VASTGOED JOURNAAL

Drees & Sommer: ‘De succesformule in bouwmanagement? Beter een goede samenwerking dan een slecht gevecht’

26-02-2021 14:57

Een succesvol bouwproject draait om een goede samenwerking. Zeker óók in de realisatiefase waarin veel partijen met uiteenlopende belangen naast én met elkaar werken. Construction management is hierbij een verbindende factor. VJ sprak met André Leeuwis, één van de managing directors van Drees & Sommer Netherlands over de kracht van het samen ondernemen.

In juli vorig jaar is BOAG samengegaan met Drees & Sommer. De fusie had als voornaamste doel om klanten, van ontwikkelaars tot eindgebruikers, beter te kunnen bedienen met een breder pakket aan diensten. BOAG en Drees & Sommer Netherlands zijn complementair aan elkaar; zo is BOAG altijd alleen actief geweest in Nederland, terwijl Drees & Sommer meer internationaal opereert. Daarbij waren bouwkostenmanagement, projectmanagement en directievoering en toezicht sterke troeven van BOAG en waren ze de laatste jaren vooral gericht op de beleggers en ontwikkelaars. Een perfecte match met Drees & Sommer Netherlands die van oudsher al uitstekend thuis is in gebruikersgericht denken, UX (User Experience), fit-out, facility management en het bieden van uitgebreide vastgoedadvisering en projectmanagement voor de sector infrastructuur.



In opdracht van Stebru Vastgoed Rotterdam verzorgt Drees & Sommer (voorheen BOAG) het

procesmanagement en de kwaliteitsborging tijdens de ontwikkeling en realisatie van OurDomain Rotterdam Blaak. Senior construction manager Peter Paulissen (links) en managing director André Leeuwis (rechts).

Medio 2021 volledig geïntegreerd
De twee bedrijven varen nu dik een halfjaar onder dezelfde vlag, wat zijn de ervaringen tot nu toe? André Leeuwis vertelt aan Vastgoedjournaal: “Het proces verloopt voorspoedig, we hebben onze manier van werken op elkaar afgestemd, van administratiesystemen tot kwaliteitssystemen. Medio dit jaar ronden we de integratie af.” De fusie is volgens Leeuwis op het juiste moment gekomen. “We merken dat het aantal aanvragen toeneemt. Onze schaalvergroting is een uitkomst. Daarnaast is het aannemen van nieuw personeel om aan de vraag te kunnen voldoen zeker een prioriteit voor ons en dat is gemakkelijker nu we nieuwe collega’s ook meer te bieden hebben.”

“Binnen de verschillende afdelingen van Drees & Sommer Netherlands zien we wel verschil. Zo hebben de businesslines fit-out en facility management het een tijdje wat rustiger gehad, maar het herstel is alweer zichtbaar. Bij de andere businesslines hebben we tot nu toe gelukkig nauwelijks last gehad van een coronacrisis; sterker nog, daar treedt zelfs groei op. Gebruikmakend van het internationale netwerk van Drees & Sommer kunnen we nu ook beter inspelen op de nieuwe uitdagingen die ons te wachten staan: advies geven bij huisvestingskwesties zoals het inrichten van kantoren op zo’n manier dat er coronaproof gewerkt kan worden en bij de ontwikkeling en realisatie van de post-pandemische werkomgeving. Ook het faciliteren van nieuwe logistieke concepten is actueel. Dergelijke ontwikkelingen geven ook weer nieuwe impulsen en een sterke drive om onszelf verder te ontwikkelen.”

Construction management
Eén van de businesslines die met de fusie is toegevoegd aan het dienstenaanbod van Drees & Sommer Netherlands is construction management, waar Leeuwis als managing director eindverantwoordelijk voor is. “Construction management omvat alles wat met de bouwvoorbereiding en realisatie van het project te maken heeft. Wij zorgen ervoor dat het bouwproject volledig onder controle is, weten wat er tijdens elke fase van de bouw speelt en wat de gevolgen hiervan zijn voor de planning en het budget. We dragen innovatieve oplossingen aan, proberen kosten zo laag mogelijk te houden en de kwaliteit juist zo hoog mogelijk zodat die ten minste voldoet aan wat daarover is afgesproken. Veiligheid op de bouw wordt daarbij automatisch als vast onderdeel meegenomen,” aldus Leeuwis.

“We gaan met deze dienst een stap verder dan met ‘directievoering en toezicht’, zoals de afdeling voorheen bij BOAG heette. Ook verduurzaming maakt deel uit van construction management. We houden bijvoorbeeld ook toezicht op het behalen van de BREEAM-credits tijdens de uitvoering. Kwaliteitsmanagement is tegenwoordig vaak een vast onderdeel van ons dienstenpakket. Wij zorgen ervoor dat de partijen die betrokken zijn bij een project de maximale kwaliteit leveren en dat ook zelf aantonen, binnen de afgesproken tijdskaders en met de veiligheid als hoogste prioriteit.”

Kwaliteitsborging
Uiteraard bereidt Drees & Sommer zich voor op de Wet kwaliteitsborging (Wkb). “Wanneer de wet volgend jaar in werking treedt, kunnen we onze opdrachtgevers onafhankelijke, gecertificeerde private kwaliteitsborgers aanbieden. We hebben de helicopterview op een project en houden tegelijkertijd scherp zicht op de details. Ons uitgangspunt is dat we gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor kwaliteit en uiteindelijk voor het slagen van een project. Communicatie en interactie met alle betrokken partijen is daarvoor essentieel”, aldus Leeuwis.

VASTGOED JOURNAAL

Eén team, geen tegenstanders
Wat zijn belangrijke zaken bij construction management? “Van belang is dat iedereen zich realiseert dat we in hetzelfde team zitten en dat we geen tegenstanders zijn van elkaar. We máken het project met elkaar. We willen juist de samenwerking beter en makkelijker maken.” En daar ligt meteen de grootste valkuil volgens Leeuwis. “Je moet oppassen voor ‘wij-zij’-denken. Dat is helaas door de aanbestedingsprocedures niet altijd even eenvoudig, want vaak worden deze tenders op het scherpst van de snede gemaakt. Daarom vinden wij het ook zo belangrijk om vanaf het begin, vanaf het tenderproces en de contractfase, al bij het project betrokken te zijn. We kennen dan de achtergronden en kunnen er zo voor zorgen dat het project optimaal verloopt en iedereen op dezelfde lijn blijft zitten.”

Een ander advies dat Leeuwis geeft is de risico’s goed te verdelen. Leg risico’s bij de partijen die deze het beste kunnen managen en stuur daar actief op. Een service waar Drees & Sommer een prima eigen tool voor ontwikkeld heeft. “Door veranderende wet- en regelgeving of nieuwe inzichten bij de opdrachtgever worden aannemers soms geconfronteerd met allerlei onverwachte verrassingen. Maar als het risico voor alles wat onvoorzien is bij de aannemer wordt gelegd, dan worden projecten al snel onhaalbaar door de hogere prijzen die dan worden gevraagd. Dus een reëel budget voor de echt onvoorziene uitvoeringsrisico’s is een must.”

Gezamenlijke verantwoordelijkheid
Leeuwis werkt onder het motto: ‘Beter een goede samenwerking dan een slecht gevecht’. “Maar helaas mondt het wel eens uit in een strijd. Dit komt soms door menselijke fouten of juist tijdtechnische moeilijkheden. Je ziet dat iedereen terugvalt op zijn eigen contractuele standpunten, terwijl het de kunst is om juist dán de samenwerking te zoeken en niet in een loopgravengevecht te belanden. We houden constant een vinger aan de pols, door regulier overleg op directieniveau in te plannen en op die manier tijdig en doeltreffend de angel eruit te halen. Wij kijken dus niet alleen naar het project, maar ook naar de mensen erachter.”

VASTGOED JOURNAAL



Systematiek en expertise
De businessline construction management werkt voor alle sectoren waar Drees & Sommer Netherlands actief in is. “Construction management is bij ieder project in heel grote lijnen hetzelfde, of het nu gaat om woningen, een kantoorcomplex, een laboratorium, een zorg- of een onderwijsinstelling. Onze construction managers beheersen het uitvoeringsproces. Zo kunnen we bij grote projecten makkelijk opschalen. En voor technische vragen die wél heel sectorspecifiek zijn, hebben we de kennis en ervaring ook in huis.”

De internationale expertise van Drees & Sommer helpt daarbij. “We hebben enorm veel know-how beschikbaar binnen de organisatie en kunnen die heel goed bij onze projecten toepassen. In Duitsland hebben we bijvoorbeeld veel ervaring opgedaan met waterstofprojecten, terwijl in Nederland dit een relatief nieuw fenomeen is.”

VASTGOED JOURNAAL



Complexe constructies
Enkele spraakmakende projecten waar Drees & Sommer vanuit construction management een rol vervult zijn het Sluishuis op Amsterdam IJburg, de nieuwe universiteitsbibliotheek in het hart van de hoofdstad en woongebouw OurDomain Rotterdam Blaak met ruim 600 kamers en appartementen en allerlei voorzieningen voor young professionals. “Sluishuis is een mixed-use project waar Bouwinvest 369 woningen afneemt voor de verhuur. Namens Bouwinvest doen wij het kwaliteitsmanagement. Het project is onder meer heel bijzonder door de vorm: het mondt uit in een punt dat over het IJ uitkijkt. Met name constructief worden hierdoor bijzondere eisen gesteld.”

Dat geldt ook voor de universiteitsbibliotheek in Amsterdam. “We zijn al enkele jaren actief op deze locatie, een grootschalige renovatie van de monumentale panden van de Tweede Chirurgische Kliniek en Zusterhuis en een deel nieuwbouw. Het complex moest op nieuwe palen komen te staan om een nieuwe kelder te maken, dus dat betekent dat het gebouw tijdelijk ondersteund wordt en straks weer naadloos aansluit op de nieuwe kelder. Een uitdagend project, ook logistiek gezien omdat het zich in hartje Amsterdam bevindt.” Ook bij OurDomain Rotterdam Blaak zijn voor construction management extra uitdagingen. “OurDomain wordt opgebouwd uit een soort ‘zwevende blokken’, gemaakt van aluminium geëtste platen. Het gebouw wordt gerealiseerd aan de voet van de Verlengde Willemsbrug, een bouwplaats van postzegelformaat op een centrumlocatie. Dat vraagt om een goede coördinatie.”

VASTGOED JOURNAAL

Topics voor de toekomst
Hoe ziet Leeuwis de toekomst voor zich? “Met de verkiezingen in het vooruitzicht zie je dat woningbouw politiek een grote prioriteit heeft. De vraag naar goede en betaalbare woningen blijft onverminderd groot. Ook zie ik logistiek vastgoed een nog grotere vlucht nemen, corona is hiervoor toch wel een vliegwiel geweest. Ook de urgentie voor goed geoutilleerde life science gebouwen is groot en het belang van gebouwen met een gezond binnenklimaat voor onderwijs is opnieuw aangetoond En als laatste noem ik transformatie als hot topic, zoals bijvoorbeeld de bestemmingswijziging van minder goed bruikbare kantoren naar bijvoorbeeld woningen, zoals het geval is in het Rivium District in Capelle aan den IJssel. Allemaal projecten waarbij Drees & Sommer zijn opdrachtgevers graag ondersteunt.”

Goede samenwerking nhow Amsterdam RAI hotel
Een mooi voorbeeld van goede samenwerking tussen de partijen vindt Leeuwis het nhow hotel in Amsterdam. Het 91 meter hoge markante gebouw telt 25 verdiepingen en 650 hotelkamers. Het ontwerp is geïnspireerd door de prominente reclamezuil ‘het Signaal’ van RAI Amsterdam, dat op steenworp afstand ligt. Het hotel is eind 2019 opgeleverd, een ontwikkeling van COD en Being Development en is gerealiseerd door Pleijsier Bouw. Drees & Sommer (toen nog BOAG) heeft het project tijdens de uitvoeringsfase begeleid in de rol van kwaliteitsmanager. “Oftewel waren wij de smeerolie om het optimale resultaat te behalen,” vertelt Leeuwis. “We waren belast met stakeholdermanagement en het daarbij steeds afstemmen en bewaken van alle onderlinge belangen. Wij stelden de periodieke kwaliteitsrapporten op, kenden de detailplanningen, de impact van wijzigingen in bouwplannen en controleerden de opnames voorafgaand aan de oplevering. Ook beoordeelden wij de ingediende afwijkingen ten opzichte van de vraagspecificatie en adviseerden wij de opdrachtgever. In dit project zijn we echt samen met de aannemer opgetrokken. Vanaf het begin wisten we waar we voor gingen en met elkaar hebben we die resultaten tot grote tevredenheid van de opdrachtgevers behaald.”

Kimberly Camu