



Integratie levert veel meerwaarde op

Bouwen én beheren

Bouwen en beheren groeien steeds meer naar elkaar toe. De grotere bouwbedrijven profileren zich steeds meer als een aanbieder van totaaloplossingen, nemen deel in publiek private samenwerkingsverbanden of benaderen de markt met een conceptuele aanpak die veel verder reikt dan bouwen alleen. MKB-bouwbedrijven werpen zich in toenemende mate op als dienstverlener in de bouw en sommige van deze bedrijven zijn actief op zoek naar opdrachten waarbij ook onderhoud en beheer worden meegenomen.

Bouwbedrijven starten een eigen energiebedrijf, werken in de telecommunicatie of exploiteren parkeergarages. Het integreren van bouwen en beheren biedt tal van kansen en levert veel meerwaarde op.

TEKST: PETER FRAANJE

'Het is geel en het kan meer betekenen voor Nederland' was voor de zomer paginagroot in de landelijke dagbladen als NRC Handelsblad en de Telegraaf te lezen. Het ging om een voor de Nederlandse bouw unieke publiciteitscampagne van Heijmans,

in grootte na VolkerWessels en BAM het derde bouwbedrijf van Nederland met een omzet van 2,8 miljard per jaar. In de advertentie werpt Heijmans zich op als een betrouwbare, meedenkende partner die zich bewust is van de maatschappelijke

uitdagingen zoals files, stijgende zeespiegel en de kwalitatieve woningnood. Het bedrijf uit Rosmalen profileert zich als een full-service dienstverlener in de bouw en ontwikkelde in samenwerking met Woonzorg Nederland het Woon-

dr. ing. Peter J. Fraanje

Vitaal Concept voor ouderen, levensloopbestendige woningen compleet met domotica en aanpasbaar en uitbreidbaar bij een veranderende vraag.

Meerwaarde

Bouwend Nederland, de brancheorganisatie van 5.000 bouw- en infra-bedrijven in Nederland vindt dit een goede ontwikkeling. De markt vraagt in toenemende mate om totaaloplossingen. Er is sprake van een terugtrekkende overheid en er is steeds minder inhoudelijk kennis aanwezig bij professionele opdrachtgevers. Bouwers ambiëren een grotere maatschappelijke rol en willen de schotten slechten tussen ontwerp en uitvoering en tussen bouwen en onderhoud en beheer. Juist deze barrières leiden tot faalkosten en suboptimaal resultaat. Integratie van bouwen en beheren geeft bouwers meer ruimte om te investeren in kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid en stelt ze in staat meerwaarde te leveren voor klant en samenleving.

Wie denkt dat beheren alleen iets is voor grote bouwbedrijven heeft het mis. Tal van middenbedrijven en middelgrote ondernemingen hebben een onderhoudsdienst of werken veel samen met onderhoudsbedrijven. Bouwbedrijf Ponjé uit het Brabantse Handel bijvoorbeeld heeft in 2005 een afdeling Service & Onderhoud opgezet en biedt opdrachtgevers niet alleen renovatie, maar desgewenst ook het onderhoud voor 15 of 20 jaar aan. Een dergelijke contract stelt Ponjé in staat veel te investeren in de kwaliteit van de gebruikte materialen en de opleiding van de medewerkers. De opdrachtgever heeft tegen een aantrekkelijke prijs geen omkijken naar het gebouw. Ook andere bouwbedrijven richten zich op het ontzorgen van de klant zoals de BMU-groep uit Soesterberg, die het Onderhoudsdomain-concept heeft ontwikkeld. MKB-bedrijven spelen

dr. ing. Peter J. Fraanje is senior beleidsmedewerker van Bouwend Nederland;
p.fraanje@bouwendnederland.nl

ook een belangrijke rol als co-maker en/of als uitvoerend bouwbedrijf in grote projecten.

Van productie naar dienst

Het in Capelle aan de IJssel gevestigde Slavenburg richt zich van oudsher op bouwen of renoveren én onderhouden van kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen. Het bedrijf heeft een omzet van 90 tot 100 miljoen en telt 300 medewerkers. Het biedt een full-service pakket aan opdrachtgevers. Het dienstenpakket van Slavenburg varieert van technische ontwikkeling & bouw (inclusief interieur), garantie & onderhoud (gebruikerssupport), verbouw & renovatie tot en met advies over de facilitaire behoeften ten behoeve van bedrijfshuisvesting. Slavenburg Gebruikerssupport levert alle mogelijke vormen van diensten, zoals gebruikersbegeleiding, 24-uurs-service en preventief of correctief onderhoud. Ook alle zaken die niet direct tot het bouwproces behoren, kunnen extra worden geregeld: van catering en beplanting tot verhuizing, opzet van facility management en het meubilair. Zo heeft de klant de zekerheid en het gemak van een centraal aanspreekpunt. Bij het middelgrote bouwbedrijf Slavenburg wordt veel geïnvesteerd in de bedrijfs-

der en coördinator tijdens het bouwproces. Na oplevering blijft Van Wijnen betrokken bij het project als beheerder. Van Wijnen beschikt over een onderhouds- en servicedienst voor het technisch beheer van de gebouwde projecten (24-uurs service, wanneer nodig). Dat Van Wijnen opschuift richting beheer moge blijken uit het feit dat in oktober 2005 met Fortis Bank en facilitair bedrijf Prisma een samenwerkingsverband is opgericht onder de naam Chimaera. Chimaera biedt een all-in PPS-oplossing aan (semi-)publieke partijen die hiervoor een periodieke vergoeding betalen. De diensten die worden geleverd zijn financiering, ontwerp, bouw, onderhoud en exploitatie van gebouwen in één contract voor een periode van 15-25 jaar. Van Wijnen en de andere partners mikken op projecten met een investeringsvolume van 15 tot 50 miljoen euro en hopen met Chimaera de grote latente PPS-markt te activeren.

Bouwen, beheren en financieren

De Strukton-groep beschouwt facility management als kernactiviteit. Het Utrechtse bedrijf met een omzet van 824 miljoen euro in 2005 maakt deel uit van het consortium de TalentGroep die de financiering, het

Bouwers ambiëren een grotere maatschappelijke rol

cultuur. Veel bouwers zijn traditioneel gericht op techniek en productie, maar nu wordt ook verwacht dat zij zich meer opstellen als dienstverleners, als klantgerichte huisvesters. Dit vergt een grote mentaliteitsverandering.

Voor de Van Wijnen Groep, met ruim 1.500 medewerkers en een omzet van meer dan 500 miljoen euro één van de grotere bouwondernemingen van Nederland, is bouwen een continu cyclisch proces dat vier stadia doorloopt. De slogan die Van Wijnen hanteert is dan ook 'Meer dan bouwen'. Het bedrijf denkt in de initiatiefase met de klant mee, vertaalt de wensen naar een integraal bouwconcept en treedt op als bouwuitvoer-

ontwerp, de bouw, de inrichting, het onderhoud, en het beheer én de exploitatie van het Montaignelyceum in Ypenburg/Den Haag verzorgt (architect: RAU). Onlangs werd aan dit project - het eerste gebouw in Nederland dat middels PPS (publiek private samenwerking) tot stand is gekomen - de Public Private Finance Award 2006 toegekend. De TalentGroep bestaat naast Strukton uit Imtech en ISS Facility Services. Het consortium zorgt na oplevering gedurende bijna 28,5 jaar voor beheer, onderhoud en facilitaire dienstverlening. Het PPS-consortium wordt niet meer betaald voor de oplevering van een gebouw, maar voor de diensten aan en functionaliteit voor de gebruikers gedu-

rende een lange periode. De kosten van een project over de gehele levensduur vormen de basis voor de exploitatie. Schoolleiding en docenten kunnen zich volledig richten op het onderwijs, in een moderne en speciaal toegeruste omgeving. De officiële opening van het Montaigne Lyceum zal op 9 oktober worden

ISS gaat al haar facilitaire diensten in en om het pand uitvoeren, van catering tot groenaanleg en -onderhoud, van receptie- en beveiligingsdiensten tot schoonmaak, van het aanbieden van sportfaciliteiten tot kunstbeheer. Bij het ontwerp is continu de gebruiker van het pand voor ogen gehouden.

ton miste de kennis en het netwerk in de installatiesector, terwijl de trends duidelijk wijzen op een groeiend belang van installatietechniek. Bestuursvoorzitter Gerrit Witzel liet in het NRC Handelsblad weten dat (ook) de markt voor 'facility management' erg belangrijk wordt voor Strukton. Witzel verwacht de komende jaren een kwart van de omzet uit deze markt.

Dienstverleners bewegen zich ook richting bouw en onderhoud

verricht door de ministers Maria van der Hoeven van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en Gerrit Zalm van het ministerie van Financiën.

De Strukton groep heeft ook de prestigieuze opdracht voor de financiering, de renovatie en het onderhoud van het Ministerie van Financiën te Den Haag verworven. In dit contract is ook de facilitaire dienstverlening voor 25 jaar inbegrepen. Bij deze PPS-pilot neemt Strukton deel in een consortium genaamd Safire, bestaande uit ABN AMRO, GTI, ISS en Burgers Ergon. Het contract heeft een netto constante waarde van 175 miljoen euro.

Strukton is ook in de race voor de nieuwbouw, de financiering en het beheer voor 15 jaar van het Belastingkantoor te Doetinchem dat ook als PPS-project zal worden gerealiseerd. Ook hier werkt Strukton samen met ISS Facility Services en met nog andere partners, waaronder Ballast Nedam. Uit negen marktpartijen heeft de Rijksgebouwendienst eind juli 2006 vijf consortia geselecteerd die ervaring hebben met het ontwerpen en bouwen van een kantoorgebouw en met het leveren van integrale facilitaire dienstverlening. In mei van dit jaar kwam Strukton in het nieuws vanwege de overname van Worksphere, de installatiepoot van Stork. Struk-

Een ander consortium dat mogelijk in aanmerking komt voor de bouw en het beheer van het belastingkantoor te Doetinchem bestaat uit Facicom-bedrijven (o.m. GOM Schoonhouden, Prened Beveiliging). De omzet van de Facicom Services Group (met bedrijven in Nederland, België, Frankrijk en Engeland) bedroeg in 2005 618 miljoen euro. In dat jaar waren ruim 21.000 werknemers in dienst. Het Rotterdamse Breijer Bouw & Installatie maakt sinds 1986 ook deel uit van dit consortium. Dit bouw- en onderhoudsbedrijf is lid van Bouwend Nederland en biedt een compleet pakket aan op het gebied van bouw, instandhouding van vastgoed en installatietechniek. Er werken zo'n 700 medewerkers in de verschillende vestigingen en bedrijven. In het jaarverslag over 2005 wordt gesteld dat men dankzij



Montaigne lyceum Ypenburg, Den Haag. Architect en foto's: RAU, Amsterdam

de integratie van bouw, installatie en onderhoud goede gebouwen oplevert met lage exploitatielasten. De bouw groeit met andere woorden niet alleen richting dienstverlening en beheer, maar dienstverleners bewegen zich ook richting bouw en onderhoud.

Ook Heijmans dingt samen met onder meer Johnson Controls Integrated Facility Management mee naar de opdracht in Doetinchem. Volker Wesels en Boele en Eesteren, hebben een consortium gevormd met PCH Facility Management en maken ook nog kans op de opdracht. Uit dit voorbeeld moge blijken dat bouwers veel belangstelling hebben voor PPS-projecten, waarbij nadrukkelijk de samenwerking wordt gezocht met facility-bedrijven. De start van de bouw van het kantoor is gepland in 2007. In 2009 verhuist de Belastingdienst naar het nieuwe pand.

Energie zonder zorgen

Opvallend zijn de initiatieven van bouwers om een eigen energiemaatschappij op te richten. Een ontwikkelend bouwbedrijf in Leidschendam, Panagro heeft vorig jaar een Duurzame Energie Exploitiemaatschappij bv opgericht, waaronder zes projectgebonden DE-exploitiemaatschappijen, nog eens acht van dergelijke maatschappijen zijn in voorbereiding.

Ook heeft Panagro ook DeeNed bv opgericht, Duurzame Energie Exploitatie Nederland, een facilitair bedrijf. Dankzij deze zelfstandige collectieve exploitatie kunnen de meerkosten voor een warmtepomp en andere energiebesparende maatregelen ondergebracht worden in de exploitatiemaatschappij en als vastrecht-kosten in rekening worden gebracht. Inmiddels zijn honderden appartementen en woningen gerealiseerd waarbij de benodigde energie duurzaam wordt opgewekt, het comfort hoog is (koelen in de zomer!) en de woonlasten beperkt blijven. De bewoners hebben ook geen omkijken naar de installatie: het facilitair bedrijf zorgt voor onderhoud en beheer.

De groeiende aandacht van bouwers voor beheer, dienstverlening en nieuwe concepten sluit naadloos aan op het streven van de Regieraad



Integratie van bouw, installatie en onderhoud levert goede gebouwen op.

Bouw, ingesteld door de overheid met als doel een vernieuwingsproces in de bouw op gang te brengen. De Regieraad Bouw stelt onder meer dat opdrachtgevers, overheid en bouwers het vizier niet alleen meer op het bouwwerk zelf moeten richten,

Duurzame toekomst

Alles wijst erop dat bouwen en beheer steeds meer vervlochten zullen worden. Bouwbedrijven bewegen zich meer en meer richting beheer en dienstverlening. Bouwbedrijven worden - al dan niet met facility-

De extra investering in de bouwfase betaalt zich terug in de beheerfase

maar meer oog dienen te krijgen voor de hele levenscyclus van de gebouwde omgeving. Steeds meer bouwbedrijven en gelukkig ook steeds meer opdrachtgevers en overheden zien de mogelijkheden en de meerwaarde van het 'meenemen' van onderhoud en beheer voor een bepaalde periode. Het loont om te investeren in een multifunctioneel en duurzaam gebouw en het loont om de directe omgeving van het gebouw op te knappen en te beheren. Gebouwen zijn simpelweg meer waard. De extra investering in de bouwfase betaalt zich terug in de beheerfase.

bedrijven als partner - dienstverleners in huisvesting en alles wat daarbij komt kijken. Deze ontwikkeling verdient alle steun en medewerking van overheden, regionale regieraden, woningcorporaties en (andere) opdrachtgevers. De integratie van ontwerp, bouw en beheer kent eigenlijk alleen maar winnaars: er is meerwaarde voor de eindgebruiker, de omwonenden en de opdrachtgever. Bovendien biedt het combineren van bouwen en beheren tal van kansen voor een duurzamere samenleving. Bouwen én beheren heeft de toekomst!