

# WIJ NEMEN DE TECHNISCHE REGIE BIJ SPRAAKMAKENDE PROJECTEN



deAMSTERDAMSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKEN&STAD

Vergroening, vernieuwing en leefbaarheid zijn uitgangspunten van de stad Amsterdam. Uitdagingen die ook gelden voor Bosman, samenwerkingspartner van grote ontwikkelaars die werken aan de Zuidas en in Zuidoost. Arjo van Geffen, één van de twee directeuren van Bosman, vertelt waar de organisatie staat en welke uitdagingen zij aangaat in 2024.

Frans Bosman startte zijn bedrijf in 1959. Zijn eerste klanten waren boeren uit Achterveld en Soest, bij wie hij op hun erf verlichting en grondwaterpompen realiseerde. Inmiddels staat de naam Bosman voor landelijke samenwerkingspartner op het gebied van hoogstaande, technische maatwerkoplossingen voor een comfortabele en duurzame leef- en werkomgeving; de organisatie kijkt terug op een bijzonder mooie groei over een periode van ruim zes decennia.

Tekst: Monica Dekker  
Beeld: Peter van Aals

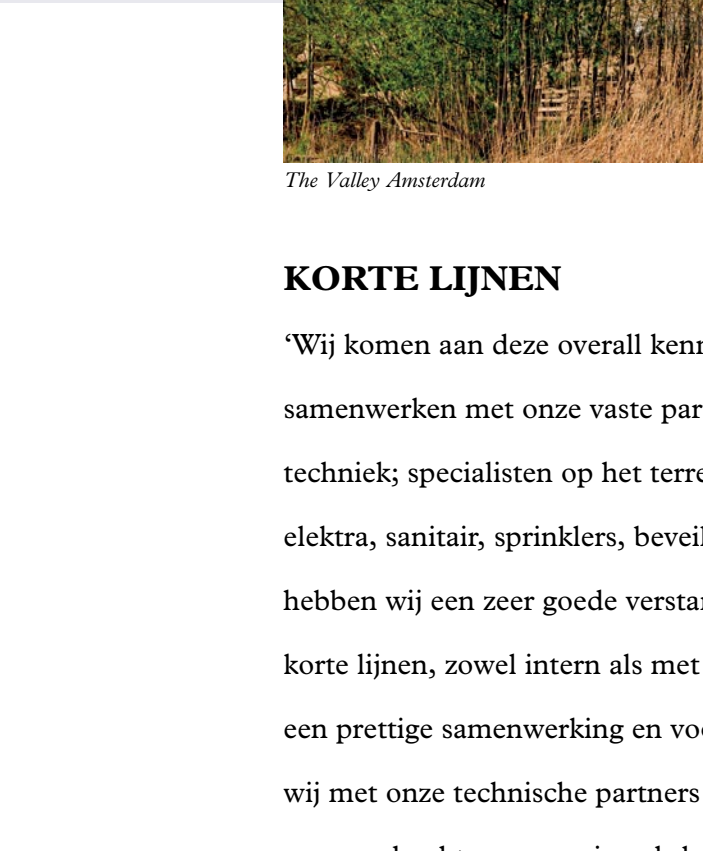
## MAATWERK

'Sinds 2010 onderscheiden wij ons steeds meer als kennis- en regiebedrijf, doordat we de ontwikkelmarkt zijn opgegaan', vertelt Van Geffen. 'Vanaf die tijd werken we nauw samen met verschillende middelgrote en vooral grote ontwikkelaars. Vanuit deze positie zitten we aan tafel zodra schetsontwerpen gereed zijn. Aansluitend lopen we het hele traject mee als begeleider, als eindverantwoordelijke en als aanspreekpunt namens onze diverse disciplines, dus voor alles op het gebied van de nieuwe, gebouwgebonden installaties. Met ons maatwerk ontzorgen we onze opdrachtgever volledig en zijn wij risicodragend binnen ons deel.'

## 'SINDS 2010 ONDERSCHIEDEN WIJ ONS STEEDS MEER ALS KENNIS- EN REGIEBEDRIJF, DOORDAT WE DE ONTWIKKELMARKT ZIJN OPGEGAAN'

### OVERALL VISIE EN OVERALL KENNIS

'Onze corebusiness is het ontwerpen van werktuigbouwkundige, sanitaire en elektrotechnische installaties, het coördineren en monitoren ervan binnen de diverse objecten en aansluitend, indien gewenst, het onderhoud voor onbepaalde tijd. Dit doen we voor de utiliteitsbouw, maar dus ook voor de multipurpose gebouwen van onze opdrachtgevers, zoals die van vastgoedontwikkelaars Edge, Flow Real Estate en Boelens de Gruyter. De vraag die wij samen met ontwikkelaars vooraf stellen, is: 'hoe gaan we het maximale uit een gebouw halen en hoe gaan we het zo efficiënt mogelijk gebruiken?' De kracht van Bosman zit 'm in onze overall visie en overall kennis.'

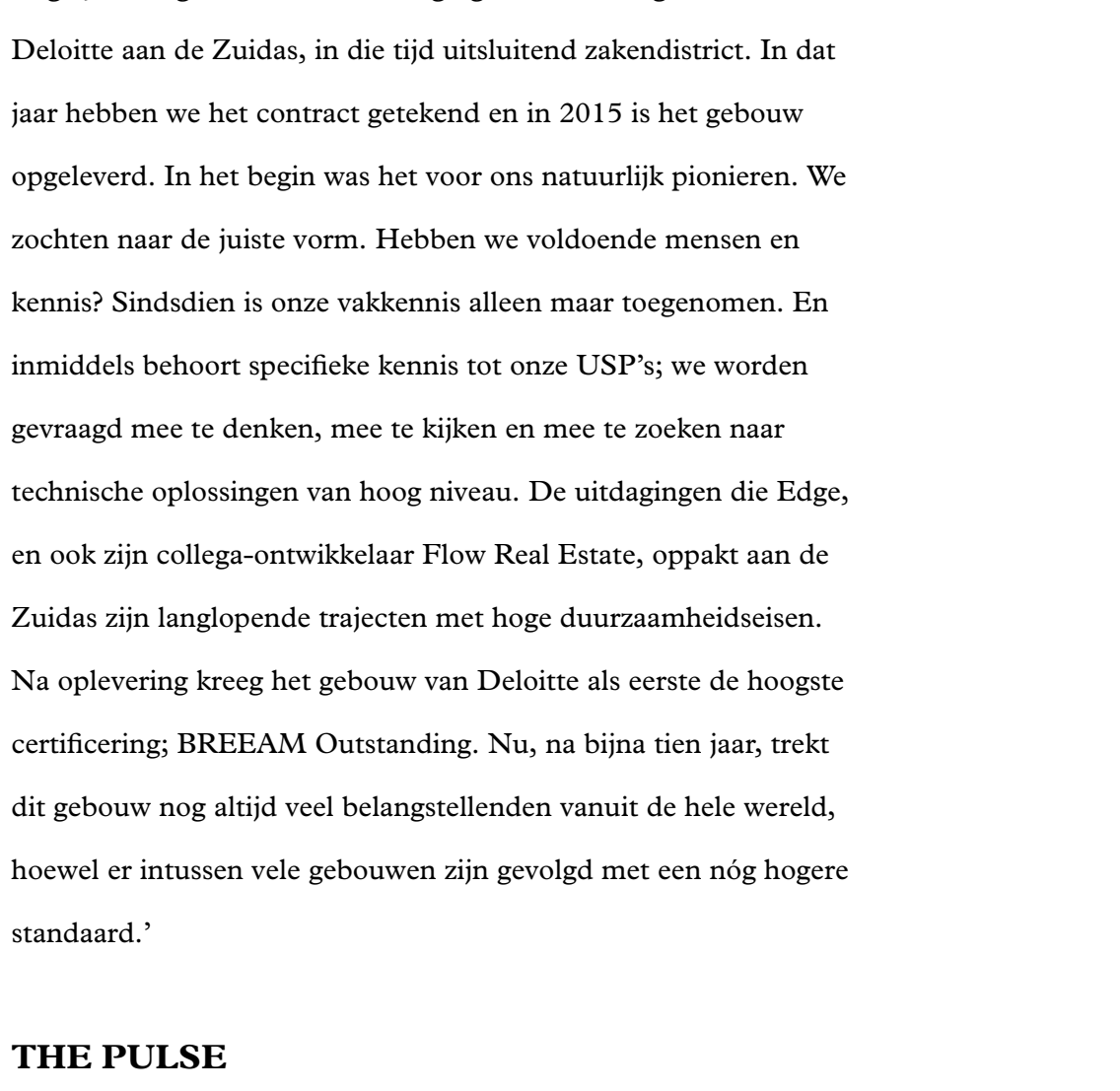


The Pulse Amsterdam



EDGE Amsterdam West

## 'WE WILLEN HEEL GRAAG MET AANNEMERS WERKEN, MAAR WEL IN COMBINATIE MET ONTWIKKELAARS. EN OP BASIS VAN GELIJKWAARDIGHEID. WANT HIER LIGT DE KRACHT VAN BOSMAN'



The Valley Amsterdam

### KORTE LIJNEN

'Wij komen aan deze overall kennis, doordat wij zeer nauw samenwerken met onze vaste partners binnen het brede vak van techniek; specialisten op het terrein van onder meer verwarming, elektra, sanitair, sprinklers, beveiliging en data. Met onze partners hebben wij een zeer goede verstandhouding. Bosman zelf werkt met korte lijnen, zowel intern als met ons netwerk, en dat zorgt voor een prettige samenwerking en voor wederzijds vertrouwen. Dat wij met onze technische partners nauw samenwerken, wordt door onze opdrachtgevers gezien als belangrijke toegevoegde waarde. Alle disciplines komen eerst samen bij ons aan tafel, waarna hun aandeel in onze 'BIM-werkplaats' onderling wordt gekoppeld met als resultaat één gecoördineerd BIM-model. Uiteraard gebeurt dit altijd in nauwe samenwerking met de bouwkundig aannemer en de architect van het project.'

### EDGE

'In 2010 startte onze eerste samenwerking met ontwikkelaar Edge', vervolgt Van Geffen. 'Het ging toen om het gebouw van Deloitte aan de Zuidas, in die tijd uitsluitend zakendistrict. In dat jaar hebben we het contract getekend en in 2015 is het gebouw opgeleverd. In het begin was het voor ons natuurlijk pionieren. We zochten naar de juiste vorm. Hebben we voldoende mensen en kennis? Sindsdien is onze vakkennis alleen maar toegenomen. En inmiddels behoort specifieke kennis tot onze USP's; we worden gevraagd mee te denken, mee te kijken en mee te zoeken naar technische oplossingen van hoog niveau. De uitdagingen die Edge, en ook zijn collega-ontwikkelaar Flow Real Estate, oppakt aan de Zuidas zijn langlopende trajecten met hoge duurzaamheidsisen. Na oplevering kreeg het gebouw van Deloitte als eerste de hoogste certificering; BREEAM Outstanding. Nu, na bijna tien jaar, trekt dit gebouw nog altijd veel belangstellenden vanuit de hele wereld, hoewel er intussen vele gebouwen zijn gevolgd met een nóg hogere standaard.'



U bent halveveege

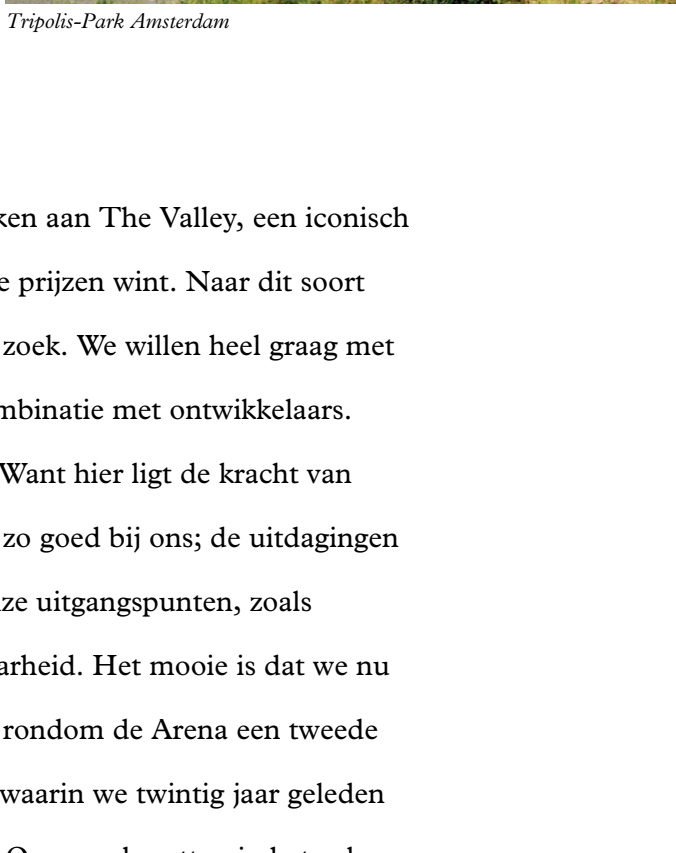
### THE PULSE

'In augustus 2021 is de bouw gestart van The Pulse door twee ontwikkelaars, VORM Ontwikkeling en Edge, ook aan de Zuidas. Inmiddels wordt het zakendistrict getransformeerd door de gemeente Amsterdam tot groen woon- en werkgebied. Dit multifunctionele nieuwbouwwijk van 70.000 vierkante meter is een bijzonder object; een combinatie van kantoren, appartementen en recreatievoorzieningen. The Pulse wordt voorzien van veel groen, waaronder daktuinen. De oplevering staat gepland voor het laatste kwartaal van 2024. Wij zijn sinds februari van dit jaar hier aan het werk. Een prachtig project met een uitdagende wenslijst op het gebied van duurzaamheid. Het object wordt circulair gebouwd en krijgt een materialenpaspoort, waardoor het opgenomen kan worden in het 'Madaster', kadaster voor materialen en producten. Na oplevering zal het zelfvoorzienend zijn en energieneutraal. De ambities bij The Pulse zijn hoog; het doel is om zowel WELL Gold als BREEAM Outstanding te bemachtigen.'

### ABN AMRO

'In samenwerking met BAM starten we aan het begin van het nieuwe jaar met een project dat bijzonder veel van ons vakmanschap zal vragen; ABN AMRO. Dit wordt één van de grootste bouwprojecten voor Nederland, de komende twee à drie jaar', verwacht Van Geffen. 'De bank gaat van de Zuidas naar Zuidoost, waar momenteel het bestaande pand van de bank deels wordt gesloopt. Het bestaande gebouw wordt verbouwd, materialen worden hergebruikt, waar het kan, en er komt een deel nieuwbouw. Binnen drie jaar moet het gebouw klaar zijn. Dit is een uitdaging op zich, want het pand heeft ruim 100.000 vierkante meter aan installaties nodig en alles dat daarbij hoort. Uiteraard met de jongste technieken en de hoogste eisen: BREEAM en WELL. Alle denkbare certificaten. ABN AMRO legt de lat hoger dan 'Paris Proof' 2050' en wil dus nóg minder energie verbruiken dan 'Paris Proof' van ons vraagt. De weg naar die hoge lat moeten we met elkaar nog wel zien te gaan, maar de wil is er bij alle betrokkenen. Het is prachtig om hieraan te mogen meewerken en de onderlinge samenwerking is bijzonder goed.'

## 'KENMERKEND VOOR DE CULTUUR BINNEN ONS BEDRIJF IS WEL DAT DE MEDEWERKERS HIER ZEGGEN DAT ZE WEER EEN WERK MÓGEN MAKEN. HIERUIT SPREEKT DANKBAARHEID EN GEZONDE BESCHIEDENHEID'



Tripolis-Park Amsterdam

### GELIJKWAARDIGHEID

'We hebben eerder mogen meewerken aan The Valley, een iconisch gebouw dat ieder jaar internationale prijzen wint. Naar dit soort uitdagingen zijn wij als Bosman op zoek. We willen heel graag met aannemers werken, maar wel in combinatie met ontwikkelaars. En op basis van gelijkwaardigheid. Want hier ligt de kracht van Bosman. Daarom past Amsterdam zo goed bij ons; de uitdagingen waar de stad voor staat, zijn ook onze uitgangspunten, zoals vergroening, vernieuwing en leefbaarheid. Het mooie is dat we nu gevraagd worden om de gebouwen rondom de Arena een tweede leven te geven. Het zijn de panden waarin we twintig jaar geleden de installaties hebben aangebracht. Onze oude rotten in het vak weten zonder tekening of BIM precies aan te wijzen waar de techniek zit. Ze gaan er nu naartoe voor de 'update' en nemen de nieuwe generatie installateurs mee. Jonge mensen die van ons de vrijheid krijgen om mee te denken over verduurzaming. Op zo'n moment besef je dat je zelf ook twintig jaar verder bent', lacht Van Geffen. 'Kenmerkend voor de cultuur binnen ons bedrijf is wel dat de medewerkers hier zeggen dat ze weer een werk mógen maken. Hieruit spreekt dankbaarheid en gezonde bescheidenheid.'

### MERKNAAM BOSMAN

'Onze relaties kennen ons als 'Bosman Bedrijven', maar onlangs hebben wij onze bedrijfsnaam gewijzigd in 'Bosman'. Van oudsher zaten we met vestigingen door het land, vandaar het meervoud 'Bedrijven', maar we zijn momenteel alleen gevestigd in Leusden en vanaf volgend jaar in ons nieuwe, innovatieve bedrijfspand in Amersfoort, dat nu gebouwd wordt en in 2024 wordt opgeleverd. Verhuizen naar één centrale locatie betekent niet dat we kleiner zijn geworden; we groeien nog altijd sinds Frans Bosman zijn bedrijf startte, volgend jaar 65 jaar geleden. Onze mensen vormen een prachtige mix vanuit alle regio's, die elkaar versterkt; de bravoure in Amsterdam, de doeners uit de Achterhoek; we hebben ze allemaal nodig voor hun specifieke taak. Ons bedrijfspand in Amersfoort zal voldoen aan de hoogste normen van duurzaamheid. Daarnaast zal het een bijzonder aantrekkelijke, eigentijdse werkplek worden voor ons huidige team en voor onze nieuwe aanwas, de jongste generatie ondernemend, technisch talent. Jonge mensen die graag samenwerken in een inspirerende omgeving én hun persoonlijke bijdrage willen leveren aan spraakmakende projecten.'



Arjo van Geffen  
Directeur Bosman

**Vooraf bezig met:** Projectverwerving, algehele sturing organisatie  
**Wil bereiken:** Continuïteit is altijd topprioriteit. Niet alleen voor Bosman als organisatie maar ook de continuïteit van de waardevolle relaties die we hebben met onze opdrachtgevers, directe samenwerkingspartners en leveranciers  
**Over 10 jaar:** Met een future-fit Bosman vooral trots zijn op de fantastische werken die we mogen maken en hebben mogen maken met z'n allen  
**Het kantoomoment van de dag:** In alle rust 's morgen vroeg opstarten met een bak koffie voordat de rest van het kantoor ontwaakt en alle overleggen weer beginnen  
**Waar staat de stad voor in vier woorden:** Vergroening, vernieuwing, leefbaarheid en uitdaging  
**Mooiste gebouw:** Te veel om uit te kiezen, want ieder gebouw is uniek, van de Westertoren en het Centraal Station tot The Rock en Valley  
**Mooiste straat:** Eigenlijk geen straat maar het gebied

van de 9 Straatjes vind ik wel heel mooi, zo op de grachtengordel middenin Unesco's Werelderfgoed waar je van alles vindt; van pittoreske winkels tot moderne hotels  
**Welke innovatie werkt in Amsterdam:** Vooral de vernieuwing van de gebouwen die er al zijn. Niet alles slopen maar juist kijken wat er nog behouden kan worden en het gebouw naar deze tijd brengen met duurzame technieken bijvoorbeeld, zodat een gebouw nog tientallen jaren meekan terwijl de gebruikers wel een duurzame en comfortabele woon- en/of werkomgeving hebben  
**Welke buurt is echt in opkomst:** Naast dat de Zuidas verandert, vergroent en versocialiseert, zie je een vergelijkbare ontwikkeling in Zuidoost. De Karspelreef is daar een mooi voorbeeld van, waar we met Bosman bijdragen aan de Ensemble in opdracht van Cordus Nederland  
**Wat mag nooit weg of veranderd worden:** De historische Amsterdamse 'ziel van de stad' die je overal voelt, ook in de nieuwere en vernieuwde gedeeltes  
**Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:** Het bootrijke Rembrandt Park