

OP
DE

NIEUWS VAN DE VAN HOOGEVEST GROEP.

JAARGANG 18, 2006 NR. 1

HOOGTE



Stadsontwikkeling in de 21^e eeuw: de kringen naar binnen • iZI office: hip & 'hot'
Landgoed Te Werve Rijswijk • Golfclub Almeerderhout: robuuste villa in de polder

INNOVATIEVE AANBESTEDING
VEREIST LEF

Van Hoogeverst Groep



De Van Hoogeverst Groep voorziet op integrale wijze in huisvestings-behoefden. De kernactiviteiten worden uitgevoerd door de business units Ontwikkeling, Bouw en Beheer. Vanuit de vestigingen Amersfoort, Almere, Amsterdam, Den Haag en Utrecht worden projecten gerealiseerd op het gebied van woningbouw, utiliteitsbouw, onderhoud, verbouw, renovatie en restauratie.

Lid Neprom, lid Bouwend Nederland,
Kwaliteitssysteem ISO NEN 9001,
Van Hoogeverst Restauratie: Erkend Restauratie Bouwbedrijf

Van Hoogeverst Groep

Van Hoogeverst Ontwikkeling

Van Hoogeverst Bouw

Van Hoogeverst Beheer

Amsterdamseweg 41, Postbus 161, 3800 AD Amersfoort
Telefoon 033 463 04 94, fax 033 465 03 32
E-mail info@hoogeverst.nl Website www.hoogeverst.nl

Van Hoogeverst Restauratie

Touwslagersweg 9, Postbus 289, 3440 AG Woerden
Telefoon 0348 41 31 25, fax 0348 42 24 06

Van Hoogeverst Almere

De Binderij 38, 1321 EJ Almere
Telefoon 036 536 40 75, fax 036 536 31 56

Van Hoogeverst Amersfoort

Amsterdamseweg 43a, Postbus 161, 3800 AD Amersfoort
Telefoon 033 463 04 94, fax 033 472 60 19

Van Hoogeverst Den Haag

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

Van Hoogeverst Utrecht

Jagerskade 17b, Postbus 9056, 3506 GB Utrecht
Telefoon 030 241 24 05, fax 030 241 24 06

Van Hoogeverst Amsterdam i.o.

Telefoon 030 241 24 05, fax 030 241 24 06

VHM Van Hoogeverst Materieel

Textielweg 18, Postbus 1422, 3800 BK Amersfoort
Telefoon 033 463 04 94, fax 033 461 28 98

Colofon

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

Reacties kunt u sturen aan de redactie van Op de Hoogte, Postbus 161, 3800 AD in Amersfoort. E-mail info@hoogeverst.nl

Vormgeving: uS#one, Amersfoort

Teksten: Henk Bouwmeester, John Weijers Mindset, Richard van Valkengoed

Fotografie: Fotostudio Leeman



Beste lezer,

Op de pagina hiernaast zetten we wat mij betreft de toon voor 2006: Positief denken! Hoewel we met de Van Hoogeverst Groep de realiteit niet uit het oog zullen verliezen, zijn er op allerlei gebieden lichtpunten die vertrouwen geven voor de toekomst. Vanaf nu is het glas dan ook niet meer half leeg, maar half vol!

Dit gevoel proberen we binnen de Van Hoogeverst Groep te delen met alle 425 medewerkers die we inmiddels rijk zijn. Daartoe is intern een campagne gestart die onze medewerkers helpt in het dagelijkse contact met collega's, maar vooral ook met u, de klant. Centraal in de campagne staan twaalf 'adviezen' waarmee zij zich ten opzichte van de omgeving klantvriendelijker kunnen opstellen.

Wie goed doet, goed ontmoet.

Houdt het simpel

Doe iets extra's

Afspraak is afspraak

Fouten maken is menselijk

Durf keuzes te maken

We zijn één organisatie

Neem je verantwoordelijkheden

Lever kwaliteit

Stilstand is achteruitgang

De onderneming, dat zijn wij zelf

Heb plezier in je werk

Vooraf op de momenten waarbij het er op aan komt, verwachten wij van onze medewerkers dat zij aan deze 'adviezen' terugdenken. Bijvoorbeeld als zij voor de keuze komen om de deur voor iemand open te houden. Of wanneer de telefoon gaat als zij net op het punt staan om naar huis te gaan. Het zijn slechts enkele voorbeelden van situaties die dagelijks vaak voorkomen. Maar die doorslaggevend kunnen zijn voor de relatie met een klant of collega.

Met onze medewerkers werken wij hard aan onze toekomst. Aan het verbeteren van ons werk en - boven alles - aan meer tevredenheid en positivisme. Want als wij positief zijn naar u, dan bent u dat vast ook naar ons!

Ir. M. van Hoogeverst

Positief het jaar uit...



Dat gold zeker voor de Van Hoogevest Groep. Op de valreep van 2005 vielen een reeks aansprekende successen te noteren.

In Harderwijk werd onder het goedkeurend oog van de rechterlijke macht de aankoop van het voormalige kantongerecht bekrachtigd. De burgemeester van Aalsmeer moedigt Martin van Hoogevest aan bij het slaan van de eerste paal van 166 woningen in alweer het volgende deelplan in Nieuw Oosteinde. En oppassen was het voor knallende champagneflessen in Haarlem vanwege het tekenen van de contracten die de realisatie van het plan Schoterbrug mogelijk moeten maken.

Ook de verwachtingen voor dit jaar zijn positief dankzij het vertrouwen dat wij bij onze samenwerkingspartners – vaak al jarenlang – mogen genieten. Hen wensen wij dan ook evengoede zaken toe in 2006.





Stadsontwikkeling in de 21^e eeuw

De kringen naar binnen

WONINGBOUW IS IN NEDERLAND ALTIJD GEPAARD GEGAAN MET UITBREIDING VAN BEBOUWD GEBIED: STEDEN ALS OLIEVLEKKEN. VOOR HET EERST IN DE GESCHIEDENIS IS ER EEN KENTERING OP KOMST. NAARMATE ONS LAND MEER INGEVULD IS, NEEMT DE WAARDE VAN DE LAATSTE OPEN RUIMTE TOE. DAARMEE GROEIT DE BEHOEFTE AAN HERONTWIKKELING VAN VEROUDERDE PLEKKEN IN DE BESTAANDE STAD. IN AMERSFOORT ZAL DE BALANS IN DE KOMENDE 25 JAAR OMSLAAN. NADAT DE VINEX-WIJK VATHORST KLAAR IS, ZAL DE MEESTE NIEUWBOUW IN BESTAAND BEBOUWD GEBIED PLAATSVINDEN, VERKLAART NICO KAMPHORST, DIRECTEUR VAN DE SECTOR STEDELIJKE ONTWIKKELING EN BEHEER VAN DE GEMEENTE AMERSFOORT. HET PROJECT WELTEVREDEN, 126 WONINGEN OP EEN ROTTE PLEK AAN DE RAND VAN HET CENTRUM, IS EEN VOORBEELD VAN DE NIEUWE STADSONTWIKKELING.

Herontwikkeling van het spoorwegemplacement behoort tot de mogelijkheden.



Inspelen op de behoeften van de moderne stadsmens.

Razend populair

De run op de woningen in het project 'Weltevreden' toen de verkoop op 12 november 2005 van start ging, deed denken aan de hoogtijdagen van het Vindex-tijdperk. Zoveel mensen als er toen op zoek waren naar een woning in een suburbane wijk, zoveel mensen willen nu een woning in het centrum. De stad is ín, tegenwoordig. Een nieuwe woning met alle voorzieningen om de hoek is razend populair. Ook over het plan zelf zijn de mensen enthousiast: een gevarieerd buurtje van 126 woningen voor starters, ouderen, gezinnen en mensen met werk aan huis. Wie wil daar niet wonen? Een loting bepaalt wie van de honderden belangstellenden voor een woning in aanmerking komen.

Het gebied van amper één hectare gold jarenlang als rotte plek in de binnenstad. Een verrommeld stukje stad waar een autohandel en een steenhouwer geen toekomst meer zouden hebben en waar enkele arbeidershuisjes rijp zijn voor de sloop. Het project is exemplarisch voor hoe de gemeente Amersfoort met de stad wil omgaan, zegt Nico Kamphorst: "Het is een gezichtsbepalende plek in de stad, dus we willen dat daar iets moois komt. Daarbij is de realisatie van dit soort projecten een manier om de stad vitaal te houden en in te spelen op de behoeften van de moderne stadsmens."

Spoorwegemplacement

Nico Kamphorst dicht de binnenstedelijke herontwikkeling een grote toekomst toe. Er zijn nog meer rotte plekken die zullen worden aangepakt. Ook voorziet hij op drie grote binnenstedelijke locaties herontwikkeling: het 25 hectare grote spoorwegemplacement van de NS en twee locaties, samen bijna tien hectare, waar de ziekenhuizen die er nu staan op termijn zullen verdwijnen. Het zijn langetermijnprojecten vanwege ingewikkelde grondvererving, gevestigde belangen en betrokkenheid van omwonenden. Kamphorst: "Bij herontwikkelingsprojecten is er altijd een spanning tussen stedelijke randvoorwaarden van de gemeente en commerciële belangen. Je hebt te maken met omwonenden en het plan moet passen in het stedelijke weefsel. Het is veel complexer dan een uitleglocatie. Het kost tijd voor je daar goed uit bent."

Naast vernieuwing van rotte plekken en herontwikkeling mikt de gemeente op stedelijke vernieuwing. Vaak leidt stedelijke vernieuwing tot minder woningen per hectare, maar als bijvoorbeeld een bedrijfsterrein bij een woonwijk kan worden getrokken, zijn er méér woningen mogelijk. Kamphorst: "We hebben 31 plekken benoemd waar we problemen zien; sociale problemen en problemen in de sfeer van het woningbestand. Het gaat vooral om plekken in het Soesterkwartier, de naoorlogse wijken en Schothorst. We gaan met de mensen in die buurten en de corporaties die



Nico Kamphorst:

“Ik verwacht dat ontwikkelaars ons kunnen helpen om deze ingewikkelde opgave te realiseren.”



er actief zijn, gesprekken aan om te kijken wat voor problemen er spelen en hoe zij denken dat we die kunnen oplossen. Hoe ziet u het? Wat wilt u? Op basis daarvan gaan we ontwikkelingsplannen maken.”

NV Utrecht

Herontwikkeling van de bestaande stad is een topprioriteit, vooral in het licht van de gigantische bouwopgave die nog op Amersfoort afkomt: voor de hele Noordvleugel van Utrecht gaat het om 110.000 woningen te realiseren tussen 2010 en 2030. Dat is becijferd door de NV Utrecht, een samenwerking van de gemeenten Amersfoort, Hilversum en Utrecht, de gewesten Eemland en Gooi- en Vechtstreek, het Bestuur Regio Utrecht en de provincie Utrecht. Amersfoort mikt erop dat in de komende 25 jaar circa 3.000 nieuwe woningen tot stand komen door binnenstedelijke herontwikkeling. De mogelijkheden voor verdere uitbreiding van de stad zijn beperkt, zegt Kamphorst: “Het gemeentebestuur heeft eerder gezegd dat de stad na Vathorst niet verder mag groeien. We willen ruimte vrijhouden voor de groenblauwe structuur rond de stad en we zitten nu al redelijk aan de grens. We denken nog wel na over een zeer beperkte uitbreiding



Het project Weltevreden, bestaat uit 126 woningen: appartementen, stadsvilla's, woonwerkwooningen en penthouses. De bouw start medio 2006.

van Vathorst. Tot 2030 zou het hier gaan om ruimte voor zo'n 2.000 woningen." Kamphorst markeert daarmee een belangrijke kentering. Waar woningbouw sinds meer dan een eeuw gelijkstond aan uitbreiding van het bebouwde grondgebied, is het nu voor het eerst dat woningbouw voor het grootste deel in bestaand bebouwd gebied plaatsvindt. 'De kringen naar binnen' dichtte Paul van Ostaijen al bijna een eeuw geleden.

Balans

Met de nadruk op herontwikkeling kiest de gemeente niet voor de weg van de minste weerstand, maar wel voor de weg die volgens Kamphorst leidt tot de beste balans tussen stedelijke en groene functies. Hij roept marktpartijen op om met de gemeente mee te denken: "Ik ga ervan uit dat ontwikkelaars ons kunnen helpen om deze ingewikkelde opgave te realiseren. Ik verwacht dat ze goede producten leveren, creatief zijn, inspelen op behoeften en kennis van de markt hebben. Ik verwacht ook dat ze de gemeente duidelijk kunnen maken wat ze van ons nodig hebben. Het moet lukken om in publiekprivate samenwerking ingewikkelde locaties mogelijk te maken. Wij bieden de kansen en proberen ons op te

stellen als een meedenkende overheid. Niet alleen toetsen en reguleren, maar ook faciliteren."

Grondverwerving

De ontwikkeling van Weltevreden kostte uiteindelijk meer dan een decennium. Al begin jaren negentig besloot de gemeente tot herontwikkeling van dit stukje binnenstad. In 1994 kwam Van Hoogevest met het plan om er een mix van woningen, kantoren en bedrijfsruimten te bouwen. Toen stagneerde de grondverwerving en later stagneerde de kantorenmarkt. Er kwam een nieuw plan, zonder kantoren, en de verwerving van de grond is na veel vijven en zessen via een schikking tot stand gekomen. Eind 2005 was de case rond. Begin 2006 worden de oude woningen gesloopt en wordt het terrein bouwrijp gemaakt. Kamphorst: "Van Hoogevest heeft een lange traditie in deze stad. Dat helpt. Je moet voor dit soort projecten een lange adem hebben en je moet het kunnen accepteren als het een tijd wat minder gaat." In augustus 2006 begint de bouw. Als de woningen in Weltevreden straks klaar zijn, is er veertien jaar verstreken tussen het eerste besluit en de eerste sleutel.



iZI office: hip & 'hot'

FLEXIBILITEIT EN KOSTENBEHEERSING ZIJN KERNWOORDEN IN DE MODERNE BEDRIJFSVOERING. MET HET KANTOORCONCEPT IZI OFFICE INTRODUCEERT DE VAN HOOGEVEST GROEP EEN HUISVESTINGSOPLOSSING DIE DAAROP NAADLOOS AANSLUIT. FLEXIBELE HUURTERMIJNEN (VANAF ZES MAANDEN), EEN SCHERP GECALCULEERDE M² PRIJS, EEN VIRTUELE BACKOFFICE EN DE OPTIE VAN EEN KANT-EN-KLARE INRICHTING, MAKEN DAT IZI OFFICE IN EEN BEHOEFTE VOORZIET. VOOR STARTERS, MAAR OOK VOOR BEDRIJVEN DIE WILLEN INKRIMPEN, OF NIET MEER VANUIT HUIS WILLEN WERKEN. DIT ALLES VOLGENS DE FILOSOFIE: PLUG & WORK.

De Van Hoogevest Groep is van plan om dit kantoorconcept uit te rollen naar diverse steden. Het bedrijf beschikt in bijvoorbeeld Voorschoten, Apeldoorn, Leeuwarden en Hengelo over gebouwen die hiervoor geschikt zijn. De eerste iZI office bevindt zich in Amersfoort. Het is ondergebracht in De Isselt. Dit bedrijfsverzamelgebouw ligt naast het hoofdkantoor van de Van Hoogevest Groep aan de Amsterdamseweg.

Respect

Het gebouw De Isselt dateert uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. In die tijd trad Martin van Hoogevest als directie-assistent in dienst bij het familiebedrijf. De Isselt was zijn eerste project. Het automatiseringsbedrijf DataSystems betrok het gebouw, maar groeide er in die voor de ICT-branche 'booming eighties' ook weer uit. Hierna werd De Isselt een bedrijfsverzamelgebouw. De Van Hoogevest Groep heeft er zelf nog een tijdje onderdak gevonden toen het nieuwe hoofdkantoor werd gebouwd. Ongeveer anderhalf jaar geleden werd Cees Schippers, directeur van Jinx Architecten, door Martin van Hoogevest benaderd om zijn licht eens te laten schijnen over De Isselt. "Het is een typisch jaren '70 pand, met prefab betongevel", zegt Schippers. "De eerste vraag was: heb je respect voor het concept uit die tijd, of niet? Ja, natuurlijk, maar ik vond dat het gebouw geen duidelijke beëindiging had. Je zou er zo een etage op hebben kunnen zetten. Wij hebben het samen met de vakmensen van Van Hoogevest Amersfoort een pet gegeven door aluminium lamellen aan te brengen op de bovenste verdieping, evenwijdig aan de gevel. Ook hebben we op de begane grond een entree voor de kantoren geconstrueerd in de vorm van een trechter. De uitbreiding op de begane grond en 1^e verdieping is in een driehoek, evenwijdig aan de Amsterdamseweg, vorm gegeven in duidelijk afwijkende gevelmaterialen, wat harmonieus aansluit bij het jaren '70 pand. Dat heeft het gebouw 'smoel' gegeven. De draaiende delen en schuivende ramen hebben we ook gerenoveerd. Er zit een goede ritmiek in en die wordt versterkt door kleurelementen." Er is gekozen voor oranje, dat aansluit bij het hoofdkantoor van de Van Hoogevest Groep.

Techniek

Ook technisch is het gebouw gerenoveerd. De verwarming en ventilatie zijn verbeterd. Er zat een tweevoudig ventilatiesysteem in. Dit is met speciale units veranderd in een viervoudig systeem. Ook de toiletunits zijn volledig gerenoveerd en binnenkort komen er twee nieuwe liften. Cees Schippers was zo enthousiast over de renovatie, dat hij besloot om er zelf met zijn Jinx Architecten in te trekken. Het architectenbureau huurt de bovenste verdieping van De Isselt. "Dit is een goede locatie. Gemakkelijk bereikbaar met de auto. Dicht bij de A1 en de A28. Ruime parkeergelegenheid. En ook maar tien minuutjes lopen vanaf Amersfoort CS. We zitten hier goed. Klanten komen graag bij ons op bezoek."

De begane grond wordt gehuurd door Fysio Sport & Training. Dit bedrijf werkt vanuit de gedachte dat een mens gemaakt is om te bewegen, en dat lichamelijke klachten kunnen worden voorkomen, verminderd of verholpen door verantwoord te bewegen. Dit gebeurt in goed geoutilleerde trainingscentra, onder begeleiding van ervaren fysiotherapeuten. Op de tweede verdieping van De Isselt zit het Zorgbureau. Dit is een regionaal bemiddelingsbureau voor de thuiszorg. Een deel van de tweede verdieping is nog te huur. Hierover lopen gesprekken met andere zorginstellingen.

Gemak

Op de eerste verdieping van De Isselt is iZI office ingericht. Els van Dalen, Hoofd Facilitaire Zaken van de Van Hoogevest Groep, geeft een rondleiding en wijst enthousiast op de brede gangen, de verlichting die automatisch aangaat wanneer je de huurruimtes betreedt en de frisse kleurstellingen van oranje en wit. Ze verontschuldigt zich voor de nog kale wanden: "Ik ben nog bezig met het huren van kunst voor aan de muur." Het ziet er allemaal strak, vrolijk en ruim uit. Een inspirerende en comfortabele werkplek. Dit wordt nog eens bevestigd in het modelkantoor, dat

In de vorm van een trechter is de entree geconstrueerd.



Door de lamellen op de bovenste verdieping heeft het kantoorgebouw een 'pet' gekregen.

compleet met meubilair en kantooraccessoires is ingericht. "Een nieuwe huurder was zo enthousiast dat ze hun ruimte volledig ingericht willen hebben in de stijl van het modelkantoor."

Volledige inrichting is zo'n flexibele gemakcomponent van iZI office. Alles kan worden verdisconteerd in de huur. Per unit is een vaste prijs bepaald vanaf 155 euro/m². Daarbij zijn inbegrepen onderhoud, beveiliging, glasverzekering, schoonmaak, vuilafvoer en verbruik van warmte, water en elektra. Het standaard opleveringsniveau omvat vloerbedekking, beeldschermvriendelijke armaturen, kabelgoten met telefoon/databekabeling, intercom, cv verwarming, luchtbehandeling en koeling. Ook het gezamenlijke gebruik van de pantry is inbegrepen en per unit minimaal één parkeerplaats.

Er zijn negen units beschikbaar, van circa 25 tot 70 m². "Er is in korte tijd 75% verhuurd. Dat is meer dan we hadden verwacht." Het betreft dienstverlenende bedrijven op het gebied van zorg, internet en werving & selectie.

Samenwerking

Nóg een bijzonder aspect van de iZI office formule is de samenwerking met Direct Teleservice. Dit bedrijf biedt de huurders van iZI office allerhande diensten tegen een zeer concurrerend tarief. Zoals: telefoonservice, uit te breiden met een persoonlijke assistente; webcalling (bellen via internet op basis van VOIP); webdesktop, waarbij de werkplek via internet technologie altijd en overal bereikbaar is; en directoffice, waarbij de administratie online wordt verzorgd. Kortom, bij iZI office dient het gemak de ondernemer. It's as easy as that!



VERANDERINGEN BIJ DE VESTIGINGEN

De heer W.J.N.M. (Wim) de Laaf is eind vorig jaar in dienst getreden als directeur van Van Hoogevest Utrecht. Wim de Laaf (43 jaar) neemt het stokje over van Ben Luyckx - voorheen directeur Van Hoogevest Utrecht - die momenteel druk bezig is met het opzetten van de nieuwe vestiging in Amsterdam.

In het verleden heeft Wim de Laaf onder meer gewerkt als Hoofd Ontwikkeling (interim) voor de gemeente Amsterdam. Ook is hij in dienst geweest als Hoofd Uitvoering Projectontwikkeling bij woningcorporatie Het Oosten en bij HBG dochterondernemingen HBM (utiliteitsbouw), Intervam (woningbouw) en Schakel & Schrale (restauratie en renovatie).

Eerder is de directie van de Van Hoogevest Groep tot het besluit gekomen dat het voor een evenwichtige verdeling van de markt voor onderhoud, verbouw en nieuwbouw in de regio Utrecht, beter is de vestigingen Utrecht en Woerden samen te voegen. Onder meer omdat

de vestiging Woerden midden in het beoogde verzorgingsgebied ligt, is gekozen voor Woerden als standplaats.

De naam van de vestiging in Woerden wordt Van Hoogevest Utrecht om aan te geven dat deze vestiging in de hele regio Utrecht actief is op het gebied van onderhoud, verbouw en nieuwbouw. De medewerkers van Van Hoogevest Utrecht verhuizen in de loop van dit jaar van de Jagerskade in Utrecht naar de Touwslagersweg in Woerden. De locatie in Woerden (waar ook Van Hoogevest Restauratie gevestigd is) wordt aangepast aan de ontstane huisvestigingsbehoefte.

VAN HOOGEVEST GROEP VERWACHT OMZETGROEI

De verwachting is dat de omzet van de Van Hoogevest Groep in 2005 die van 2004 zal overtreffen. De gefactureerde omzet, inclusief omzet uit samenwerkingsverbanden, zal uitkomen op circa € 130 miljoen tegenover € 125 miljoen in 2004.

De hogere omzet gaat gepaard met een resultaat voor belastingen van ongeveer € 3 miljoen euro, hetgeen bijna € 1 miljoen meer is dan het jaar ervoor.

Woningmarkt

De goede resultaten zijn vooral het gevolg van de betere prestaties van de business unit Ontwikkeling. Zo zijn in Aalsmeer in de nieuwe woonwijk Nieuw Oosteinde zo'n 300 woningen

in productie genomen. Maar ook bij andere kleinschalige ontwikkelingen komen de gunstige omstandigheden op de woningmarkt tot uitdrukking.

Utiliteitsbouw

Op het gebied van de utiliteitsbouw en in de kantorenmarkt is het herstel van de economie – zij het langzaam – zichtbaar. In Amersfoort werkt de business unit Bouw aan het nieu-

we kantoor voor 400 medewerkers van Akzo Nobel. In 2005 werd onder meer een circa 20.000 m² groot kantoorpand in Rotterdam voor PricewaterhouseCoopers afgerond.

Toekomst

De Van Hoogevest Groep is optimistisch gestemd ten aanzien van de nabije toekomst. Recente voorbeelden van succesvolle acquisities zoals de herontwikkeling van het jachthavengebied Schoterbrug in Haarlem in samenwerking met Boskalis en Strukton en van een centrumontwikkeling in Amerongen, dragen daar aan bij.

OPKNAPBEURT VOOR HISTORISCHE VILLA

In Den Haag wordt de laatste hand gelegd aan de restauratie en renovatie van de monumentale villa Ten Rande. De villa dateert uit 1905 en heeft zijn naam te danken aan de locatie. Destijds stond villa Ten Rande aan de stadsrand van Den Haag.

Inmiddels is Den Haag deze stadsgrenzen voorbij gegroeid en staat het midden in één van de Haagse groengebieden. Begeleid door adviesbureau Ockenburgh, is vorig najaar begonnen met de renovatie van villa Ten Rande die geheel in Jugendstil plaatsvindt. De kap wordt hersteld en gootklossen worden vervangen. Grote brandgeschilderde ramen worden teruggebracht in Jugendstil-stijl en ook wordt een tegelwerkvloer in originele staat teruggebracht.

Van Hoogevest Den Haag verwacht dat de renovatie van villa Ten Rande komend voorjaar wordt afgerond.



RESTAURATIE SURINAAMSE AMBASSADE VAN START

Vorig najaar gaven ambassadeur Edgar Amanh en wethouder Bruno Bruins het officiële startsein voor de restauratie van het Surinaamse ambassadegebouw aan de Alexander Gogelweg in Den Haag.

De restauratie komt volgens Edgar Amanh geen moment te laat. Hij zegt in de aanloop van het project twee keer te zijn geschrokken.

“De eerste keer van de staat van het gebouw en de tweede keer van de kosten (twee miljoen euro - red. ODH).” De overheid legde tweehon-

derduizend euro in voor de restauratie. De rest kwam beschikbaar door de verkoop van de residentie van de ambassadeur, een villa in het Benoordenhout in Den Haag.

De restauratie door Van Hoogevest Restauratie van het ambassadegebouw, dat de status heeft van rijksmonument, omvat onder meer het herstel van het hoofdgebouw met bijbehorende garage, het terrein en de tuinmuur. Veranderingen die in het verleden zijn aangebracht, worden ongedaan gemaakt. Dit geldt bijvoorbeeld voor de dakkapellen en het glas in lood in de bovenlichten.

Omdat in er het verleden weinig onderhoud heeft plaatsgevonden, is het hout- en schilderwerk zeer slecht. Eén van de grotere klussen is het herstel van de monumentale balkons die – evenals alle leien – vernieuwd moeten worden. Inpandig verandert er weinig. Natuursteen- en terrassvloeren worden in oorspronkelijke staat teruggebracht en opgeknapt.

De restauratie van de ambassade, die tijdelijk gevestigd is aan de Stadhouderslaan, neemt ongeveer tien maanden in beslag. Het ontwerp komt van Braaksma & Roos Architectenbureau.



APPARTEMENTEN IN HET MUSEUMKWARTIER

Nabij het wereldberoemde Concertgebouw en het veelbezongen Vondelpark realiseert Ontwikkelingsmaatschappij Buitenveldert in samenwerking met Van Hoogevest Ontwikkeling vier nieuwbouwappartementen in het Amsterdamse Museumkwartier.

Het Museumkwartier in het stadsdeel Oud-Zuid te Amsterdam is een unieke omgeving waar alle aspecten die Amsterdam zo bijzonder maken bijeenkomen. Met de binnenstad op loopafstand en de ringweg en de Zuid-as om de hoek, is het er uitstekend wonen. Aan de statige Alexander Boersstraat worden vier ruime appartementen gerealiseerd in een woongebouw met een authentieke uitstraling en architectuur die aansluit bij de omgeving.

Elk appartement beschikt over een royale woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, een ruime badkamer, een berging in het souterrain en buitenruimte. De twee topappartementen gelegen op de 2^e en 3^e verdieping beschikken over een eigen dakterras. De nieuwe vestiging in Amsterdam zal dit voorjaar starten met de bouw van het woongebouw. Naar verwachting zullen de vier appartementen een jaar later door Van Hoogevest Amsterdam worden opgeleverd.





Golfclub Almeerderhout: robuuste villa in de polder

DENKEND AAN EEN NIEUW CLUBHUIS VOOR GOLFCLUB ALMEERDERHOUT, ZAG ARCHITECT WILLEM QUIPEL EEN ROBUUSTE VILLA, HORIZONTAAL UITGESTREKT IN LIJN MET DE WEIDSHEID VAN HET POLDERLANDSCHAP. EN VOORWAAR: WIE VANAF DE A27 EERST EEN PAAR KILOMETER KAARSRECHT DOOR DE POLDER RIJDT EN DAARNA DOOR HET GROEN VAN ALMERE-HOUT SLINGERT, ONTWAART AAN DE WATERSNIPWEG EEN IMPOSANT LANDHUIS IN DE STIJL VAN FRANK LLOYD WRIGHT. EEN NIEUW THUIS VOOR DE 1.400 LEDEN VAN GOLFCLUB ALMEERDERHOUT, GEREALISEERD DOOR VAN HOOGEVEST ALMERE.



Januari 2000 was een zwarte maand voor Golfclub Almeerderhout, in 1987 opgericht en snel uitgegroeid tot één van de grootste clubs in ons land. Het clubgebouw werd kort na het millenniumfeest voor een deel door brand verwoest. Oorzaak: kortsluiting in een koffiezetapparaat. Zo wil niemand op de koffie komen, maar geluk bij een ongeluk: door de verkoop van een strook grond voor woningbouw, gloorde een nieuwe droom: het mooiste clubhuis van golfend Nederland, passend bij de 27+9 holes baan die geldt als één van de moeilijkste in het koninkrijk.

Bouwcommissie

Nadat kort na de brand het eerste leed geleden was en noodvoorzieningen getroffen op de parkeerplaats voor onder meer secretariaat, kleedkamers en opslagruimten, werd een commissie voor de nieuwbouw geïnstalleerd. Toenmalig clubmanager Cees van 't Hoog (tegenwoordig 'pensionado') en Jan Hein Resink (clublid en adviseur bouw en vastgoed) maakten deel uit van die commissie. "Achteraf zijn we dat koffiezetapparaat zeer dankbaar," lacht Resink. "Het clubhuis was eigenlijk te klein geworden." Hij vertelt over de architectenkeuze. Er werden zes bureaus ter kennismaking uitgenodigd. Daaruit werden er twee geselecteerd om met een ontwerp te komen. De ontwerpideeën werden aan de achterban gepresenteerd. "En toen hadden we een probleem," zegt Van 't Hoog, "want de ene helft vond het ene idee het beste en de andere helft het andere idee." Resink herinnerde zich Willem Quispel van Plan architecten uit Haarlem. "Ik had eerder een project met hem gedaan en ook met hem gegolfd. Willem is een uitstekende architect en een golfer pur sang. Hij heeft meer clubhuizen gezien dan wij allemaal bij elkaar. Ik heb hem bij de verschillende leden van de bouwcommissie geïntroduceerd en waar ik op hoopte, gebeurde: er ontstond een klik."



Horizontalisme

Quispel zelf beaamt een enthousiaste golfer te zijn. Een clubhuis had hij echter niet eerder ontworpen. "Ik heb aan het bestuur van de club een aantal recente referentieprojecten gepresenteerd, waaronder een waterfabriek en een kantoorgebouw dat ik samen met een beeldend kunstenaar heb ontworpen. Mijn ontwerpen hebben bepaalde kenmerken. Zone- en margestelsels waarmee ik werk. Je loopt altijd naar het licht toe. Een ander uitgangspunt is dat de kwaliteit van het gebouw met mensen heeft te maken. In het programma van eisen dat de bouwcommissie had opgesteld, stond niets specifiek over de architectuur, alleen de gedachte aan een Gooische villa. Mijn eerste ingeving was: hier is sprake van nieuw land, daar past vernieuwende architectuur bij. Maar dat wilde de bouwcommissie niet." Uiteindelijk vertaalde dit zich in het concept van een robuuste villa. Inspiratie vond Quispel in de polderomgeving: "Weidsheid en horizontalisme." Het deed hem denken aan de landhuizen van Frank Lloyd Wright in Chicago. Karakteristiek daaraan zijn de horizontale belijning en grote dakoverstekken. "Ik wilde er wel een eigen invulling aan geven. Het moest een gebouw van deze tijd zijn. Voor je het weet maak je een slechte karikatuur."

Invulling

Die eigen invulling bestond onder meer uit het splitsen van het gebouw in twee delen, met elkaar verbonden door een brug. Ook de keuze voor de steensoort werd bepaald door de horizontale lijn: "Lang en plat, Hilversums formaat. Wel duur, maar het leuke was dat ik direct met het



“Het clubhuis was eigenlijk te klein geworden”



bouwbedrijf aan tafel zat en we met elkaar konden kijken of het haalbaar was. Dat bleek zo en dat gaf mij een geweldig gevoel. De stenen zijn ook op een speciale manier gevoegd om de horizontale lijn te accentueren.” Voor de uitvoering van het werk heeft architect Quispel gebruik gemaakt van de wijze lessen uit de school van zijn befaamde collega Richard Meier. “Amerikanen bouwen zeer structureel, met aangename maten en hoogteverschillen. De ervaring leert dat er steeds sneller gebouwd moet worden en dat stelt eisen aan het vakmanschap. Fouten in de ruwbouw kun je niet meer herstellen. We hebben daarom de ruwbouw en de afbouw losgekoppeld. De ruwbouw is een staalconstructie die we hebben afgetimmerd alsof het metselwerk is.”

Over het meedenken en uitvoeren van de mensen van Van Hoogevest Almere zijn Quispel, Resink en Van 't Hoog éénsluidend: “Geweldige vaklieden die met veel enthousiasme de uitdaging aangingen om hier het mooiste clubhuis van Nederland van te maken. Dit soort architectuur ligt hen. Ze hebben gevoel bij wat ze maken.”

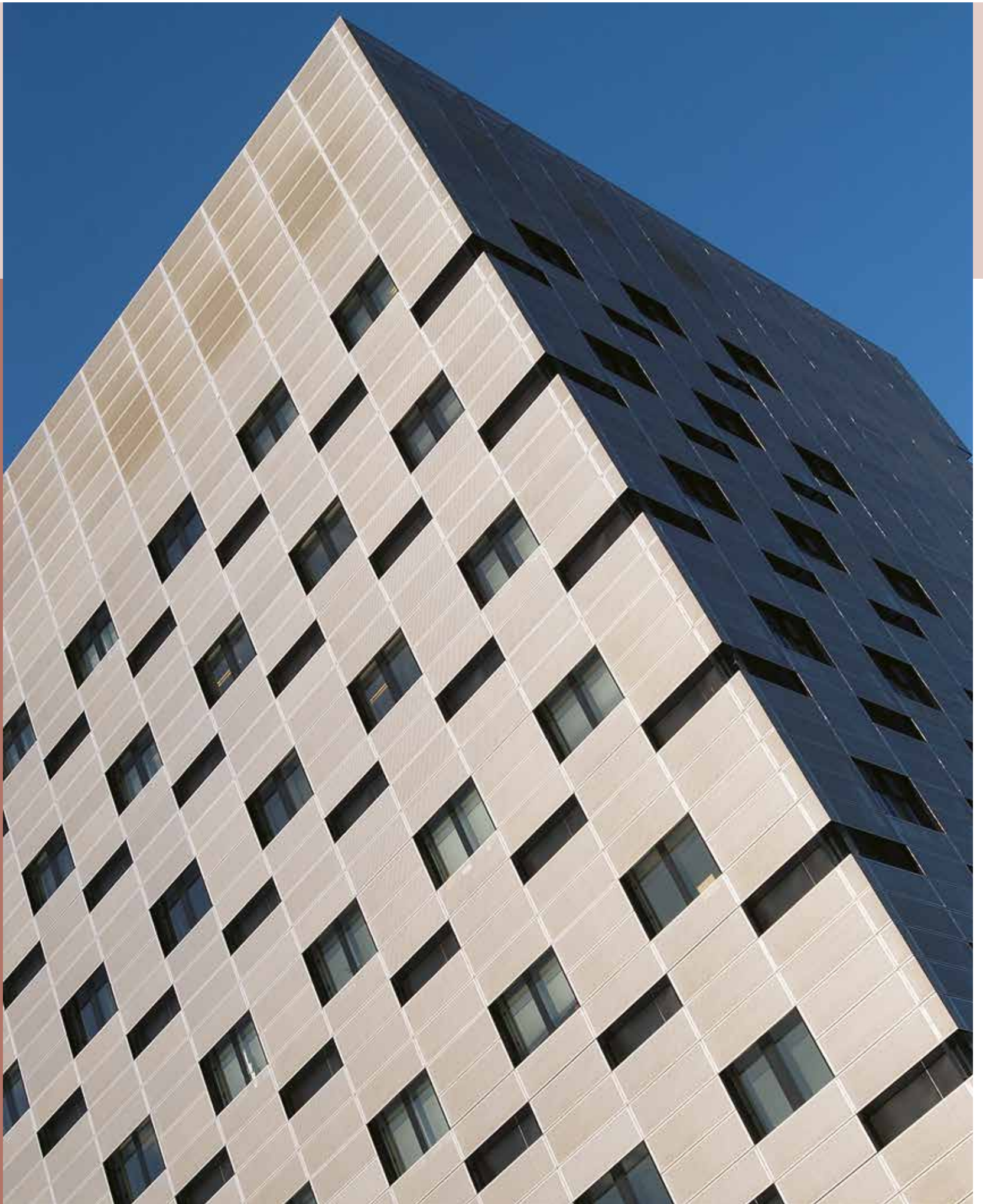
Interieur

Quispel zegt een studie te hebben gemaakt van clubhuizen. “Waar staat de bar, hoe zit de keuken, hoe werkt het lockersysteem? Ik kom regelmatig bij golfclubs in Engeland en Ierland. Daar heb je clubhuizen die eruit zien als Buckingham Palace, maar soms bestaan ze ook uit een aantal containers. Van huis uit kies ik altijd voor een functioneel ontwerp, met een duidelijke structuur en veel aandacht voor logistiek.” De bouwcommissie had ook zo haar wensen. Van 't Hoog: “Wij wilden graag gezellige

zithoekjes, maar ook ruimte om incidenteel, bij een ledenvergadering of op wedstrijddagen, 200 mensen neer te kunnen zetten.” Quispel: “Het idee van een robuuste villa voorzag in die behoefte. Een functioneel groot ontwerp dat kon worden opgeknipt in kleine plekjes.” Hij spreekt van een huiskamergevoel. De losse en vaste inrichting van het clubhuis is door de interieurarchitecten Jan Gert Koldewijn en Amke Homan ontworpen. Zij hebben een gezellig, levendig en eigentijds karakter aan het interieur gegeven, passend bij de uitstraling van Almeerderhout.

Opmerkelijk is dat in het nieuwe clubhuis de kleedkamers zich op de begane grond bevinden. “In het oude clubhuis zaten ze op de eerste verdieping. Toen ik een rondje maakte en in de dameskleedkamer kwam, normaal natuurlijk verboden terrein, viel me het prachtige uitzicht over de baan op. Toen viel ook het kwartje: kleedkamers beneden, bar en restaurant boven. Ook vanaf de terrassen, 350 m² groot, heb je fantastisch zicht op de baan. Dat wordt genieten van de zomer,” zegt Quispel.

Het clubhuis is sinds medio december in gebruik, het zal later dit voorjaar officieel worden geopend. Het in januari geplande openingsfeest voor de leden is komen te vervallen en vervangen door de traditionele nieuwjaarsreceptie. Resink, lachend: “Er hadden zich 700 leden aangemeld. Zoveel zijn er nog nooit geweest en zoveel kunnen we er ook niet kwijt. We hebben weliswaar 1400 leden, maar die zijn er nooit allemaal tegelijk. Je bouwt een clubhuis ook niet op het ledenaantal, maar op pieken zoals wedstrijddagen.”



Innovatieve aanbesteding vereist lef

Innovatieve aanbestedingsvormen zijn in opmars. Het past in de complexe samenleving van vandaag dat opdrachtgevers (overheid) en opdrachtnemers (ontwikkelaars) nauwer met elkaar optrekken. Kennis en ervaring komen dan beter tot hun recht en het bevordert vernieuwing en kwaliteit. Maar er is nog veel koudwatervrees om een innovatieve aanbesteding met publiekprivate samenwerking écht aan te gaan. Het vereist lef, stelt Remco van der Horst van het Kenniscentrum PPS van het ministerie van Financiën: “het moeilijkste voor een opdrachtgever is om je kwetsbaar op te durven stellen”.

Montaigne Lyceum

In augustus 2006 verwacht de TalentGroep, een consortium van drie bedrijven, het Montaigne Lyceum in Den Haag op te leveren. Bijzonder is, dat de opdrachtnemer niet slechts het gebouw realiseert, maar gedurende een periode van dertig jaar de beschikbaarheid van onderwijsruimtes voor 1200 leerlingen levert. De TalentGroep heeft getekend voor ontwerp, bouw, financiering en beheer. En de gemeente heeft ervoor getekend deze diensten gedurende de looptijd van het contract af te nemen.

Ook de renovatie van het ministerie van Financiën is op deze innovatieve manier aanbesteed. In het contract tussen opdrachtgever en opdrachtnemer is een outputspecificatie geformuleerd waarbij het gaat om de beschikbaarheid van het totale pakket: de ruimte, beveiliging, verlichting, klimaatbeheersing, onderhoud en schoonmaak. Er staat niet in hoe vaak er moet worden schoongemaakt, maar hoe schoon het moet zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is publiekprivate samenwerking al langer gebruikelijk, zoals in het Amersfoortse Centraal Stadsgebied, “Een prachtig voorbeeld”, aldus PPS-deskundige Remco van der Horst. Nu zijn ook objectgebonden publiekprivate samenwerkingsvormen in opmars. Onder de noemer DBFM (design, built, finance en maintain) is deze constructie overgewaaid uit Groot-Brittannië, legt Van der Horst uit: “In Engeland zijn objectgebonden PPS-en populair geworden als gevolg van de deplorabele staat van publieke gebouwen en de budgettaire beperkingen van de overheid. Het bleek dat de private sector beter in staat was om achterstanden in te halen dan de overheid. Tegelijk bleek dat door integratie van ontwerp, voorfinanciering, realisatie en beheer meerwaarde werd bereikt. Zowel bij vastgoed als bij infrastructuur. En juist die ervaring is aanleiding om ook in Nederland over deze samenwerkingsvormen na te denken.”



Een geïntegreerd contract vergroot de mogelijkheid om te investeren in duurzaamheid en kwaliteit.



Remco van der Horst

van het Kenniscentrum PPS van het ministerie van Financiën:

“Innovatieve
aanbestedingsvormen
passen bij de
huidige cultuur
in Nederland.”

Duurzaamheid en kwaliteit

Een geïntegreerd contract vergroot de mogelijkheid om te investeren in duurzaamheid en kwaliteit. Door een verband te leggen tussen investering en exploitatie worden initiële meerkosten terugverdiend in de gebruiksfase. Het voordeel komt dus terug bij degene die heeft geïnvesteerd. Op die manier worden ontwikkelaars geprikkeld om vernieuwende oplossingen te verzinnen: betere materialen die goedkoper in onderhoud zijn, energiebesparing, flexibel bouwen et cetera. Een andere meerwaarde van deze contractvorm is, dat de kennis van opdrachtnemers optimaal wordt aangesproken, terwijl opdrachtgevers zich kunnen concentreren op hun kernactiviteit. “Het past bij de huidige cultuur in Nederland”, oordeelt Van der Horst: “Een krimpende overheid die haar rol anders is gaan zien, meer op afstand, en een erkenning dat private partijen vaak beter in staat zijn om over vastgoed na te denken.” De bouwenquête was een gedwongen moment om de hele bedrijfskolom tot en met het opdrachtgeverschap tegen het licht te houden: “Er is duidelijk wat in beweging gekomen.”

Nieuwe benadering

Geïntegreerde contracten eisen een nieuwe benadering door opdrachtgevers en opdrachtnemers, legt Van der Horst uit. Opdrachtgevers moeten hun vraag op een andere manier specificeren: “In het contract gaat het om de beschikbaarheid van een bepaalde voorziening. In de uitvraag moet de opdrachtgever eenduidig omschrijven aan welke eisen die beschikbaarheid

moet voldoen. Soms is het goed om marktpartijen bij het formuleren van de uitvraag al te betrekken.” Ook voor opdrachtnemers betekent geïntegreerde contractvorming een andere manier van werken. Zij onderscheiden zich niet meer alleen op punten van ervaring en omzet, maar ook op punten als projectmanagement, procesbeheersing en continuïteit. Opdrachtnemers moeten gedurende een lange reeks van jaren kunnen garanderen dat een bepaalde kwaliteit wordt geleverd. Om die reden ontstaan er nieuwe samenwerkingsverbanden. Sommigen halen nieuwe kennis in huis, andere formeren per project een gelegenheidscombinatie.

Kwetsbaar

In de praktijk is er nog veel koudwatervrees, meent Van der Horst. “Als je gewend bent om op basis van een bestek een project aan te besteden, impliceert het dat je als opdrachtgever alle expertise zelf in huis hebt. Nu laat je dat idee los en erken je de expertise van de leverancier. Het moeilijkste voor een opdrachtgever is om je kwetsbaar op te durven stellen. Je vraagt om een werkruimte voor 2000 of 3000 mensen en je geeft aan waar die ruimte aan moet voldoen. Hoe een leverancier daar vervolgens in voorziet, laat je open. Als je als opdrachtgever dat vertrouwen niet aandurft, moet je kiezen voor een traditionele aanbesteding.”

De koudwatervrees wordt dikwijls versterkt door een gebrek aan kennis op het gebied van objectgebonden publiekprivate samenwerking, zegt Van der Horst. Bijvoorbeeld over Europese aanbestedingsregels en het uitschrijven



De bouwenquête was een gedwongen moment om de hele bedrijfskolom tot en met het opdrachtgeverschap tegen het licht te houden.



van prijsvragen: “Je kunt niet zomaar alles vragen. Juist bij geïntegreerde contracten kost het opdrachtnemers nogal wat werk om een serieus aanbod te doen. De opdrachtgever moet daar begrip voor hebben. Als er bijvoorbeeld onderzoek naar de bodemgesteldheid of asbestonderzoek aan de orde is, dan is het beter als de opdrachtgever dat eerst zelf uitvoert. Het is verstandig voor een prijsvraag een stapsgewijze procedure op te zetten, zodat je zo snel mogelijk het aantal kandidaten kunt beperken. En overweeg of je een ontwerpvergoeding in het vooruitzicht zult stellen. Houd daar dan ook een budget voor vrij. Zorg voor openheid en duidelijke selectiecriteria. Maak bij de aankondiging bekend wie er als adviseurs betrokken zijn geweest en zorg dat alle gegadigden over dezelfde informatie kunnen beschikken.”

Meer ruimte

De Nota Ruimte en de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening laten meer ruimte voor geïntegreerde contracten en de rijksoverheid heeft bepaald dat elk nieuwbouw- of renovatieproject van het Rijk en waarvan de contractwaarde hoger is dan € 25 miljoen, in principe voor deze vorm van publiek-private samenwerking in aanmerking komt. Dat wil volgens Van der Horst niet zeggen dat alle overheidsopdrachten ook zo zullen worden aanbesteed: “Het is één van de contractvormen, maar heeft de voorkeur van het Rijk. In uitzonderingsgevallen zijn traditionele contractvormen mogelijk. Bijvoorbeeld bij projecten met een te geringe constante waarde, waar je zo’n lange contractperiode niet goed kunt overzien. Dan heeft het wellicht geen meerwaarde. Maar in alle andere situaties is DBFM in principe dé contractvorm.”



Landgoed Te Werve:

rijke historie, mooie toekomst

RIDDERS, JONKHEREN EN BARONNEN HEBBEN VANAF 1262 LANDGOED TE WERVE IN RIJSWIJK BEWOOND. DE BELANGRIJKSTE VAN HEN WAS RIDDER JAN RUYCHROCK, SECRETARIS EN RAADSHEER VAN FILIPS DE GOEDE. RUYCHROCK KREEG IN 1448 VAN DE GRAAF VAN HOLLAND HET HUYSTE WERVE IN LEEN. HIJ LIET HET KASTEEL MET SLOTGRACHT HERBOUWEN VANUIT EEN RUÏNE. EEN POORTGEBOUW MET OPHAALBRUG GAF TOEGANG TOT HET KASTEEL. RUYCHROCK'S NAZATEN ZOUDEN ER NOG MEER DAN 300 JAAR WONEN. TEGEN DAT DECOR – VAN IVANHOE EN FLORIS – AANVAARDDE VAN HOOGEVEST RESTAURATIE VAN EIGENAAR SHELL EEN OPDRACHT TOT RESTAURATIE VAN BEPAALDE DELEN VAN HET LANDGOED.

Shell is sinds 1922 eigenaar van het landgoed. Het werd toen aangekocht door de toenmalige Bataafsche Petroleum Maatschappij (BPM). Met als doel een sportpark aan te leggen voor de 450 medewerkers in Nederland. Dat was naar voorbeeld van Lensbury, het aan de Thames gelegen sportpark van Shell Transport & Trading, het moederbedrijf aan de Britse kant. "Ons gezinsleven heeft zich hier grotendeels afgespeeld," vertellen Bart Tent en Kees Kort. Deze oud-medewerkers van Shell zijn bestuurslid van de Natuur- en Cultuurhistorische Vereniging Te Werve. Beide vitale zeventigers zijn vrijwel elke dag op het landgoed te vinden en verzorgen onder meer rondleidingen. Op het hoogtepunt waren er binnen de vereniging Te Werve 25 onderafdelingen actief met in totaal meer dan 10.000 leden: Shell medewerkers en hun gezinnen en families. Nu zijn er nog tien afdelingen actief. Het hoofdhuis zelf is sinds 1999 in gebruik als luxe horecagelegenheid.

Brand

Enige tijd geleden brandde het botenhuis gedeeltelijk af. Aangestoken, de daders zijn nooit gevonden. Voor eigenaar Shell aanleiding om de sluimerende ideeën over het in oude glorie herstellen van het landgoed kracht bij te zetten. In het Haagse architectenbureau Braaksma & Roos werd een

eerste partner gevonden, in Van Hoogevest Restauratie een tweede. “We wilden het herstellen zoals het in 1923 origineel was,” zegt projectleider Jan Paul van Shell International. “Van het bedrag dat de verzekering uitkeerde, bleef wat geld over doordat slechts het originele deel van het botenhuis uit de twintiger jaren is herbouwd. Toen hebben we besloten om de tuinmuur en directe omgeving ook een opknapbeurt te geven. We wilden zoveel mogelijk aansluiten bij de historie. Het is een heel project geworden. En we zijn nog niet klaar.”

Vakmanschap

Over de keuze voor Van Hoogevest Restauratie zegt Jan Paul: “We hebben een lijst gemaakt van bedrijven waarvan wij dachten dat ze dit project goed konden uitvoeren. Criteria daarbij waren onder meer ervaring met restauratiewerk, schaal en financiële draagkracht. Na een eerste selectie hebben we kandidaten uitgenodigd voor een persoonlijke toelichting op hun ideeën. Uiteindelijk zijn we overgegaan tot een ‘online bidding’. Dat is binnen Shell de standaardprocedure. We hebben op basis van het bestek het werk geveild. Van Hoogevest Restauratie kwam met het beste bod.”

Puzzelen

Uitvoerder Jan van Doesburg van Van Hoogevest Restauratie blikt tevreden terug. Al was het soms puzzelen. Voor de afvoer van puin en aanvoer van materialen moest bijvoorbeeld over een lengte van 300 meter een platenbaan worden aangelegd. De normale toegangsweg naar het landgoed gaat via een oude brug. Die zou vrachtverkeer anders niet overleven. Tijdens het werk bleek dat de grond op bepaalde plaatsen licht was vervuild en moest worden gesaneerd. “Toen moest die platenbaan tijdelijk weer weg,” aldus Jan van Doesburg. Een andere uitdaging betrof een 75 jaar oude Blauwe Regen die over een lengte van 40 meter tegen de tuinmuur aangroeide. “Die hebben we er heel voorzichtig afgehaald en op tafels gelegd. In de kleine ruimte daartussen moesten de metselaars hun werk doen. Later hebben we eikenhouten spalierhekken geplaatst en de Blauwe Regen weer opgehangen. Veertien dagen later stond-ie weer in bloei.”

Puzzelen was het soms ook qua materialen, geeft Jan van Doesburg aan. “De metselmortel voor de tuinmuur hebben we speciaal laten samenstellen op advies van een bouwhistoricus en in overleg met de architect en de Rijksdienst voor Monumentenzorg. Verder ben ik bij een stuk of acht steenfabrieken langsgegaan om de juiste stenen te vinden. Het ging om zes verschillende soorten en formaten. De pannen voor het botenhuis idem dito. Een heel specifieke soort kruispannen. Uiteindelijk heb ik



Het botenhuis is gebouwd naar het origineel uit 1923.

iemand gevonden in Brabant die ze kon leveren. De verkeerde soort pannen die toch nog in de partij geleverd waren, zijn door onszelf gesorteerd en getransporteerd om stagnatie te voorkomen. Ik ben zelf een paar keer met de aanhanger heen en weer gereden om ze op te halen. Een andere uitdaging was dat we delen van het verbrande hout moesten hergebruiken, op verzoek van Monumentenzorg. Dat was écht sleutelwerk.”

Toekomst

Het Landgoed Te Werve, met nagenoeg alle gebouwen en oude muren, staat sinds 1969 op de lijst van Rijksmonumenten. Shell heeft voor de recente restauratie aan het botenhuis en de tuinmuren de Rijswijkse Monumentenprijs 2005 gekregen. Tijdens de werkzaamheden werd ook een oude keermuur gevonden en in ere hersteld. Bij het graafwerk werden ook onderdelen gevonden van een Delahaye automobiel uit 1910, die toebehoorde aan de toenmalige bewoner Abel Labouchere. Het landgoed heeft een rijke historie, maar ook een mooie toekomst. Jan Paul: “De gevel van het hoofdhuis heeft nog een goede onderhoudsbeurt nodig. Van Hoogevest heeft al onderzoek gedaan naar wat er nodig is om dit in de toekomst te doen. Het dak is al wel gerepareerd. Verder hebben we plannen om het gebied links van de oprijlaan opnieuw in te richten. We denken aan een tweede toegangsroute voor vrachtverkeer om de oude poortbrug te ontzien en willen ook het terrein van de vroegere atletiekbaan en het kunstgrasveld aanpakken. In de tuin bij de oranjerie gaan we een ouderwetse boomgaard aanleggen. Vroeger groeiden er fruitbomen tegen de muur. Dus dat is ook weer stukje historie dat terugkomt. Ons idee is het landgoed terug te brengen in de staat van 100 jaar geleden.”



Het skelet van het botenhuis is goed zichtbaar.



De tuinmuren zijn gerestaureerd.



Een keermuur is in ere hersteld.

VERGULDE WEERHAAN TERUG OP KAMERIKSE KERK



De herstelde en opnieuw vergulde torenhaan is terug op de toren van de Hervormde Kerk in Kamerik. Een tijdje moest de toren het zonder doen omdat het mechanisme dat de haan met de wind doet meedraaien, vast zat. Om het euvel te verhelpen is de weerhaan van de toren gehaald.

Deze gelegenheid werd meteen aangegrepen om de haan opnieuw te vergulden door het van een dun laagje bladgoud te voorzien. Dit gebeurde in het kader van het 25-jarig bestaan van de Vakgroep Restauratie en de daaraan gekoppelde actie 'Gouden Estafette'. Alle leden van de vakgroep hebben een verguld voorwerp aangeboden aan één van hun opdrachtgevers. Namens Van Hoogevest Restauratie kon de gemeente Woerden op dit gebaar rekenen.



'KOUDE TUNNELN' IN AALSMEER

Bij het woningbouwproject Nieuw Oosteinde in Aalsmeer past Van Hoogevest Bouw de techniek 'koud tunnelen' toe. Daarbij wordt beton van een speciale receptuur gebruikt die de hardheid aanzienlijk verbetert zonder gebruik te maken van verwarmingselementen.

Woningen waarvan de wanden en vloeren met behulp van tunnelbekistingen en wand/vloerbekistingen worden gerealiseerd (tunnelen), worden in Aalsmeer volgestort met een nieuw soort 'koude gietbouwbeton'. De speciale samenstelling van het beton versnelt volgens de leveranciers Oudenallen Beton en Cementbouw en onderaannemer Van Geest Betontechniek het verhardingsproces zonder dat daar gasbranders voor nodig zijn. Ook heeft het beton minder luchtbelgaatjes en verkleint door de verbeterde aanvangshardheid de kans op beschadigingen.

Hoge productie

Met het vernieuwde koude gietbouwbeton, dat dagelijks afhankelijk van de weersomstandigheden wordt samengesteld, kan beton worden gestort tot een temperatuur van -5°C . Zonder het beton te verwarmen wordt binnen een dag de hardheid bereikt die nodig is om te kunnen ontkisten. Het meten van de druksterkte de volgende dag is niet langer een gok omdat een constant hoge productkwaliteit wordt gegarandeerd. Bovendien zijn door koude gietbouwbeton gasbranders niet meer nodig waardoor steeds strengere (milieu)wetgeving omtrent het gebruik van mobiele gastanks niet meer van toepassing is.

Lagere energiekosten

Op termijn wil Van Hoogevest Bouw een proef doen met de nieuwe receptuur voor koude gietbouwbeton in de utiliteitsbouw. Als de eerste

stort om tien uur 's ochtends begint kan er om drie uur worden ontكىst. Zo kan op één dag twee keer dezelfde bekisting worden ingezet. Als de proef slaagt en de productie als ware wordt verdubbeld, kan ook economisch gezien een belangrijke stap voorwaarts worden gezet. Dat gebeurt echter nu al: weliswaar is de bouwstof wat prijziger, per saldo is zij niet duurder dan een wel te verwarmen bekisting omdat aanzienlijk op energiekosten wordt bespaard.

Belangrijkste argument om daar waar mogelijk koude gietbouwbeton in te zetten, is de betere proces- en productbeheersing. Omdat gastanks en (open) gasbranders ontbreken, is deze voor bouwplaatsmedewerkers en omwonenden veiliger geworden. Bovendien hoeven bouwvakkers zich fysiek minder in te spannen (bukken etc.) tijdens het werken in de tunnels omdat er meer bewegingsruimte is door het ontbreken van de gasbranders.



BOUW BROUWERSHOF BEREIKT HOOGSTE PUNT

Eind november bereikte Van Hoogevest Bouw het hoogste punt van het kantoor Brouwershof. In 2007 zullen zo'n 400 medewerkers van AKZO Nobel hun intrek nemen in dit kantoor aan de Stationsstraat in Amersfoort.



Het nieuwe kantoor van AKZO Nobel wordt het centrale, beeldbepalende element aan een nieuw plein waaraan in de toekomst ook een kantoor van circa 4.500 m² voor de verhuurmarkt en een hotel met circa 100 kamers zullen verrijzen. Onder het plein komt een parkeergarage in twee lagen voor 280 auto's. AKZO Nobel huurt het elf verdiepingen tellend kantoor van circa 10.000 m² met parkeerfaciliteiten voor een periode van 10 jaar van de ontwikkelingscombinatie AM Vastgoed en Van Hoogevest Ontwikkeling. Deze combinatie heeft het kantoor verkocht aan Kantoren Fonds Nederland (KFN).

Het planconcept voor kantoor Brouwershof is afkomstig van T+T Design, het in house ontwerp bureau van AM. Het ontwerp van het gebouw is uitgewerkt door architectenbureau Van den Oever, Zaaijer en Partners.

POLITICI EN BEDRIJFSLEVEN IN GESPREK

“Er bestaat een kloof tussen ondernemers en politiek”, vindt Martin van Hoogevest. Om lokale ondernemers en politici dichter tot elkaar te brengen, organiseerde de Van Hoogevest Groep eind vorig jaar een bijeenkomst in haar eigen hoofdkantoor in Amersfoort.

Een kloof. Het spreken van verschillende talen. Kortom er gaapt een gat tussen de dames en heren in het stadhuis enerzijds en de lokale ondernemers anderzijds, zo vonden die laatsten. Tussendoor reageerden de politici. Sommigen vonden een beetje kloof niet erg. “Als je maar met elkaar in gesprek blijft.” Kleine ondernemers moeten bij ambtenaren aankloppen, grote ondernemers zouden rechtstreeks naar het college moeten kunnen gaan, was een andere opvatting.

Ter verdieping van de discussie was ondernemer en voormalig politicus mr. Henry Meijdam aangetrokken. De leiding was in handen van journalist Cees Mijnten. Over tafel gingen begrippen als vertrouwen, respect en samenwerking. Enkele citaten:

“Liever een slecht beleid dan geen beleid. Daar kan ik niet op sturen als ondernemer.”

“Ik wil ook horen van ondernemers wat zij willen doen voor de stad.”

“Een onderwerp op de agenda zetten is niet hetzelfde als jouw oplossing op de agenda zetten.”

“We moeten ons realiseren dat we tot elkaar zijn veroordeeld.”

Als organisator was de Van Hoogevest Groep tevreden over de discussieavond en wordt nagedacht over een structurele opzet om politici en bedrijfsleven nader tot elkaar te brengen.

Het debat – dat de titel ‘bespreekbaar’ heeft gekregen – van eind december was in elk geval niet zonder resultaat. Nog diezelfde week werden initiatiefvoorstellen ingediend om de politiek en het bestuur toegankelijker te maken voor burgers en bedrijfsleven.

bespreekbaar
DEBAT TUSSEN POLITICI EN ONDERNEMERS





Wilt u kennismaken met een betrokken en inspirerende vastgoedpartner?
Die zich creatief en inhoudelijk verantwoordelijk weet voor het gehele proces.
Van ideevorming en procedures tot ontwerp, realisatie en beheer van vastgoedprojecten.
Een organisatie die net als u een scherp oog heeft voor wat er leeft in de wereld om
ons heen. En de overtuiging heeft om het morgen nog beter te doen dan vandaag.

Samen met u. **Zichtbaar betrokken!**



Van Hoogest Groep

