

VERHUIZING NAAR BUSINESSCENTER *KRKTR*

Eind van dit jaar verhuist Waltmann Bedrijfshuisvesting met haar kantoor van het centrum van Dordrecht naar bedrijvenpark Amstelwijck. Een hele operatie en een goede praktijkervaring voor directeur/eigenaar Hans van Andel van het makelaarskantoor. Hans maakt nu van het begin tot het einde mee hoe een bedrijfsverhuizing in de praktijk verloopt.

Op het bedrijvenpark Amstelwijck bouwt de Sliedrechtse bouwonderneming Stout het Businesscenter KRKTR (spreek uit Karakter). In het gebouw komen tien businessunits van 274 tot 453 m² groot, waarvan Waltmann Bedrijfshuisvesting aan de voorzijde een mooi zichtpand gaat betrekken. Op een zonnige maandagmorgen in september is het een drukte van belang in het pand in aanbouw van de bedrijfsmakelaar. Aanwezig zijn Noesjin Blazer van Shiraz Office Furniture, Jan Leeuwestein van Lésec, Stefan Zijlstra van TéGéTèl en Kees Slingerland (projectleider) en Jaap Ruitenberg (uitvoerder) van bouwonderneming Stout. Er wordt druk gepraat en gewezen in de nog kale ruimtes en er ontstaat iets wat op een bouwvergadering lijkt. Even later verhuist het gezelschap naar de bouwkeet waar de 'bouwvergadering' wordt voortgezet.

Nadenken

In de keet vertelt Hans van Andel over zijn besluit om de binnenstad van Dordrecht te verlaten voor vestiging op Amstelwijck: "Toen ik van Stout de vraag kreeg om dit project te gaan verkopen en ik daarna de tekeningen zag, stemde mij dat meteen tot nadenken. De locatie, het pand en de beschikbare ruimte spraken mij erg aan. Bovendien zijn we er als bedrijf aan toe. Ik heb dan ook snel de knoop doorgehakt en besloten om tot koop van een businessunit over te gaan. Daarbij leek het me een mooie gelegenheid om te ervaren wat mijn klanten meemaken bij een verhuizing of nieuwbouw van hun bedrijfspand. Nu we er middenin zitten, kan ik inderdaad bevestigen dat het een interessante en leerzame ervaring is voor mij."

Communiceren

Een verhuizing of nieuwbouw van een bedrijf is een tijdrovend en veelomvattend proces. Hans hierover: "Het begint met de financiering. Daar komt nogal wat bij kijken met heel veel papierwerk en het overleggen van diverse documenten. Als dat allemaal achter de rug is, krijg je te maken met allerhande zaken die bij het bouwproces horen. Wat ik heb ondervonden is dat goede communicatie tussen de betrokkenen bij de bouw een must is, sterker nog, van cruciaal belang is. Daarbij besef ik door mijn werk al wat kennis heb en dichter bij een bouwtraject betrokken ben dan de gemiddelde ondernemer waarvoor het helemaal nieuw en onbekend is."

Oplevering

Hoe verliep het bouwtraject wat Hans betreft? "Vrijwel zonder grote verrassingen, bovendien was er nauwelijks sprake van knelpunten. Als het overal zo gaat als hier valt het met de stress best mee," zegt hij lachend. Kees Slingerland, projectvoorbereider bij Stout, kan dat beamen. "Het verloopt hier gelukkig volgens planning. We zijn in januari gestart en kunnen eind dit jaar opleveren. Wij bouwen de units in principe grotendeels af inclusief kantoorruimte, indeling, installaties, plafonds en pantry."

"Het verloopt hier gelukkig volgens planning. We zijn in januari gestart en kunnen eind dit jaar opleveren"

Ieder voor zich

Als het de communicatie betreft komt Kees Slingerland in beeld. Hij is de contactpersoon tussen de bouwers en de kopers. Met hem hebben de kopers dan ook het meeste contact over de voortgang van de bouw. Met vragen kunnen zij bij hem terecht. Toch kan Kees niet altijd eenieder tevreden stellen, want ook de bouwers zijn afhankelijk van partijen die werkzaamheden moeten verrichten voor de bouw. Zo levert een te late aansluiting van een nutsvoorziening, zoals elektriciteit of gas, vertraging op in bouwprojecten. Daar kan Jaap Ruitenberg over meepraten. "Ook hier hebben wij last van vertragingen en het is best een toer om binnen de opleverdatum te blijven. Het vervelende is dat veel organisaties ieder voor zich werken en nauwelijks oog voor elkaar hebben.



Zo wordt bijvoorbeeld de waterleiding aangelegd en de geul dichtgegooid. Daarna moeten de kabels voor de elektriciteit volgens hetzelfde recept de grond in; geul graven, kabels leggen en dichtgooien. Als laatste is het glasvezelnet aan de beurt. Weer hetzelfde liedje. Daar gaan weken overheen, terwijl dit uiteraard veel sneller en efficiënter zou kunnen. Vraag mij niet waarom dit allemaal zo verloopt, we zijn niet anders gewend. Als het geulen graven en weer dichtgooien achter de rug is, kunnen we eindelijk aan de bestrating beginnen en de omgeving mooi maken."

Gebruiksklaar

De andere partijen aan tafel tijdens deze 'bouwvergadering' zijn door Hans ingehuurd om zijn pand gebruiksklaar te maken. Als eerste is Hans over de indeling en inrichting van zijn nieuwe kantoor gaan nadenken. Zonder deze stap kan er geen vervolg plaatsvinden. Aan de hand van de bouwtekening heeft Hans met Noesjin Blazer van Shiraz Office Furniture intensieve gesprekken gevoerd over de indeling en inrichting van zijn beschikbare ruimte. Noesjin: "Uiteindelijk zijn we op drie ruimtes uitgekomen met daarnaast nog een keuken en een toiletgroep. Wij hebben de inrichting getekend, uiteraard rekening houdend met ergonomie en gezond werken. Zo heeft alles de juiste plaats en met de juiste routing."

Aan de hand van de tekeningen van de inrichting gaan Stefan Zijlstra van TéGéTèl en Jan Leeuwestein van Lésec aan de slag. TéGéTèl om de ICT te bekabelen, te monteren en te installeren. "Wij weten zo precies waar aansluitpunten en dergelijke moeten komen. Zonder deze tekeningen kunnen we niets," zegt Stefan. Dat geldt ook voor Jan Leeuwestein van Lésec. "Het begint inderdaad bij de indeling en de inrichting van het pand. Die tekeningen zijn nodig om de alarminstallatie, de camera's en ander beveiligingsmateriaal een plek te geven en te installeren."

"Zo heeft alles de juiste plaats en met de juiste routing"

Knelpunt

Het Businesscenter KRKTR wordt dus medio december opgeleverd, zo is tenminste de planning. Begin volgend jaar hoopt Hans van Andel vanuit zijn nieuwe kantoor te kunnen gaan werken. Het bouwtraject is hem meegevallen. De andere partijen aan tafel schetsen wat dat betreft een minder mooie toekomst. Kees Slingerland: “Dit businesscenter was ons eerste project wat we volgens de BENG-methode hebben gebouwd. BENG staat voor ‘bijna-energieneutraal gebouw’ en deze bouwmethode is vanaf nu de standaard voor ons. Het doel hiervan is het terugdringen van de CO_2-uitstoot. Een knelpunt dat hierbij zou kunnen optreden is schaarste. Iets dat ook de andere ondernemers aan tafel kan treffen. Alleen Noesjin prijst zich gelukkig dat haar fabrikanten in Europa zijn gevestigd en dat leveringen daardoor volgens haar voorlopig weinig problemen zullen opleveren. Jan Leeuwestein loopt vooruit op de verwachtingen en heeft de nodige voorraad in huis gehaald om ongestoord te kunnen doorwerken. Toch zal CO_2-neutraal en cradle-to-cradle bouwen in de toekomst de standaard worden. Daar zijn de aanwezigen het over eens. Jan Leeuwestein: “Duurzaamheid en bewuster omgaan met energie. Daar zijn we in ons bedrijf al volop mee bezig. Daarnaast zoeken we naar manieren om herbruikbaarheid te optimaliseren.”

Toekomst

De ‘bouwvergadering’ is bijna ten einde. De conclusies zijn helder. Voor Hans was het bouwproces een zinvolle ervaring. De anderen kijken wat sceptischer naar de komende bouwprojecten die hen te wachten staan. Er komen andere tijden aan, zo is de overtuiging. BENG-bouwen, CO_2, schaarste, personeel, prijsontwikkelingen zijn immers stuk voor stuk zaken waar zij de afgelopen jaren nauwelijks mee te maken hebben gehad.



Wie zaten er aan tafel?



Stefan Zijlstra
TéGéTèl | HBA
www.tegetelhba.nl

De ICT van TéGéTèl | HBA is gericht op het ontwikkelen en beheren van systemen, netwerken, databases en websites. Om succesvol, efficiënt en prettig te werken, moet je kunnen vertrouwen op betrouwbare IT- en telecomdiensten. Daarom is TéGéTèl | HBA met haar specifieke ICT-kennis en ervaring onmisbaar als business partner.



Noesjin Blazer
Shiraz Office Furniture
www.shiraz.nl

Shiraz Office Furniture helpt u graag uw wensen te vertalen naar een kantoorinrichting die naast mooi vormgegeven vooral ook functioneel en ergonomisch is. Van het begin tot de oplevering begeleidt Shiraz uw project; betrokken, professioneel en met de hoogste service.



Jan Leeuwestein
Lésec
www.lesec.nl

Lésec levert innovatieve oplossingen die organisaties duidelijke voordelen opleveren. De ontwikkeling van beveiliging en communicatie staat niet stil in deze continu veranderende wereld. Kosten moeten beheersbaar zijn, beveiliging sluitend en uitbreiding flexibel.

Bouwonderneming Stout BV

Als totaalbouwer is Stout BV actief op alle gebieden met projecten in de woningbouw, de utiliteitsbouw, het onderwijs, zorg en welzijn. Stout ontwikkelt en bouwt grondgebonden woningen en appartementen voor zowel de koop- als de huursector. Daarnaast realiseert Stout utiliteitsgebouwen voor de particuliere, de publieke, de zorg- en onderwijssector.



Kees Slingerland
Bouwonderneming Stout BV
www.stout.nl



Jaap Ruitenberg
Bouwonderneming Stout BV
www.stout.nl