

## pbm dienstverlening

De dienstverlening van vandrunen pbm strekt zich uit over het gehele bouwproces vanaf het verzorgen van de planontwikkeling en detail engineering, tot en met het verzorgen van de directievoering in de realisatiefase. Voor elk project groot of klein, geldt dat het adviesproduct voor de opdrachtgever op maat wordt gemaakt. Het bewaken van de aspecten kwaliteit, geld, tijd, informatie en communicatie staan hierbij centraal. De ervaring in ons vakgebied stelt ons in staat met een grote mate van flexibiliteit adviesdiensten te verlenen. Vanuit ons pbm-kantoor worden zelfstandig adviesdiensten verzorgd, maar ook rechtstreeks bij de opdrachtgever in projectteamverband.

Als adviseur is vandrunen pbm betrokken in de rol van projectleider en bouwkundige bij de planvoorbereiding en realisatie van integrale bouwprojecten. Voor het managen van het bouwproces is een projectmatige aanpak van essentieel belang. Gedurende de haalbaarheidsfase, is het van belang dat alle procedurele aspecten van de benodigde vergunningen tijdig worden onderzocht en de consequenties hiervan in beeld worden gebracht. Tijdens de planvoorbereiding en de realisatie van het project is kennis van zaken op het gebied van kostenbepaling, bouwtechniek en het bouwbesluit noodzakelijk. Deze kennis is nodig om het bouwplan te kunnen budgetteren, te toetsen en te bewaken. Waar nodig dient het plan op een creatieve en verantwoorde wijze te worden bijgesteld, passend binnen het vastgestelde budget en met een realistische tijdsplanning. Een heldere communicatie en een aantoonbare verslaglegging zijn hierbij onmisbaar.

Wij hebben de expertise in huis met betrekking tot het leidinggeven aan het bouwproces in combinatie met de kernkwaliteiten 'ontwerpen, budgetteren en presenteren'. Zij vormen de basis van een persoonlijke dienstverlening. Deze expertise hebben wij in de loop der jaren in nieuwbouw en renovatieprojecten in verscheidene marktsectoren ontwikkeld.



# Het nieuwe gebruik van bestaand vastgoed

Achter de keuze om te komen tot het ontwikkelen van nieuwbouw of bestaande bouw gaat een heel proces schuil. De basis voor een nieuwe ontwikkeling ligt vaak in een wenselijke of noodzakelijke verandering in beleid, een vergroting van de productiecapaciteit of een noodzakelijke opwaardering van de bestaande huisvesting. Het opnieuw inrichten en veranderen van de bestaande bestemming naar een nieuw gebruik krijgt steeds meer prioriteit. Het invoegen van nieuwe gebouwfuncties in bestaand vastgoed vereist inventiviteit en creativiteit. Naast de gewenste functionele aanpassingen vereist dit ook toetsing en opwaardering van bijvoorbeeld de vlucht- en brandveiligheidsmaatregelen. Wij adviseren en ondersteunen de opdrachtgever daarom vanaf de primaire ideevorming.

Binnen onze dienstverlening is het ontwikkelen en uitwerken van innovatieve huisvestingsconcepten een kwaliteit. Dit geldt ook voor het bepalen van de investeringskosten. Het eindresultaat is vaak verrassend. In de haalbaarheidsfase wordt onderzoek verricht en het plan middels een 'vlekkenplan' inzichtelijk gemaakt.

Wij schetsen en ordenen ideeën met een brede oplossingsrichting. Wij 'sparren' samen met de opdrachtgever over de mogelijkheden voor een optimaal eindresultaat. Verschillende scenario's worden door ons uitgewerkt. Logistieke en strategische keuzes worden voorgelegd. Het advies kan bijvoorbeeld resulteren in het ontwikkelen van volledige nieuwbouw of juist het opwaarderen van de bestaande huisvesting. Voor de gewenste oplossing zit het raffinement in de diepgang en de creativiteit van de aangereikte varianten. Het betreft het 'eerste huiswerk' van de opdrachtgever en is van

belang voor de besluitvorming. Een goede voorbereiding is van belang voor de haalbaarheid van het project. Pas in het vervoltraject kunnen eventueel derden bij de planontwikkeling worden betrokken. Immers het primaire belang van een projectontwikkelaar, maar ook van een architect is het ontwikkelen en creëren van volume en vormgeving. Meer nog dan voorheen wordt bestaand vastgoed gekoesterd en geschikt gemaakt voor hergebruik. In het optimaliseren van bestaand vastgoed voor nieuw gebruik is vandrunen pbm expert.

# Het beheer en onderhoud van vastgoed

Een verbeteringslag in de benadering van het beheer en onderhoud voor een groot aantal vastgoedobjecten is wenselijk en heeft onze aandacht. Duidelijkheid over de contractvorming voor het toekomstige beheer en onderhoud vraagt al vroegtijdig de aandacht. Met name bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten laat dit vaak lang op zich wachten. In de haalbaarheidsfase dient minimaal een intentieovereenkomst over de toekomstige contractvorming te worden vastgelegd. Bij elke volgende fase in het bouwproces volgt een verdiepingsslag over de voorwaarden en een bijstelling van de concept overeenkomst. Uiteindelijk moet dit leiden tot de definitieve contractvorming. Het vroegtijdig verduidelijken en vastleggen van de uitgangspunten, alsook het uitwerken van het 'verwachtingspatroon' naar de gebruikers is essentieel. Dit gebeurt door het concreet maken van een beheerovereenkomst, een huurovereenkomst en bij meerdere gebruikers een samenwerkingsovereenkomst.

Voor het feitelijke onderhoud dient ook een meer gebruiksvriendelijke afbakening te worden bereikt dan nu vaak het geval is. De 'knip' in onderhoudswerken tussen binnen-buitenwerk vraagt meer verdieping en verduidelijking. Toekomstgericht is de verwachting dat voor het onderhoud van vastgoed de prioritering zal worden verlegd naar het aspect veiligheid van het gebouw. Kritisch dient in het kader van het gebruiksbesluit de brand- en vluchtveiligheid, evenals de compartimentering en brandseparaties opnieuw te worden beoordeeld en waar nodig opgewaarderd. Dit geldt tevens voor andere technische installaties die zijn aangebracht voor de veiligheid van de gebouw. Bovendien geldt dat de toegevoegde waarde van een meerjaren onderhoudsplan valt of staan met de kwaliteit van de beoordelaar en de door hem opgenomen bouwkundige status.

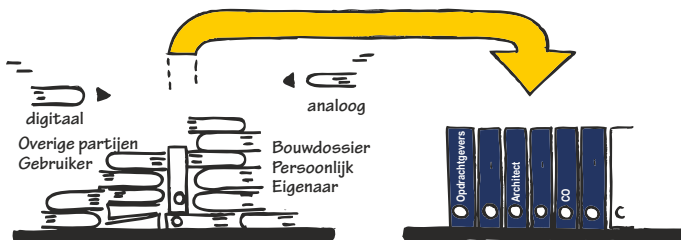
De inventarisatie van een 'nulmeting' en het advies voor het toekomstig onderhoud kan effectiever en doelmatiger van opzet zijn. De basis moet deugdelijk en vakkundig van opzet zijn. Het advies voor de opvolging van de uit te voeren onderhoudswerken in prioriteit kan efficiënter worden gemaakt.

## Op weg naar structureel herstel

In toenemende mate worden wij betrokken bij het zoeken naar de oorzaak en de oplossing van complexe bouwschades.

Wij onderzoeken en herleiden het doorlopen bouwproces en fileren daarbij desgewenst het complete bouwdoossier.

Dit onder meer om duidelijkheid te krijgen over het verloop van het bouwproces, maar ook bijvoorbeeld over de toegepaste bouwtechniek. Technisch gezien ontleden wij de bouwschade met een diepgang van een bouwpatholoog. In teamverband delen wij kennis en kunde en werken wij regelmatig met meerdere partijen aan het tot stand komen van het structureel herstel. Vanuit een procesmatige rol richten wij onze expertise op de oorzaak en de oplossing van het probleem. Wij kijken toetsend en kritisch mee over de schouders van de deskundige, als waren wij een 'pandarts'. Het herleiden van knelpunten bij complexe bouwschades vereist een objectieve aanpak en een gedetailleerde werkwijze. Gelet op de vaak politieke gevoeligheid van dit type projecten, vraagt dit ook een zorgvuldige communicatie naar de betrokken partijen en derden. Indien gewenst dragen wij de ervaring die is opgedaan in de onderzoeksfase over aan medewerkers en betrokkenen. Wij dragen proactief zorg voor de implementatie van de verbeterpunten. Het leer – en verbeterproces voegen wij toe aan het kwaliteitssysteem voor toekomstige projecten.



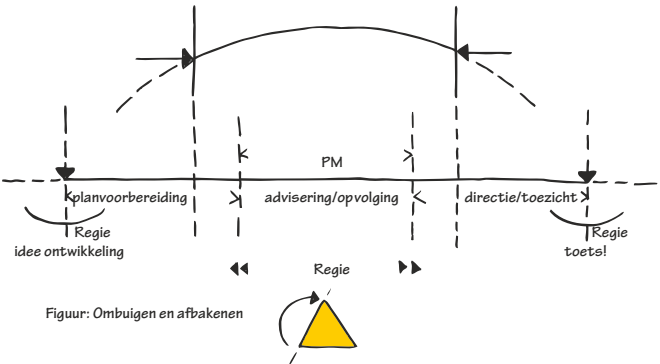
## Coaching en kennisoverdracht

Het delen van kennis en kunde met de opdrachtgever vinden wij van wezenlijk belang. Direct of indirect. Ook in teamverband heeft het aanreiken van onze ervaring een toegevoegde waarde. Waar mogelijk treden wij daarom op als bouwcoach voor meerdere partijen. Wij constateren ook dat deze benadering een positieve bijdrage levert aan de kennis en kunde van collega's in ons vakgebied. Wij investeren in het verlenen van services. Meer nog dan voorheen, dient kritisch omgegaan te worden met de beschikbare middelen van de opdrachtgever en gezocht te worden naar de technische en creatieve mogelijkheden binnen de vraagstelling van de opdrachtgever.

Wij zoeken keer op keer naar de juiste vorm en invulling van onze dienstverlening om een passend financieel en technisch optimaal eindresultaat te bereiken. Kortom: 'Meer doen met minder geld'. Dit geldt niet alleen voor de kosten van de adviseur, maar ook voor de kosten van de aannemer en de overige betrokken partijen in het bouwproces. Dit zonder afbreuk te doen aan het gewenste eindresultaat. Wij acteren proactief in dit bewustwordingsproces en gaan daarbij de confrontatie met de partijen niet uit de weg. Soms mogen wij ook onze visie aanreiken voor het inrichten van een organisatiestructuur bij de opdrachtgever.



Het bijgaande figuur; 'ombuigen en afbakenen' geeft een aanzet tot het behouden van de regie en het uitbesteden van diensten. Van belang is het vroegtijdig deelnemen aan de ideeontwikkeling, het toetsen en bewaken van het eindresultaat. Het kan gezien worden als een optie voor het 'afslanken op niveau' van de organisatie. Veelal mogen wij werken in teamverband bij de opdrachtgever op locatie. Het leert ons gelijktijdig de verschillende bedrijfsculturen en organisatiestructuren te herkennen. De weg naar succes is daarom ook een goed ingerichte projectorganisatie met korte lijnen en projectteamleden die elkaar versterken in een passende rolverdeling. De onderlinge samenwerking moet 'klikken' en op gelijke golflengte optimaal kunnen functioneren. Het uitwisselen van kennis blijkt pas dan een tweede natuur en van toegevoegde waarde op het gewenste eindresultaat. Bovendien ligt de sleutel tot succes in het aanreiken van parate vakkennis, creativiteit en kostenkennis. Het consequent en evenwichtig werken aan de verbinding tussen de aspecten: 'kwaliteit, geld en tijd'. Van belang is de tering naar de nering te kunnen zetten en het streven naar continue verbetering van het adviesproduct.



Figuur: Ombuigen en afbakenen



## Een gestructureerde werkwijze

Binnen de dienstverlening neemt de vraag naar een hoogwaardig adviesproduct een steeds belangrijkere plaats in. Wij voegen regelmatig nieuwe vaktechnische ontwikkelingen toe aan onze projectmatige werkwijze. Wij werken volgens een kwaliteitssysteem waarbij de verschillende werkprocessen en te volgen procedures inzichtelijk zijn gemaakt. De kracht van een optimaal werkend kwaliteitssysteem zit in de eenvoud van werken en het continue verkleinen van gesignaleerde fouten en risico's. Dit met het oog op een voor de opdrachtgever aanvaardbaar risico.



Als voorbeeld noemen wij de opdracht, waarbij wij voor een van onze opdrachtgevers, een kwaliteitsborgingssysteem onder certificaat hebben mogen ontwikkelen, compleet met werkprocessen en procedures.

Een proces van maanden voorbereiding met als doel het bereiken van de gewenste certificering. Vervolgens moest het kwaliteitssysteem, alsook de ontwikkelde kennis, binnen enkele weken bij de medewerkers worden geïmplementeerd. Het was niet eenvoudig maar onze aanpak had succes en leidde tot tevredenheid bij de opdrachtgever. Van toegevoegde waarde hierbij bleek, een handzame impressie op A3-formaat, met een uitleg over het primaire en secundaire proces, aangevuld met een aantal essentiële uitgangspunten. Een gouden greep. Een goed werkend kwaliteitssysteem is, het benutten van interne afwijkingen en externe klachten, voor het verbeteren van de werkwijze en de organisatie. Een goed voorbeeld van een gestructureerde werkwijze is de toepassing van een dynamische voortgangsrapportage. Het doel van deze rapportage is de opdrachtgever en de projectbetrokkenen op een praktische manier te informeren over de voortgang van het project. Een zorgvuldig ingerichte rapportage biedt een handvat voor een adequate opvolging van alle partijen en maakt het doorlopen bouwproces inzichtelijk en aantoonbaar.

## Tot slot

Wat maakt vandruren pbm zo bijzonder? Het aanreiken van inhoudelijke kennis over een breed vakgebied en diep per vakdiscipline. Dit in combinatie met een creatieve instelling en een flexibele inzetbaarheid. Terugkijkend op de afgelopen tien jaar hebben wij een groot aantal ideeën en wensen van de opdrachtgever met succes concreet mogen maken. Dit in nauwe samenwerking met de opdrachtgever, de gebruikers en de overige betrokken partijen. Een solide basis voor toekomstige samenwerking en succes is hiermee gelegd.

Belangrijker voor ons functioneren in welke rol dan ook, is de kans die ons geboden wordt en het vertrouwen wat ons keer op keer ten deel valt. Wij streven ernaar het vertrouwen steeds meer waar te maken. Met dank.

Peter van Drunen

