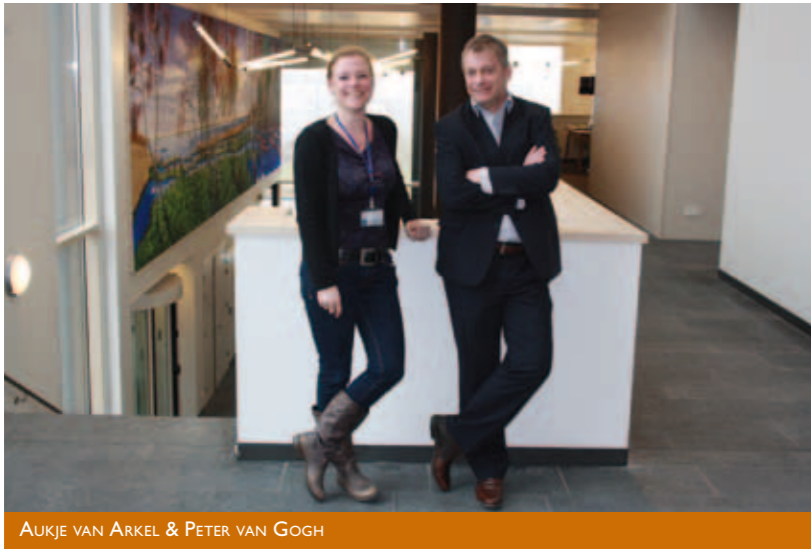


Uniek nieuwbouwproject Belastingdienst:

“Een kwestie van goede samenwerking!”

Interview Aukje van Arkel – Facilicom Facility Solutions & Peter van Gogh – Gom Specialistische Reiniging



AUKJE VAN ARKEL & PETER VAN GOGH

Het nieuwbouwproject van de Belastingdienst in het stationsgebied van Doetinchem is uniek. Waarom? Het nieuwe kantoor – met een totaaloppervlakte van 8500 m² - is namelijk een ‘PPS-constructie.’ Dit houdt in dat het project is aanbesteed middels publiek-private samenwerking (PPS) met een contractduur van 15 jaar.

Het project, dat in februari 2011 werd opgeleverd, is gegund aan Facilicom. Facilicom bestaat uit ondermeer de werkmaatschappijen Facilicom Facility Solutions, Gom Schoonhouden, Prorest Catering, Trigion Beveiliging Installatie en Breijer Bouw en Installatie. MAS Architectuur is als enige externe partij bij Facilicom aangesloten voor het ontwerp van het gebouw.

Maar wat is nu precies zo bijzonder aan deze constructie in dit nieuwbouwproject? Een verhelderend gesprek over samenwerking met projectmanager Aukje van Arkel van Facilicom Facility Solutions en Peter van Gogh, productmanager bij Gom



Specialistische Reiniging, functioneel verantwoordelijk voor het hele proces van glazenwonderhoud en gevelreiniging en bestuurslid van OSB-segment AWOG.

Samenwerking biedt voordelen

“Vanaf het ontwerp tot en met de realisatiefase is rekening gehouden met de gebruiksvriendelijkheid en onderhoudsvriendelijkheid.

Om vervuiling minder snel storend te laten zijn, is er gebruik gemaakt van materialen die makkelijk schoon te maken zijn,” vertelt projectmanager van Arkel. Al in 1966 had de heer Geurts – de oprichter van Facilicom – het idee om alle werkzaamheden door een enkele partij te laten doen.



SEPARATIEGLAS MET EEN STREEPPATROON

In 2011 komt zijn droom uit: het belastingkantoor in Doetinchem is het eerste gebouw dat is opgeleverd onder deze constructie. Het kantoor is ontworpen door MAS Architectuur in Rotterdam en gebouwd door Breijer Bouw. De architect van dit gebouw heet Stefan van der Valk.

“Hij heeft echt goed met ons mee gedacht en is letterlijk ‘besmet met het Facilicom virus!’ Er is echt goed op details gelet. Meestal is het facility die het onderspit delft, hier is dit zeker niet het geval!” aldus van Arkel.

Materiaalkeuze

Bij de materiaalkeuze is er gekozen voor materiaal waarop je het vuil niet direct kan zien. “Zo hebben we voor separatieglass met een streeppatroon gekozen in de kantoren, waardoor de vingerafdrukken niet direct zichtbaar zijn en dit tevens de schoonmaak niet belemmert.

Daarnaast is gekozen voor geborsteld RVS,” legt van Arkel uit. Bij de keuze is rekening gehouden met de eindgebruiker, als je bijvoorbeeld een vingerafdruk niet direct ziet, is de beleving anders. Van Arkel: “Het is uiteraard niet de bedoeling dat je het langer vies laat, het stoort alleen minder als er vingervlekken op het glas zitten.” Ook bij de toiletten is er rekening gehouden met de schoonmaker. Het is glad afgewerkt, waardoor de schoonmaker sneller en efficiënter kan schoonmaken. De schoonmaaktijd is daardoor korter.

Daarnaast is er goed nagedacht over de afwerking van de archiefkasten, deze hebben een schuine afwerking aan de bovenzijde. Hierdoor blijft minder stof achter en er kunnen geen stofnesten ontstaan in de vorm van ordners e.d. die op de kast worden geplaatst.

Makkelijk (be)reikbaar

In het gebouw zelf is er rekening mee gehouden dat de glazenwasser en de schoonmaker overal makkelijk bij kan. Van Gogh: “De bereikbaarheid van de gevel is heel belangrijk.” Er is – ondanks de hoeveelheid glas – niet gekozen voor onderhoud van het glas door middel van een gondel.

Van Gogh: “Bij andere projecten hebben we deze afweging ook vaker gemaakt, je stelt jezelf dan de vraag: ‘Is een gondel echt noodzakelijk?’” Van Arkel voegt toe: “Je probeert de kosten gedurende de looptijd van het contract (15 jaar) terug te dringen, dit is een compromis tussen de architect, de klant en de partij die het geheel moet onderhouden. In deze constructie is het beste compromis, gebaseerd op de kosten voor een gondel, voor een hoogwerker gekozen.” Er is in de constructie – opgebouwd uit beton en staal - zeker rekening gehouden met veiligheid. Het basisidee van het ontwerp is licht, lucht en ruimte.

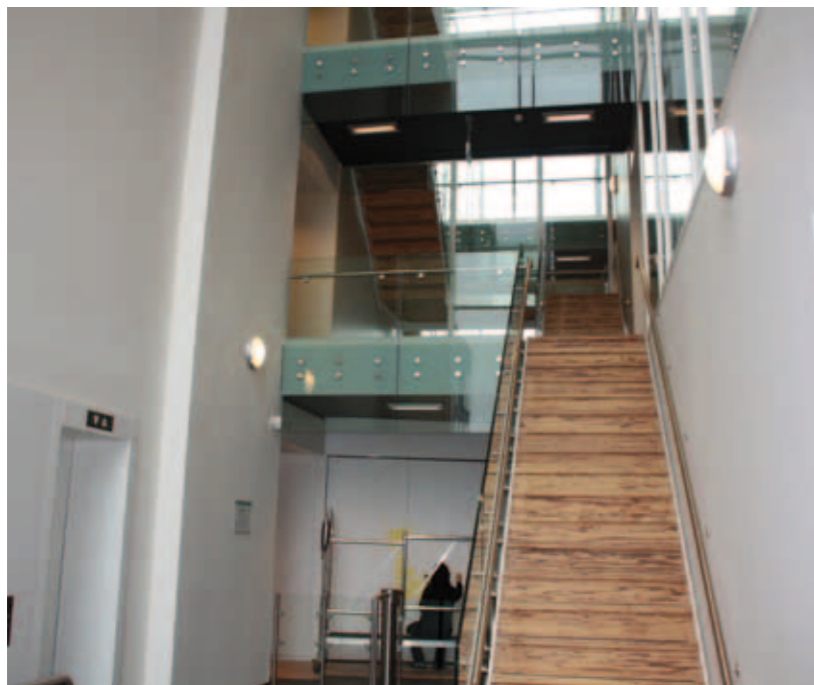
Op het dak zijn aanlijnmogelijkheden aanwezig. Er is er bij het hele gebouw gebruik gemaakt van een vast stramien van kolommen. “Door de hoogteverschillen (in alle ruimtes binnen is een hoog en een laag gedeelte) heb je, als je op het dak loopt, het idee dat je in een aantal ‘loopgraven’ loopt,” legt van Arkel uit. De omheining op het dak - in de vorm van diverse muren - biedt veel veiligheid voor de glazenwasser.

Lees verder op pagina 10 >

Van Gogh: "Natuurlijk kun je van een ontwerper nooit verwachten dat hij altijd en overal rekening houdt met de glazenwassers, die het pand reinigen. Maar het is voor de glazenwasser heel fijn dat hij er goed bij kan en daardoor veilig kan werken."

Bijzonder

"In basis is dit gebouw gemaakt door enkel en alleen Facilicom partijen," legt van Arkel uit. Zij is al vanaf de start van het project, begin oktober 2006, betrokken en hierbij gestart met de gehele aanbestedingsfase en de bijbehorende calculaties voor de duur van het contract (15 jaar) – vervolgens naar de realisatiefase tot en met de eerste periode van de exploitatiefase. Het unieke aan het project is, dat alle werkzaamheden bij één bedrijf zijn ondergebracht. Dan gaat het niet alleen om de financiering, ontwerpen, bouwen en inrichten van het gebouw (DBFMO),



maar ook voor de dienstverlening aan de circa 420 medewerkers van de Belastingdienst en het onderhouden van het pand gedurende 15 jaar. Facilicom is eigenaar van het pand en de klant – de Belastingdienst – huurt het pand inclusief dienstverlening van Facilicom, hier is een totaalprijs voor afgesproken.

Het is voor het eerst in Nederland, dat een dergelijke publiek-private constructie aan een enkele partij is gegund. Tot op heden was een dergelijke samenwerking alleen opgebouwd uit diverse partijen (een consortium). Omdat geen van de andere inschrijvers het gewenste totaalpakket kon bieden en Facilicom dit wel kan kregen zij de opdracht.

Dit biedt vele voordelen voor de aansturing van het project - besluiten kunnen sneller worden genomen, omdat de partijen collega's van elkaar zijn – maar het biedt ook voordelen voor het glazenwasonderhoud.

"In alle andere gevallen is het zo dat verschillende partijen zich verenigen tot een consortium. Het is zo uniek omdat geen enkele andere partij alle disciplines verenigd heeft: bouw, elektrotechniek, werktuigbouwkunde, beveiligingstechniek, algemeen facilitair specialisme, schoonmaak- onderhoud, catering, beveiligingsdiensten, maar ook bouwbegeleiding en aansturing van de exploitatie van het gebouw," legt van Arkel uit.

Van Gogh voegt toe: "Het voordeel is, dat je heel makkelijk zaken kunt afstemmen; de expertise zit in je eigen bedrijf." Van Arkel geeft meteen een goed voorbeeld: "Ik heb bij Peter gevraagd om mij op het gebied van glasbewassing te adviseren."

Besluiten kunnen daardoor sneller en efficiënter worden genomen; zoals gezegd, de kennis zit intern.

Oplevering

"Als je praat over oplevering binnen een PPS-project, dan zijn er twee soorten: de oplevering naar de klant en de interne oplevering, van bouwfase naar exploitatiefase." legt van Arkel uit. De bouw van dit project begon in 2009 en in februari 2011 was de oplevering aan de klant. De interne oplevering was enkele dagen daarvoor. Bij een oplevering naar de klant kijkt Facilicom naar zaken die de klant expliciet heeft opgedragen om te realiseren (deze staan in de zogeheten Output-specificaties). De klant kijkt vooral naar deze zaken. Van Arkel: "Wij kijken voor de interne oplevering nog veel meer naar de details, zaken die een klant niet ziet, maar die achter de schermen nog aanwezig zijn."

Schoon

Met Gom is een resultaatgerichte afspraak gemaakt met betrekking tot het schoonhouden van het pand: als het maar schoon is, de reinheid moet passen bij de uitstraling van het gebouw. Van Arkel: "Over de invulling hiervan worden nog afspraken gemaakt, maar de basis is vertrouwen. Hierin is samenwerking cruciaal. Overdag is er een Gom-medewerker aanwezig, die facilitaire diensten combineert met schoonmaakwerkzaamheden. Ook deze beslissing is genomen vanuit de PPS-gedachte van Facilicom: goed en efficiënt. Soms sta je tegenover elkaar, maar dit heeft als doel te zoeken naar de beste oplossing."

Glazenwassers

De uitvoerende glazenwassers, onder leiding van Ruud Mulder, zijn Kees Veldhuizen en Marcel de Zwaan.

Goed beveiligd

Één van de zaken waarover goed is nagedacht is de beveiliging van het pand: zo efficiënt mogelijk met minimale inzet van mankracht. Zonder pasje kom je niet naar binnen.

Daarnaast gebeurt het afsluiten van het pand automatisch. Van Arkel legt uit: "Het afsluiten van het pand gebeurt door middel van een 'veegfunctie.' Er is met de klant afgesproken dat er na een bepaald tijdstip 's avonds niemand meer in het pand aanwezig is. Vanaf het afgesproken tijdstip controleert het gebouw zelf of alle ruimtes afgesloten zijn. Zo ja, dan wordt het pand automatisch afgesloten." Aan het einde van de dag lopen we een ronde



om alle ramen te sluiten (middels een systeem kan de Facilitaire medewerker zien welke deuren en ramen openstaan). 's Avonds gaat het pand echt dicht," vertelt van Arkel.

Een ander voorbeeld van veiligheid zijn de loketten bij de receptie. Van Arkel: "Er zijn diverse veiligheidsmaatregelen bouwkundig en inrichtingstechnisch doorgevoerd. Een verlichtingsbalk boven het werkblad voorkomt overspringen alsmede de extra diepte van de werkbladen. Alle loketten zijn voorzien van alarmknoppen en bij alarm kunnen de medewerkers naar achteren vluchten waarna de deur

hermetisch gesloten wordt. Bij deze loketten is ook gebruik gemaakt van glas met een streepatroon. Zo houd je vanuit de loketten contact met de medewerkers in de backoffice.

Er zijn geluiden dat de medewerkers van de Belastingdienst de voorkeur geven aan dichte loketten. Dan kies je ook hier voor de beste oplossing; het gaat om veiligheid, algemene uitstraling van het kantoor maar ook om de efficiëntie in glasbewassing."

De oplossing kan dan gezocht worden in een gelijksoortig streepjesmotief met een dichtere zetting van de streepjes.

Dit is de basisgedachte van PPS: samenwerken en de optimale oplossing neerzetten is een kwestie van goed managen. Als alle expertise onder een dak zit, scheelt dit veel tijd en geld!