen al de constructie van de nieuwe entree vroeg het uiterste van het ruimtelijk inzicht van de constructeurs en de timmerlieden. Om de verwarring compleet te maken,



Ongemerkt loop je naar binnen. Je wordt geprikkeld om te kijken hoe het nieuwe gebouw aan het oude vastzit.

kwam de architect regelmatig met aanvullingen en wijzigingen, mede ingegeven door details die zich tijdens het werk aandienen. Daar komt bij dat het treffen tussen oud en nieuw niet alleen een bouwfysisch vraagstuk van hoge orde was, maar ook een logistiek en cultureel vraagstuk. Stukadoors zijn niet gewend om bouwsporen zichtbaar te houden. Timmerlieden in de nieuwbouw zijn niet gewend om samen te werken met timmerlieden in de restauratie die er nu eenmaal een andere werkwijze op nahouden.

Kakofonie

Maar het resultaat mag er zijn. Op 30 augustus 2000 kon koningin Beatrix het gebouw plechtig openen. Het is een overweldigende kakofonie van vormen, kleuren en materialen geworden. Niemand die het gebouw 'mooi' of 'lelijk' vindt. Hier passen andere kwalificaties: 'indrukwekkend', 'een belevenis', 'buitengewoon'. En toch voegt het gebouw zich vloeiend in de vertrouwde Utrechtse binnenstad. De nieuwe delen zijn niet weggewerkt achter een pseudo-historische façade, maar staan schijnbaar achteloos tegen de oude gebouwen.

Misschien is het daardoor dat de oude gebouwen meer dan ooit in het licht staan. Zoals zwart nog zwarter wordt tegenover wit, zo krijgt ouderdom extra gratie in contrast met nieuwe frivoliteiten.

Jan Snijder, Levob Bank & Verzekeringen

“Continuïteit in vastgoed is voor ons heel belangrijk”



Jan Snijder, directeur Onroerend Goed van Levob Bank & Verzekeringen: “Mijn ervaring is, dat goed beheren minstens zo belangrijk is als het bouwen zelf.”

Levob heeft een traditie van meer dan honderd jaar in de financiële dienstverlening. Tegenwoordig gaat het vooral om hypotheek, levensverzekeringen en beleggingen. Levob belegt haar vermogen op allerlei manieren, waaronder in onroerend goed. Continuïteit in vastgoed en spreiden van risico's zijn daarom belangrijke kernbegrippen.

Het kantoorgebouw aan de Storkstraat in Leusden waar Levob sinds 1996 met zo'n 450 medewerkers is gevestigd, is door Van Hoogevest Bouw gerealiseerd. Kort na de oplevering heeft Snijder ervoor geijverd om voor planmatig onderhoud een vast contract af te sluiten met een beheerder: “Je wilt dat de waarde van een gebouw bij oplevering, ook op termijn in stand blijft. Vaak wordt daar wat nonchalant over gedacht, maar dat vind ik onterecht. Mijn ervaring is, dat goed beheren minstens zo belangrijk is als het bouwen zelf. Sterker nog: eigenlijk begint het beheer al tijdens de bouw. Vanuit beheersoogpunt moet je goed overdenken welke materialen je gaat gebruiken. Je moet je heel bewust zijn van het feit dat als een

gebouw eenmaal in gebruik is, het dan heel storend is als er steeds aan wordt geprutst. Daarom vind ik het een duidelijk pluspunt voor de Van Hoogevest Groep, dat zij het beheer van vastgoed een serieuze plaats geven in hun organisatie. Zij zijn gewend om tijdens de bouw mee te denken over het latere beheer.”

Logisch

Het was een logische stap om voor het beheer van het kantoorgebouw aan de Storkstraat bij Van Hoogevest aan te kloppen, legt Snijder uit: “De bouwer kent het gebouw. Hij kent de gebruikte materialen en weet welke leveranciers er tijdens de bouw aan het werk zijn geweest. En als er een niet te grote afstand is tussen de bouwer en de beheerder, kun je met weinig informatie zo'n beheersovereenkomst afsluiten. Dat is een duidelijk voordeel. Maar los daarvan hebben we Van Hoogevest gekozen vanuit onze ervaringen in de bouwperiode. We weten waar het bedrijf in de bouwwereld staat.”

“BEHEER VAN ONROEREND GOED WORDT NOGAL EENS STIEFMOEDERLIJK BEHANDELD. VAAK WORDT ER WEL GOED NAGEDACHT OVER INVESTERINGEN, MAAR ZODRA EEN GEBOUW IS OPGELEVERD, SLUIT IEDEREEN DE BOEKEN.” DAT ZEGT DIRECTEUR ONROEREND GOED JAN SNIJDER VAN LEVOB BANK & VERZEKERINGEN. “MIJN STELLING IS DAT JE ER NA DE OPENING VAN EEN GEBOUW NIET VANAF BENT; EIGENLIJK BEGINT HET WERK DAN PAS.”



Levob en Van Hoogevest Beheer hebben een overeenkomst gesloten voor het planmatig onderhoud van vastgoed objecten met een totaal belegd vermogen van f125 miljoen. Jan Snijder: “Het gaat erom dat de waarde van een gebouw bij oplevering, ook op termijn in stand blijft.”

f125 miljoen

In 1998 hebben Levob en Van Hoogevest Beheer een overeenkomst gesloten voor de duur van één jaar. Daarin zijn afspraken gemaakt over het planmatig onderhoud van het casco en van het zogenoemde inbouw-pakket, zoals bijvoorbeeld de tussenwanden. In 1999 is de samenwerking geëvalueerd en is besloten het contract te verlengen. Snijder: “Medio 2000 zijn we nog een stap verder gegaan en hebben we het contract omgezet in een raamovereenkomst die een paraplu vormt waaronder verschillende objecten vallen; niet alleen ons eigen kantoorgebouw in Leusden, maar ook verschillende andere gebouwen in het land.

Wat we bij Van Hoogevest Beheer in onderhoud hebben gegeven, heeft een totale beleggingswaarde van f125 miljoen.” Bij het beheer van het Levob-kantoor zelf heeft Snijder direct zicht op de uitvoering van het werk. Bij andere beleggingsobjecten ligt dat anders, bevestigt hij: “Dan ben je aangewezen op rapporten en op wederzijds vertrouwen. De

beheerder moet werken met goede mensen en moet greep hebben op z'n onderaannemers. Daarom zijn we de overeenkomst voor bepaalde tijd aangegaan. We hebben een looptijd van vijf jaar afgesproken. Als het allemaal naar tevredenheid blijft gaan, verlengen we het contract daarna.”

Prognose

In de beheersovereenkomst is afgesproken dat elk jaar in augustus een onderhoudsvoorstel voor het komende kalenderjaar wordt gemaakt. Dat is de basis waarop Levob een budget kan vaststellen. Verder maakt Van Hoogevest Beheer jaarlijks een voortschrijdende prognose voor een periode van tien jaar. Op grond daarvan kan Levob de onderhoudskosten over de jaren uitsmeren. Snijder: “Het gaat ons erom dat we niet verrast worden. Er kan natuurlijk altijd iets tegenvallen, maar als belegger moet je proberen zoveel mogelijk kosten op langere termijn te voorzien. Voor ons als beleggingsinstelling is continuïteit heel belangrijk en Van Hoogevest Beheer heeft duidelijk oog voor die belangen.”

De Oude Zaeyer en Willemsstaete

MIDDENIN HET BESCHERMD STADSGEZICHT VAN LEEUWARDEN, AAN HET ZAAILAND EN DE WILLEMSKADE, STAAN TWEE HISTORISCHE PANDEN: DE OUDE ZAEYER EN WILLEMSSTAETE. DE PANDEN ZIJN DIT JAAR DOOR VAN HOOGEVEST ONTWIKKELING HERONTWIKKELD EN IN OUDE GLORIE HERSTELD. ZE WORDEN NU VERHUURD ALS FITNESSCENTRUM RESPECTIEVELIJK KANTOORRUIMTE. HET IS VOOR HET EERST DAT DE VAN HOOGEVEST GROEP IN DE FRIESE HOOFDSTAD AAN HET WERK IS GEWEEST.

Het historische pand aan het Zaailand wordt verhuurd als fitnesscentrum en blijft in eigendom van Van Hoogevest Beheer.

Het gebied waar de panden staan, is de eerste belangrijke uitbreiding van de oude Leeuwardense binnenstad geweest. Het is ontworpen door stadsarchitect Thomas Romein en dateert uit het begin van de 19e eeuw. "De panden maken deel uit van het beschermd stadsgezicht en vormen dus een heel belangrijk stukje van onze binnenstad", zegt de Leeuwardense wethouder Arno Brok, onder andere verantwoordelijk voor Monumentenzorg: "Met de herontwikkeling is het aanzien van de panden er enorm op vooruit gegaan. Als je vergelijkt hoe het er drie jaar geleden uitzag en hoe de panden er nu bijstaan, dan kun je met recht spreken van een sterke verbetering.."

Realisatie

De panden zijn in 1999 door Van Hoogevest aangekocht. De verbouwing vond plaats onder architectuur van het Amersfoorts/Leeuwardense architectenbureau AG Nova. Voor de verbetering van de gevels heeft de gemeente Leeuwarden subsidie verstrekt. Het werk is uitgevoerd door aannemersbedrijf J.G. Visser en installatiebedrijf Lodema, beide uit Leeuwarden. Het project is in september 2000 opgeleverd. De panden blijven eigendom van Van Hoogevest Beheer. Het pand aan het Zaailand is in gebruik genomen als fitnesscentrum. Het pand aan de Willemskade wordt verhuurd als kantoorruimte voor één of meerdere bedrijven.



Enthousiast

"We hebben met de aannemer in bouwteam gewerkt en dat is uitstekend verlopen" zegt projectmanager Geert-Jan Rond van Van Hoogevest Ontwikkeling: "Die manier van werken kan ook lastig zijn, met name omdat je in een heel ander deel van het land aan het werk gaat en je de partijen eerst moet leren kennen. Maar met de bedrijven waarmee is samengewerkt, hebben we goede partners getroffen. Op deze manier willen we nog wel eens een keer in Leeuwarden aan de slag." Ook wethouder Brok is enthousiast over de samenwerking: "Wat ik van de ambtenaren heb begrepen, maar ook wat ik zelf heb ervaren, is dat de samenwerking in dit project zeer plezierig is geweest. Op een gegeven moment krijg je een bepaald gevoel bij een bedrijf. In het geval van Van Hoogevest heb ik gemerkt dat zij een duidelijk beeld hebben van wat een dergelijke herontwikkeling in de binnenstad betekent. Men heeft daar ervaring mee. Ik hoop dat we nog eens projecten in de stad hebben waarin we kunnen samenwerken."

Nije eachlûkers yn it Ljouwerter stedsgesicht

in Leeuwarden



Projectgegevens

Project	De Oude Zaeyer/Willemsstaete, Leeuwarden Herontwikkeling van twee panden tot kantoor (943 m ² b.v.o.) en een fitnesscentrum (2.200 m ² b.v.o.)
Verbouwkosten	circa f4 miljoen
Ontwikkeling	Van Hoogevest Ontwikkeling
Architect	AG Nova, Amersfoort/Leeuwarden
Aannemer	J.G. Visser, Leeuwarden
Installaties	Lodema Elektrotechniek, Leeuwarden
Start verbouwing	januari 2000
Oplevering	september 2000
Exploitatie	Van Hoogevest Beheer

De panden maken deel uit van het beschermd stadsgezicht en vormen een belangrijk stukje van de binnenstad van Leeuwarden.

Nieuwe blikvangers in Leeuwardens stadsgezicht

BELGENMONUMENT PRONKT WEER ALS VANOUDS

Op vrijdag 10 november jl. is het hernieuwde Belgenmonument na een grondige restauratie officieel in gebruik genomen. Bovenop de Amersfoortse Berg werd de openingshandeling van het complex aan de Belgenlaan verricht door de Utrechtse commissaris van de koningin B. Staal en de ambassadeur van België in Nederland J. Swinnen.



Het uit 1918 daterende Belgenmonument memoreert aan het verblijf van 20.000 Belgische militairen en vluchtelingen in Amersfoort tijdens de Eerste Wereldoorlog. Anno 1914 begon in de Belgische Westhoek en het noorden van Frankrijk 'het grote doden' tussen de grootmachten Duitsland, Frankrijk, Groot-Brittannië en de Verenigde Staten.

Het was dan ook geen wonder dat zich dat jaar vele duizenden Belgische vluchtelingen meldden aan de Nederlandse zuidgrens. Lang niet iedereen werd toegelaten, maar wie wel Nederland binnen mocht, werd eerst naar Amersfoort vervoerd en in tenten, barakken en andere tijdelijke onderkomens ondergebracht. Aan het eind van het eerste oorlogsjaar waren er in Amersfoort 20.000 gevluchte Belgen gehuisvest. Daardoor was de toenmalige Amersfoortse bevolking bijna verdubbeld.

In 1916 krijgt de Belgische architect Huib Hoste opdracht voor het ontwerpen van het Belgenmonument. Het huidige monument (inmiddels rijksmonument) verschilt nauwelijks van zijn ontwerp van ruim tachtig jaar geleden. In de loop der jaren was door erosie en verwaarlozing echter aanzienlijke schade aan het gebouw ontstaan. Het voegwerk was grotendeels vernield en de muren vertoonden flinke scheuren. Het herstel van het Belgenmonument door Van Hoogevest Onderhoud & Renovatie/Restauratie vond plaats via de zogenoemde 'zachte restauratiemethode'. Identieke, liefst oude, bakstenen zijn geplaatst (inboeten) op plekken waar door de jaren heen slijtage van bouwstenen en voegwerk is ontstaan. De originele en authentieke uitstraling van het monument is hierdoor in stand gehouden.

Op basis van door het gemeentelijk bureau monumentenzorg uitgewerkte plannen, ligt het gehele complex aan de Belgenlaan er weer als nieuw bij. Het geld voor de restauratie werd door de Stichting Erfgoed Amersfoort bijeengebracht. Dat gebeurde met behulp van de gemeente Amersfoort, sponsors en adviseurs. Dankzij hen kan elke bezoeker weer uitrusten op de geschonken banken en kijken en luisteren naar de prachtige fonteinen bij het Belgenmonument.

OR&R WIL BETER EN SNELLER INSPELEN OP VERANDERINGEN

“Het werk dat wij doen is zeer klantgericht. De grootte van onze organisatie en de hoge omloopsnelheid van het werk mag de klantgerichtheid niet in de weg staan.” Dat zegt Henk van de Kuinder, bedrijfsleider van de afdeling OR&R van Van Hoogevest Bouw, als hem gevraagd wordt naar de belangrijkste reden voor de verzelfstandiging van zijn afdeling per 1 januari 2001.

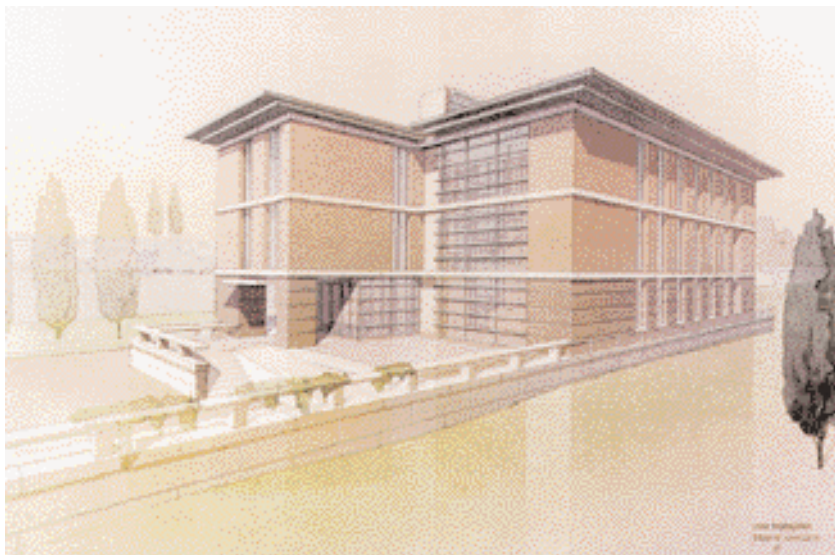
Zowel qua omzet als qua personeel is de afdeling OR&R (onderhoud, renovatie en restauratie) in Amersfoort de afgelopen jaren flink gegroeid. En de doelstelling is om elk jaar met tien procent te blijven groeien. Gevolg daarvan is dat het werk steeds meer verdeeld wordt en er afdelingen ontstaan binnen de afdeling OR&R. Voor de buitenwacht wordt het steeds moeilijker om het juiste aanspreekpunt te vinden. Van de Kuinder: “Daarom is besloten om de afdeling als bedrijf te gaan voeren en te verzelfstandigen. We krijgen een eigen administratie en eigen verantwoordelijkheden op het gebied van automatisering, marketing en personeelsbeleid. Zo kunnen we nog beter en sneller inspelen op veranderingen in de markt en nog klantgericht werken.” De verzelfstandiging van de afdeling OR&R per 1 januari 2001 heeft ook gevolgen voor de naam. Als zelfstandige werkmaatschappij gaat zij voortaan door het leven als Van Hoogevest O&R (Onderhoud & Renovatie/Restauratie).

NIEUWE VESTIGINGSDIRECTEUR VOOR BOUWMIJ WOERDEN

Met ingang van 1 november jl. is de heer ir. H.J. Geels benoemd tot vestigingsdirecteur van Bouwmij Woerden. De heer Geels neemt daarmee de dagelijkse leiding over van vestigingsleider M.J. Timmermans die een betrekking elders heeft aangenomen. Als u meer wilt weten over de mogelijkheden van Bouwmij Woerden bij de realisatie van zowel kleine, middelgrote als grootschalige bouwprojecten, kunt u voor een kennismaking contact met hem opnemen.

PRIMEUR VOOR VAN LANSCHOT BANKIERS IN ALMERE

Met het leggen van de eerste steen afgelopen najaar, beleefde F. van Lanschot Bankiers in Almere een heuse primeur. Het is voor het eerst in de geschiedenis van de bank dat zij zich niet in een historisch gebouw huisvest.



Van Lanschot Bankiers kent een lange traditie van oude statige bankgebouwen. Het was echter evident dat zij in Almere geen historisch pand zouden vinden. Op een fraaie locatie in de stad, langs een toegangsweg naar het centrum en dicht bij het station, laat Van Lanschot daarom voor het eerst volledig in eigen beheer een kantoor bouwen. Het ontwerp heeft een klassiek karakter en volgt daarmee de stijl van de andere (veelal monumentale) panden van de bank. Het gebouw beschikt als het af is over drie kantoorlagen en een parkeerkelder. De cliëntenhal en beide trappenhuisen worden voorzien van een vliesgevel, waardoor natuurlijk licht het gebouw makkelijk kan binnendringen. Ook op de gangen vinden natuurlijke lichtstralen straks hun weg afkomstig van daklantaarns die via drie kleine vides doorlopen tot aan de begane grond. Horizontale lijnen die over de gehele omtrek van het gebouw lopen versterken het gevelaanzicht.

Samen met Moes Bouwbedrijf vormt Van Hoogevest Bouw het bouwkundig team van aannemers. Inbo Architecten Rijswijk is verantwoordelijk voor het ontwerp. Het nieuwe kantoor biedt Van Lanschot Almere de mogelijkheid om door te groeien naar 30 tot 40 medewerkers.

THEEHUIS TEGEN DOMKERK

In het artikel 'Terug naar de stad' in de vorige editie van Op de Hoogte stond een foto afgebeeld van het theehuis tegen de domkerk in Utrecht. Deze foto sierde ook de cover van Op de Hoogte. Naar aanleiding hiervan hebben wij veel reacties ontvangen voor meer informatie over het theehuis. Daarom volgt hier alsnog een toelichting op dit bijzonder gebouwtje.

Het ontwerp van het theehuis komt van Van Hoogevest Architecten uit Amersfoort. Zij hebben het ontwerp midden jaren '80 gemaakt om te laten zien dat toevoegingen aan monumenten in eigentijdse architectuur tot goede resultaten kunnen leiden. Het theehuis kwam tot stand in het kader van het grote vijf kerken restauratieproject in de binnenstad van Utrecht tussen 1968 en 1988. Aannemingsbedrijf H.J. Jurriëns uit Utrecht is verantwoordelijk voor de realisatie ervan. Wellicht ten overvloede: Van Hoogevest Architecten is een zelfstandig bureau voor architectuur en restauratie en maakt geen deel uit van de Van Hoogevest Groep. Beide directeureigenaren zijn volle neven wat de naamsovereenkomst verklaart. Zij werken momenteel onder meer samen aan Kasteel Heemstede in Houten, de renovatie van het appartementencomplex Frankenheuvel in Den Haag en de herontwikkeling van een oud klooster Duinzigt tot kantoorvilla's in Oegstgeest.

SPECTACULAIR WONEN IN HAGE HOEK

Een origineel vormgegeven mix van uiteenlopende woningtypen, gegroepeerd rond een aangenaam autovrij hof, op nog geen drie kilometer afstand van het Haagse stadscentrum. Met volop privacy door een ingenieus samenspel van bovengrondse tuinen, ruime balkons en dakterrassen.



Dat zijn, kortweg, de belangrijkste kenmerken van het unieke woningbouwproject 'Hage Hoek' op het snijpunt van de Volendamlaan en de Oude Haagweg in Den Haag. Hopman Projektrealisatie B.V. ontwikkelt hier een complex van 115 woningen in vijf verschillende typen, in combinatie met bedrijfsruimten op de begane grond. De 115 woningen zijn onder te verdelen in 31 maisonnettes met dakterrassen of

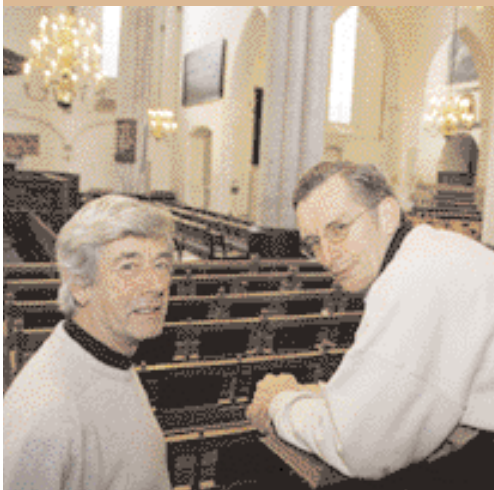
balkons, zes appartementen en zeven opmerkelijk ruime dakvilla's met maar liefst twee dakterrassen en ten slotte 53 herenhuizen met ruime daktuinen en 18 woon-/werkwoonings eveneens met ruime daktuinen en een dakterras.

De architecten van Atelier PRO in Den Haag tekenden voor het ontwerp van dit spraakmakende geheel. Van Hoogevest Bouw is vanaf medio 2001 verantwoordelijk voor de realisatie ervan.

DE 750 JAAR OUDE SINT JORISKERK IS HET OUDSTE BOUWERK VAN AMERSFOORT. DE KERK DRAAGT ALLE SPOREN VAN EEN BEWOGEN VERLEDEN. MET HET GROEIEN VAN DE STAD WERD DE TOREN VERHOOGD EN DE KERK BEUK NA BEUK UITGEBREID. DE KERK IS IN MEER DAN ÉÉN OPZICHT DE ZIEL VAN DE STAD EN DIE ZIEL MOET PERMANENT WORDEN ONDERHOUDEN. DIT ZEGGEN RESTAURATIEARCHITECT WALTER KRAMER EN SINT JORISKERK-KOSTER SAM VAN KWAWEGEN.

Sint Joriskerk heeft het verleden én de toekomst

Na tien jaar onderhoud



Volgens koster van de St. Joriskerk Sam van Kwawegen (r) en restauratiearchitect Walter Kramer is de Sint Joriskerk weliswaar een monument, maar toch vooral een gebouw dat na al die eeuwen nog steeds intensief wordt gebruikt voor erediensten en concerten. Het restauratiewerk moet met die twee kanten rekening houden.

Na een grootscheepse restauratie van de Sint Joriskerk in 1969, werd al snel duidelijk dat permanent onderhoud de beste remedie zou zijn om het bereikte kwaliteitsniveau ook op langere termijn vast te houden, herinnert architect Kramer zich: "Constance zorg voor de staat van onderhoud betekent dat we op termijn veel geld besparen. Je kunt ook niets doen, maar dan stort de zaak na verloop van tijd opnieuw in elkaar. Daar kun je op wachten. Bovendien blijven authentieke bouwmaterialen dankzij goed onderhoud bewaard." Toen het Rijk eind jaren tachtig een regeling trof voor het onderhoud van monumenten, was de voorgedij van de Joriskerk er als de kippen bij om een aanvraag in te dienen. Kramer werd gevraagd een onderhoudsplan voor tien jaar op te stellen: "Ik heb een schatting gemaakt van wat er mis zou kunnen gaan als je tien jaar niets aan onderhoud zou doen. Dan kom je vanzelf tot een aantal kwetsbare plekken. En zo maakte ik dat plan dat ik namens de kerkvoogdij naar Monumentenzorg heb gestuurd."

Plastic zakjes

Het onderhoudsplan, bijna een miljoen gulden verdeeld over tien jaar, werd zonder wijzigingen goedgekeurd. Daarmee was de financiering door het Rijk -zestig procent- gedekt. De rest is betaald door de kerkvoogdij en een stichting van donateurs 'Vrienden van de Sint Joriskerk'. Het onderhoudsplan is uitgevoerd door Van Hoogvest Onderhoud & Renovatie/Restauratie en inmiddels is de eerste tienjarige periode

achter de rug. De kwaliteit van talrijke details is met behoud van authentieke materialen veilig gesteld, waaronder raampartijen met glas-inlood, voeg- en ankerwerken, lei- en loodwerken, luiken en goten. Ook de toren en de drie hoofdkappen zijn grondig nagekeken en waar nodig hersteld. Van Kwawegen is als koster "24 uur per dag in de kerk aanwezig en als er iets gebeurt, pak ik altijd de eerste gebreken op. Met snel ingrijpen kun je veel ellende voorkomen. Neem alleen al de plastic zakjes die van de markt opwaaien en hier de goten verstoppen. Als dat mis gaat kun je je wel voorstellen wat er gebeurt." Kramer: "Met het onderhoudsplan hebben we aan kwetsbare onderdelen voortdurend aandacht kunnen besteden. En we zijn in de afgelopen tien jaar precies binnen de begroting gebleven, dat is dus prima verlopen. Zeker als je bedenkt dat je altijd zaken tegenkomt waar je niet op had gerekend. Als er eenmaal een steiger om de toren staat, zie je nu eenmaal meer mankementen dan wanneer je door een verrekijker de gevel afdast."

Belangstelling

Monumenten hebben de wind mee; de belangstelling ervoor is de laatste jaren enorm toegenomen, zegt Kramer: "Kijk alleen maar naar zo'n landelijke Open Monumentendag (op 9 september jl. -red-). Daar komen tegenwoordig bijna een miljoen mensen op af!" Dat wil overigens niet zeggen dat je niets aan een monument mag veranderen: "Als restauratiearchitect moet je je creativiteit aanwenden om



Van Hoogevest O&R heeft de opdracht voor een tienjarig onderhoudsplan uitgevoerd. En met succes. De kwaliteit van talrijke details is met behoud van authentieke materialen veilig gesteld, waaronder raampartijen met glas-in-lood, voeg- en ankerwerken, lei- en loodwerken, luiken en goten. Ook de drie hoofdkappen zijn grondig nagekeken en waar nodig hersteld.



het historische te behouden en tegelijk het gebouw te laten functioneren in deze tijd. Je moet letten op wat werkelijk belangrijk is qua historie, je moet alert zijn op details, maar je moet wel ruimte geven aan het gebruik in de praktijk." Hij wijst op een modern buffet dat in de noordbeuk is toegevoegd, in de wandeling het 'klompenhok' genoemd ("Dat mag je zo niet opschrijven, hoor!"). Van Kwawegen: "Dat hebben we nodig omdat bezoekers van erediensten en concerten -soms 900 op een avond- ook wel een kopje koffie lusten. Maar het is helemaal in stijl gemaakt. Soms vergissen mensen zich; dan denken ze dat dit de uitgang is." Iets anders: een modern glas-in-lood raam dat door de Stichting Vrienden van de Sint Joriskerk is aangeboden. Kramer: "Zij wilden iets achterlaten dat herinnert aan de 20^{ste} eeuw. En dat moet natuurlijk ook kunnen."

De Joriskerk is een monument, maar is na al die eeuwen nog steeds springlevend. En net als de Middeleeuwen of de Reformatie laat ook de moderne tijd contemporaine sporen na. "Die sporen moeten niet worden verborgen of ontkennd, maar moeten zichtbaar blijven", betogen Kramer en Van Kwawegen.

Na de goede ervaringen met het afgelopen tienjarenplan is het de bedoeling om in 2001 opnieuw een onderhoudsplan voor een periode van tien jaar op te starten. Van Hoogevest Architecten neemt dan de fakkel over van Walter Kramer. De uitvoering blijft bij Van Hoogevest O&R.