

Eerherstel voor de facilitymanager

Rol beheerder in duurzaam vastgoed krijgt meer aandacht



Bas Niese
Bedrijfsmanager Facilicom Facility Solutions



Paul Jansen
Stafdirecteur Marketing Facilicom Services Group

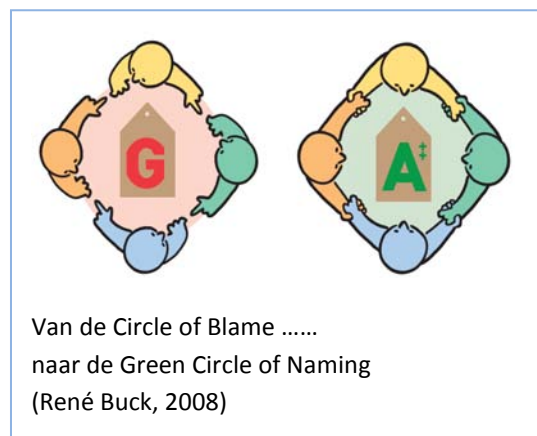
Als het over duurzaam vastgoed gaat, denkt bijna niemand meteen aan de beheerder. State of the Art nieuwbouwpanden, voorzien van minimale EPC-waarden en technische hoogstandjes, verleggen de aandacht vooral naar het begin van de levenscyclus van een gebouw. Hoe het verder met zo'n gebouw gaat wordt algemeen beschouwd als petit histoire welke zich afspeelt buiten het gezichtsveld van publiek en media. Begrijpelijk maar niet geheel terecht. Want de vraag of het in het vooruitzicht gestelde lage energiegebruik ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt, kan alleen tijdens de fase van gebruik en beheer worden beantwoord. Stafdirecteur Marketing Paul Janssen van het Schiedamse Facilicom Services Group en bedrijfsmanager Bas Niese van Facilicom Facility Solutions kijken gezamenlijk naar positie en rol van het beheer bij het realiseren van duurzaam vastgoed. Hun oproep aan projectontwikkelaars: betrek ons vanaf het begin bij het bouwproces.

Buren

Facilicom kent het klappen van de zweep waar het duurzaam bouwen en beheren betreft. Onder leiding van Paul Janssen richtte het bedrijf namelijk het eigen hoofdkantoor in Schiedam volledig duurzaam in. Facilicom stapte het bouwproces binnen, toen het ontwerp aan de buitenzijde gereed was. Het kantoor is daarna aan de binnenzijde “van plint tot plafond” nieuw ontwikkeld. Het hoofdkantoor van de facilitaire dienstverlener laat zien dat een goede afstemming van bouw en beheer tot een zeer duurzaam gebouw kan leiden. Dankzij toepassing van de modernste technologie op het terrein van energiebeheer (warmtewisselaars, energieopslag in de bodem, energiezuinige verlichtingstechniek, windmolen op het dak) en klimaatbeheersing (intelligente zonwering, gekoeld kernbeton) wordt beduidend minder energie verbruikt dan in een traditioneel ontwikkeld gebouw van deze omvang. Wie het niet geloven wil hoeft alleen maar te kijken naar de energielasten van de burelen. Pal naast het kantoor van Facilicom staat namelijk een vrijwel identiek kantoor van dezelfde bouw en omvang. Het enige verschil zit ‘m in de toepassing van energie- en exploitatieverlagende maatregelen. Het resultaat: een 30 procent lagere energierekening in het voordeel van de facilitaire dienstverleners. Het bewijs dat een duurzaam ontwikkeld en beheerd kantoorpand resulteert in aanzienlijke besparingen op de exploitatierekening is hiermee geleverd. Dat wil echter nog niet zeggen dat iedereen zich nu massaal aanmeldt bij Facilicom om hun panden duurzaam laten ontwikkelen en beheren. “In de meeste gevallen sta je als beheerder achteraan in de beslissingsketen. Er is een gebouw en dat moet beheerd worden. Punt”, stelt Paul Janssen onomwonden.

Circle of Blame

Janssen vervolgt zijn betoog over rol en positie van de beheerder door het zwaartepunt in de beheerskeuzes bij de opdrachtgever te leggen: “Het begint met opdrachtgever, die heeft de de porte Janssen vervolgt zijn betoog over rol en positie van de beheerder door het zwaartepunt in de beheerskeuzes bij de opdrachtgever te leggen: “Het begint met opdrachtgever, die heeft de de portemonnee vast en die bepaalt dus ook de dans. Als je als facilitair dienstverlener vervolgens een duurzaam beheer van de gebouwen van je opdrachtgever wilt realiseren, dan ben je wel afhankelijk van zijn visie op dit punt. Is die duurzame visie aanwezig, dan kunnen we wat voor zo iemand betekenen; is die



visie er niet, dan leveren we het standaardpakket”. De mogelijkheden om duurzaam te beheren worden volgens Janssen nog eens bemoeilijkt door de complexiteit van de relaties tussen opdrachtgever en dienstverlener in de praktijk: “Wij zijn zelf eigenaar en gebruiker van ons pand, dat is de meest simpele manier. Vaak zijn echter al die rollen verschillend: we hebben te maken met de eigenaar, projectontwikkelaar, bouwer, huurder, beheerder, beheerder weer gekoppeld aan de projectontwikkelaar soms, beheerder soms gekoppeld aan de huurder; het is allemaal redelijk diffuus.”

Het verhaal van Janssen staat niet op zich zelf. Het is onderdeel van een lange reeks van getuigenissen uit de vastgoedwereld die laten zien hoe de korte termijn belangen van de afzonderlijke markt-



partijen de efficiency van de sector als geheel in de weg staan. Samen vormen al deze verhalen de Circle of Blame. In deze vicieuze cirkel geven de marktpartijen vooral elkaar de schuld van het niet van de grond komen van duurzaam vastgoed: de bouwers verwijten de ontwikkelaars dat ze niet willen betalen, de ontwikkelaars stellen dat hun financiers de beleggers geen extra investeringen willen doen en de beleggers verleggen de oorzaak naar de gebruikers die geen hogere huurprijs zouden willen betalen. Om de cirkel tenslotte rond te maken, geven de gebruikers te kennen in hun vraag naar duurzaam vastgoed vast te lopen door te weinig aanbod.

Werelden bij elkaar brengen

Wat Bas Niese mist in het bovenbeschreven model van de Circle of Blame, is de rol van de beheerder. Als bedrijfsmanager bij de divisie Facilicom Facility Solutions houdt Niese zich bezig met facilitair, technisch en vastgoedmanagement. Waar de overige divisies van Facilicom zich vooral op het operationele niveau begeven, houdt Niese’s afdeling zich bezig met de tactische en strategische vraagstukken van het beheer. Juist op dat gebied zijn er de afgelopen jaren verschuivingen waarneembaar. Niese: “Als een nieuw pand er eenmaal staat, dan ben je er nog niet; wat ons betreft begint het feest dan pas. Traditioneel was het zo dat wij pas in werden gezet op het moment dat de sleutel werd overhandigd. Wat we nu zien is dat je als facility manager steeds vaker naar een eerdere fase in het proces wordt doorgeschoven. We worden gevraagd om mee te denken in het ontwerp, de materiaalkeuze, het energie- en afvalmanagement et cetera, om daar uiteindelijk in de exploitatie slimmer mee om te kunnen gaan. De kracht zit ‘m in de schakels”. Voorbeelden van een betere afstemming van die schakels in bouw en beheer dienen zich de laatste jaren steeds vaker aan. Niese: “Zelf hebben we samen met BAM Utiliteitsbouw in 2006 een joint venture opgericht: BAM-Facilicom DUET. Door de werelden van bouw, beheer en facilitymanagement in een vroeg stadium al

Practice what you preach

In het eigen hoofdkantoor in Schiedam heeft Facilicom tal van slimme maatregelen genomen om het beheer te vergemakkelijken en de energiekosten te verlagen. Een integrale benadering van inrichting en installaties vormt daarbij het uitgangspunt. Zo heeft het gebouw een aanwezigheidsdetectiesysteem, dat er enerzijds voor zorgt dat er niet onnodig wordt verlicht en anderzijds de informatie verschaft waarmee de schoonmaakdienst ongebruikte ruimtes een keertje kan overslaan. Verder wordt energie bespaard met een zonwering die werkt als een klimaatraam. De toegepaste techniek is een innovatie in Nederland. Aan de binnenkant van de ramen is een zonwering geïnstalleerd die automatisch omlaag gaat als de zon op de ramen staat. Het systeem beperkt de koelingsenergie en is minder kwetsbaar dan een uitwendige zonwering. Andere maatregelen die Facilicom heeft genomen om het energieverbruik laag te houden zijn onder andere warmte/koudeopslag in de bodem, daglichtafhankelijke verlichting, sensoren voor verlichting, betonkern activering en warmtewielen. Kers op de taart is een windmolen die bovenop het gebouw duurzame energie opwekt.

bij elkaar te brengen, nog voor het definitief ontwerp er ligt, kunnen we slimme gebouwen realiseren die de exploitatie- en energierekening behoorlijk kunnen drukken". Senior Janssen stelt zich wat ge-reserveerder op dan zijn jongere collega ten aanzien van de mogelijkheden voor duurzaam vastgoedbeheer. De stafdirecteur Marketing put daarbij uit zijn jarenlange ervaring in het facilitymanagement: "In de praktijk wordt nog bijzonder weinig gedaan om exploitatie en investering met elkaar in verband te brengen. Logisch, want het houdt meestal in dat de stichtingskosten wat hoger uitvallen. Die extra kosten worden dan tijdens de exploitatie pas terugverdiend. Je kunt dan wel nagaan dat als de stichtingskosten voor rekening van de projectontwikkelaar zijn en de exploitatievoordelen op het conto van een huurder komen, de projectontwikkelaar wel drie keer nadenkt voor hij zijn portemonnee trekt".

Olieprijs

Een uitzondering op de regel ziet Janssen bij Publiek Private Samenwerkingsverbanden: "Bij PPS trajecten zie je nu dat het ook anders kan. Daar worden investeringen en exploitatie wel degelijk op elkaar afgestemd". Een aansprekend voorbeeld van zo'n PPS is de ontwikkeling van het nieuwe Belastingkantoor in Doetinchem (zie kader). Niese: "Vanaf de briefing zijn hier de architect, de bouwkundige, de facilitair deskundige en de vastgoedexpert bij de ontwikkeling betrokken. Als al die partijen gelijkwaardig met elkaar kunnen optrekken, dan geeft dat resultaat". Aan de andere kant van de medaille kent Niese ook voorbeelden: "Bij een kantoor in Den Haag zijn we pas ingeschakeld toen het gebouw al was opgeleverd. Esthetisch ziet dat pand er fantastisch uit, met een prachtig atrium in de entree; maar er is vooraf onvoldoende nagedacht over verwarming en koeling van zo'n grote ruimte. We zijn toen toch zo'n twee jaar bezig geweest om de installatie in te regelen. Dat had voorkomen kunnen worden als we bij het ontwerp betrokken waren geweest".

Bovenbeschreven ontwikkelingen in de markt roepen de vraag op of er op dit moment sprake is van een doorbraak op het gebied van duurzaam vastgoedbeheer. Janssen houdt een slag om de arm, alvorens hij zich aan een voorspelling waagt: "Het zou zeker helpen als de olieprijs nog drie keer over de kop gaat". Collega Niese wil daar echter niet op wachten: "De ontwikkeling van de olieprijs is onzeker, maar de ontwikkeling naar betere samenwerking tussen de verschillende marktpartijen in het vastgoed gaan door. We moeten niet eerst wachten op wat de olieprijs gaat doen, maar nu op die ontwikkeling inspringen. Anders staan we straks achteraan in de rij".

www.facilicom.nl
www.senternovem.nl/kompas
www.Circle-of-Blame.nl

Nieuwbouw Belastingkantoor Doetinchem uniek 'single party'-PPS contract

Facilitair dienstverlener Facilicom Services Group uit Schiedam gaat de nieuwe totaalhuisvesting van de Belastingdienst in het stationsgebied van Doetinchem verzorgen. Facilicom is niet alleen verantwoordelijk voor het financieren, ontwerpen, bouwen en inrichten van het gebouw, maar ook voor de dienstverlening aan de circa 460 medewerkers van de Belastingdienst en het onderhouden van het pand gedurende de looptijd van het contract (15 jaar). Het is voor het eerst in de Nederlandse geschiedenis dat een dergelijke publiek-private aanbesteding is gegund aan één private partij die alle onderdelen in zich heeft. Ook de financiering is uniek, omdat het Schiedamse bedrijf het pand zelf in eigendom houdt.

Het project wordt in de vorm van een Publiek-Private Samenwerking (PPS) uitgevoerd, waarbij de Rijksgebouwendienst optreedt als aanbestedende dienst. De bouw gaat eind 2008 van start. De Belastingdienst verhuist naar verwachting tegen de zomer van 2010 naar het nieuwe pand met ca. 7.500 m² kantooroppervlak.

Facilicom investeert nadrukkelijk in PPS-ontwikkeling. De directie van het bedrijf verwacht dat niet alleen de overheid, maar ook semi-overheidsorganisaties als zorg- en onderwijsinstellingen als ook commerciële partijen steeds vaker met dit type integrale huisvestingtenders zullen komen.

DBFMO

Het nieuwe Belastingkantoor is een goed voorbeeld van een DBFMO-contract (Design, Build, Finance, Maintain en Operate). Realisatie is meestal een langdurig en ingewikkeld proces, omdat er vaak veel partijen bij betrokken zijn. In Doetinchem is sprake van maar liefst vijf contractpartijen: de Rijksgebouwen Dienst als aanbestedende partij, de Belastingdienst/Oost én de Belastingdienst/Centrum voor FD als gebruikers, de gemeente Doetinchem als faciliterende partij bij de gebiedsontwikkeling en uiteraard Facilicom als (realiserende) marktpartij. DBFMO-contracten zijn dan ook zeker nog geen gemeengoed. Het vraagt met name bij de 'opdrachtgever' (hoewel daar in een PPS-constructie strikt genomen niet van gesproken kan worden) vaak een ingrijpende cultuuromslag, omdat deze van oudsher gewend is allerlei deelcontracten tot op de bodem uit te onderhandelen.

Tekst: Jan Sijbrandij
 Foto's: Hans Pattist
 Illustratie: Ad Oskam