

Duurzaam samenwerken op UAV-GC basis

Dit is zondermeer een leuk klus voor bouwer Giesbers Rotterdam, die in opdracht van Patrimonium Barendrecht huurwoningen voor 55-plussers in het centrum van Barendrecht bouwt. Maar er is meer. Het was namelijk niet alleen de eerste keer dat zij samen aan de slag gingen, het gaat gelijk ook om een Design & Build project. Het samenwerken op basis van een geïntegreerd contract (de toevoeging GC aan de UAV) smaakt inmiddels duidelijk naar meer, zo horen we van Raoul Hey en Izzet Altuntas.

Hey is projectleider nieuwbouw en groot onderhoud bij woonvereniging Patrimonium Barendrecht; Altuntas is projectleider realisatie bij Giesbers Rotterdam. Altuntas spreekt hardop de verwachting uit, dat ze vaker duurzaam zullen samenwerken op UAV-GC basis. Hey constateert dat het werkt. Het kan reden zijn voor Patrimonium om in de toekomst vaker projecten op basis van de UAV-GC te laten ontwikkelen.

Dalende faalkosten

“Na een paar keer samenwerken raak je op elkaar ingespeeld en gaan de faalkosten flink omlaag,” zegt Altuntas en hij onderbouwt dat met een fraaie grafiek uit zijn presentatie over ‘het ideale bouwproces’. Zowel intern (en nu

dus ook extern) wordt door Giesbers Rotterdam het nieuwe bouwen uitgedragen. De noodzaak is er allerwegen, van hoge faalkosten, veranderingen in de markt, tot het tekort aan vakmensen. Als je dan gewend bent om in oplossingen te denken, geven geïntegreerde contracten je als bouwer de ruimte om creatief én inventief te zijn.

Hey onderschrijft dat: “Door als opdrachtgever bij dit project te kiezen voor Design & Build leggen we een groot stuk ontwerp neer bij de bouwer. Dat vraagt van ons een goed doorzicht PvE. Vervolgens blijkt in het begin van het proces nog van alles te sturen zonder hoge kosten. We zien nu al dat dit een gezamenlijk project is – nog nooit zo weinig meerwerk gehad. Bovendien is de doorlooptijd hoog en kan Giesbers Rotterdam door goede communicatie aan een behoorlijk krappe planning voldoen.”

Meer lef en ambitie

De kern van het ideale bouwproces is ketenintegratie ofwel een project overstijgende samenwerking tussen betrokken partijen. Bijna alsof je met vrienden samen iets leuks aan het doen bent. Het gaat om de verschuiving van ‘controle’ naar ‘vertrouwen’ en het mooie is dat de faalkosten dan flink omlaag

kunnen. Dat is in ieders voordeel. “Maar dat vergt lef en ambitie”, zegt Altuntas terecht, “want we moeten investeren in strategische, vaste partners en ook onderaannemers (dus ook de zzp'ers!) en toeleveranciers daarin betrekken.”

Hey daarover: “Goede relaties zijn belangrijk bij deze werkwijze, zodat de mensen die in het begin keuzes hebben gemaakt tot het eind van het project aanwezig zijn om die keuzes hard te maken. Alles draait om betrokkenheid en of je een ‘klik’ met elkaar hebt. Zo’n relatie houdt stand zolang beide partijen de verantwoordelijkheid afleggen die past bij dit vertrouwen. Zo ja, dan kun je inderdaad duurzaam samenwerken op UAV-GC basis.”

Altuntas: “Bij Giesbers Rotterdam zitten we nu in de transitiefase. Niet alleen denken en praten over de nieuwe werkwijze, maar gewoon doen, gewoon uitproberen. Dat vergt inderdaad lef en ambitie, maar maakt ons werk nog veel mooier dan het nu al is.”

Dit artikel is tot stand gekomen in samenwerking met Giesbers Rotterdam en Patrimonium Barendrecht.

Twee partijen

Patrimonium Barendrecht is in Barendrecht de grootste én oudste woningcorporatie (actief sinds 1912). De woonvereniging beheert in totaal zo’n 2700 verhuureenheden, waarvan ruim 2500 sociale huurwoningen en daarnaast bedrijfsruimten, garages en een aantal vrije sectorwoningen in de Zuid-Hollandse gemeente. Bouwer Giesbers Rotterdam maakt deel uit van de Giesbers Groep, een bundeling van ondernemingen die actief zijn in bouw- en projectontwikkeling. Speerpunten zijn klantgerichtheid, korte communicatielijnen, één aanspreekpunt. Kernwoorden zijn: Pro-actief, creatief, inventief. De medewerkers krijgen de ruimte om zich te ontwikkelen en worden gestimuleerd om ‘out of the box’ te denken.



Van links naar rechts: Izzet Altuntas, projectleider Giesbers Rotterdam; Davey Vaarting, uitvoerder Giesbers Rotterdam en Raoul Hey, projectleider groot onderhoud & nieuwbouw Patrimonium Barendrecht. Foto: Arjan van Nieuwkoop



Artist impressions nieuwbouw Maasstraat in Barendrecht. Beeld: Giesbers

Over het project

De in juni van dit jaar gestarte nieuwbouw is te vinden aan de Maasstraat/Binnenlandse Baan, op de locatie van het voormalige postkantoor en de brandweerkazerne achter het gemeentehuis van Barendrecht. De oplevering staat gepland voor het voorjaar van 2018.

Het door KAW architecten ontworpen appartementencomplex bestaat uit veertig zeer energiezuinige en levensloopbestendige huurappartementen. Het project is onderdeel van de Centrumaanpak van de gemeente Barendrecht en wordt aangemerkt als ‘bijna energieneutraal’. Op het dak komt 3450 vierkante meter zonnepanelen. Zowel de daken als de gevels zijn goed geïsoleerd en er worden extra zuinige cv-ketels ingezet. Dat is niet alleen goed voor een beter milieu, maar ook voor de portemonnee van de huurders.

De ruime entree aan de Maasstraat, de lift, en de scootmobielruimte zorgen ervoor, dat het complex met name geschikt is voor 55-plussers.