

Dames en Heren, beste mensen,

Ik zat me net te bedenken, wellicht moet ik wel gaan beginnen met een aantal conclusies, maar door mijn verhaal heen zult u merken dat er allerlei conclusies zijn en op het einde probeer ik die te herhalen. En anders weet ik dat Aart van Gelder op het eind, die zeker met u zult delen.

Namens Ballast Nedam ben ik als leider van de Realisatie groep betrokken bij de ontwikkeling van Green Office 2015. Mij is gevraagd om mijn ervaringen ten aanzien van het integrale proces met u te delen

Voor de bouwvakvakantie werd mij gevraagd of ik mee wilde werken, de titel was toen nog geen Green Office 2015, maar het werd het kantoor van de nabije toekomst genoemd. Mij werd gevraagd of ik vooral de rol van de realisator, de bouw en de aannemer wilde oppakken.

Echterik ben een ontwikkelaar en op enig moment werd ik een onderzoeker Research & Development. In die rol heb ik mij op diverse netwerken ingezet voor juist dat integrale proces in de totale bouwkolom. We hebben het dan over financieringen, ontwerpen, realiseren, beheeren, onderhouden en over de exploitatie. De uitnodiging was dus zeer welkom en wat mij betreft op het juiste adres.

Zoals mijn voorganger Roald van de Poel aanhaalde zijn er een aantal randvoorwaarde waaraan je moet voldoen wil je met een grote groep mensen aan dit soort processen beginnen.



Deelnemers moeten open staan om hun kennis te delen, halen en kennis gaan brengen. Je moet vooral niet achterover gaan zitten.

Het proces moet dan ook transparant zijn, en gebaseerd zijn op wederzijds vertrouwen. Ik heb al eens in een ander verband gezegd, vertrouwen komt te voet, en gaat te paard. Het is een heel broos iets en daar moet je aan werken. Daarvoor moet je van tevoren dingen met elkaar afspreken. Je moet ook het vertrouwen waar ik het net over had, gaan opbouwen

De groep moet ook een gemeenschappelijk doel hebben. Van uit de eerder geformuleerde ambities zijn deze doelen geformuleerd, ik neem deze met u door.



Gebruik

Gericht op leefbaarheid, stimuleren samenwerking en oplossing bieden aan maatschappelijk relevante topics.

- Flexibel, multifunctioneel
- Maximaal comfort
- Toekomst gebruikskoncept
- Stimuleren duurzaam gedrag
- Duurzame uitstraling / imago

 Green Office 2015

Het "Green Office 2015" moet Flexibel en multifunctioneel gebouw te maken, Een van mijn stokpaardjes, ik zal het verderop in het verhaal nog noemen is het open bouwen. ik ben blij met woord solids, wat zonet genoemd is van Frank Bijdedijck, een van de grondleggers van het open bouwen, buiten professor Habraken, daar wordt de klant centraal gesteld. De klant moet invloed hebben op zijn product dat hij afneemt. De bouw is heel lang zo arrogant geweest om te denken we bouwen iets en we gaan de klant daarna zoeken. Nee, je moet dit proces omdraaien, je moet de klant zoeken, en vragen wat hij wil en dan ga je bouwen. In dit geval is het flexibel en maakt het open bouwen mogelijk om ook in een later stadium de klant gelegenheid te geven om datgene wat hij wil te realiseren met jouw drager te geven wat hij wil en waarin hij zijn inbreng kwijt kan..

Je moet een maximaal comfort bieden, ligt bijna voor de hand, maar het was wel een doelstelling.

Duurzaamheid

- Energieleverend
- Optimale Breeam score
- Optimale Greencalc score
- Afval = 0
- Minimaal onderhoud
- Duurzame gebiedsoplossing



Green Office 2015

Duurzaam gedrag stimuleren, een voorbeeld hiervan kan zijn dat je de lift verstopt in het gebouw en de trap heel zichtbaar laat zien, zodat mensen de trap nemen i.p.v. dat ze de lift pakken.

Het gebouw moet energieleverend zijn, straks werd gezegd energieneutraal, maar wij stellen die ambitie hoger, het moet leverend zijn. Het moet volgens de geijkte methodieken hoge scores halen en minimaal onderhoud vragen, een duurzame gebiedsoplossing bieden, een minimale lifecycle kosten per werkplek opleveren

Kosten

Minimalisatie life cycle kosten per werkplek. Sturen op kosten en opbrengsten!

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| • Huisvesting | 40-45%* |
| • ICT | 25-35%* |
| • Belastingen en heffingen | 9%* |
| • Onderhoudsaspect van het gebouw | 5-6%* |
| • Facility management | 5%* |
| • Document management | 5%* |

NB
Deze kosten zijn gebaseerd op 10 jaar exploitatie.

*percentage van tot. life cycle kosten per werkplek



Green Office 2015

Van deze tijd (of is het nog niet ingeburgerd) is het om te denken in de exploitatie van een gebouw, de realisatie immers is slechts een klein deel van de totale kosten van een gebouw. Op het moment dat je een gebouw realiseert en je gebruikt onderhoudsarme materialen, die wellicht wat duurder zijn, kun je daar in de

levenscyclus van het gebouw heel veel plezier hebben. Onderhoud kost heel veel geld.

Je ziet een verdeling die ongeveer aangeeft waar nou de kosten van een gebouw opdrukken en je ziet dat huisvesting is 40-45 % en ICT 25- 35%
Het is dus zaak om heel goed na te gaan wat kost mij dat gebouw en ik kan u verklappen dat de realisatie van een gebouw niet meer is dan 20% van de totale kosten, uitgesmeerd over 25 a 30 jaar wat dat gebouw in totaliteit zal gaan kosten, We realiseren natuurlijk maar 1 keer en onderhoud moet je vele malen vaker doen.

Waar in herkende je nu een integraal proces?

Al in een vroeg stadium zijn uitgangspunten als stramienmaat en verdiepingshoogte van het gebouw met de architect doorgenomen en vastgesteld, en vastgesteld dat dit is gedaan vanuit het ruimtelijk programma van eisen van de opdrachtgever.. Ik zeg bewust ruimtelijk programma van eisen, want we hebben het nog niet over de toepassing van materialen.

Onze ambitie als realisatiegroep was om in die fase onze kennis van bouwmethodieken, technieken en materialen in een zo vroeg mogelijk stadium te kunnen inbrengen. In de loop van deze dag heb ik een gesprek gevoerd met een aanwezige en hij wees me er op van je kunt dit nu wel zo zeggen, maar die bouwkolom is zo gewend om te wachten tot een ander wat gedaan heeft en daar dan op te reageren. Het bijzondere van dit proces is dat we van het begin af aan met zijn allen en met alle partijen bij elkaar al onze kennis op tafel legden. En alle kennis bij de ander wegzogen.



U ziet hier enkele belangrijke moment dat we bij elkaar kwamen, u ziet hier de architect, de aannemer, de constructeur en installateur die allemaal hun gegevens uitwisselden. En op dat moment ook bewust waren waarom dat gebeurde.

We kunnen dus stellen dat deze principiële keuzes gedurende het proces overleefd zijn gebleven. Juist omdat ze in het begin zo zorgvuldig zijn doorgenomen.

De wisselwerking van dat intensieve overleg heeft daar zeker bijgedragen aan het uiteindelijke product.

Om de twee weken kwam de stuurgroep bij elkaar, en wekelijks werd er een telconference gehouden. We gingen niet met de auto op weg om de CO2 uitstoot vergroten, maar we bleven op onze werkplek zitten. We pakten de telefoon en begonnen met elkaar te vergaderen. Dit was zeer effectief. Ik merk bij onze kantoren dat er overal in de vergaderruimten televisietoestellen en camera's staan en ik heb het deze week aan den lijve moet ondervinden. Ik moest er om 10 uur zijn, ik ben er om 7 uur weggegaan en ik was er om 10.10. Drie uur rijden in Nederland is bijna een gewoonte geworden. Dus maak ook gebruik van dat soort middelen zou ik zo zeggen.



Hier ziet u, min of meer in beeld gebracht, dat u met ICT middelen dit project goed kunt begeleiden.

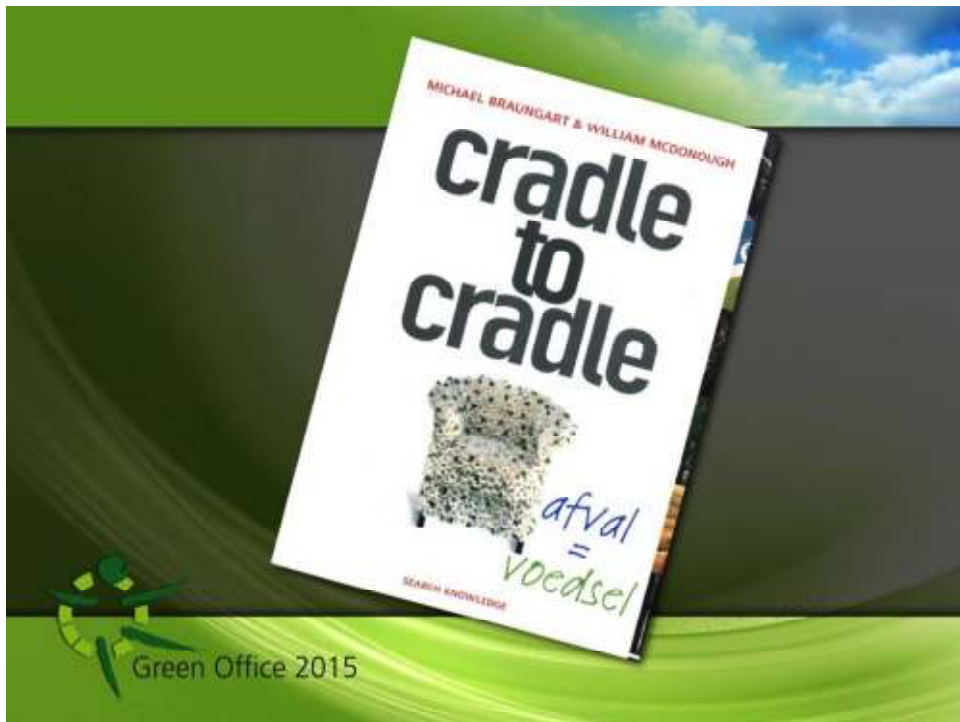
De digitale database is daarbij onmisbaar, bij Imtech heet dat Quikplace en bij Ballast Nedam noemen wij het Sharepoint, het is een grote bak met gegevens, waar iedereen zijn spulletjes instopt en elkaar er op attent maakt dat het er in zit. Je bent dus, het vraagt enige discipline, op de hoogte wat anderen voor inbreng hebben.



Doe je dat niet dan verval je in het oude gedrag en zijn het allemaal eilandjes of bootjes en dan los je dus niets op. Het vraagt dus heel veel inzet van betrokken.



Samenwerken, levert meer op dan vechten dit is een bouwer en een opdrachtgever die tot deze conclusie zijn gekomen en de bouwer is toevallig Ballast Nedam.



Een van mijn stokpaardjes is cradle-to-cradle. Wij hebben niet de illusie dat we alle bouwmaterialen die in dit gebouw zitten kunnen opeten, wat dat is cradle to cradle, laat staan dat we het allemaal kunnen hergebruiken. Ik beweer wel dat we heel veel kunnen hergebruiken en alles wat we daarna nog overhouden kunnen we zonder dat daar giftige stoffen bij vrijkomen ook nog eens verbranden. Dus we doen mee aan cradle to cradle

Open Bouwen en Multifunctioneel Gebruik zijn uitgangspunten geweest. Ik vind het zo logisch, Open Bouwen staat immers voor dat de gebruiker centraal staat en dat hij dan ook kan aangeven hoe hij het wil gebruiken en dat dit gebouw dan ook de mogelijkheid biedt. En multifunctioneel, het is eeuwig zonde dat er zoveel gebouwen leeg staan, als je daar van te voren rekening mee had gehouden, dan had je dat opnieuw kunnen gebruiken als woning, als hotel, als school. Een van die doelstellingen was dat we ook multifunctioneel zouden zijn.

Het kantoor van de toekomst is een bouwkeet



Green Office 2015

In de aanloop van het proces riep ik meerdere malen “Het kantoor van de toekomst is thuis” of “Het kantoor van de toekomst is een bouwkeet”. Want je creëert op het moment dat daar behoefte aan is een werkplek en op het moment dat je klaar bent ga je met die werkplek ergens anders heen. Die invulling is uiteindelijk ook gegeven aan GO 2015. Het multifunctionele karakter, het uitwisselen van ruimtes maakt het mogelijk om een soort bouwkeet te worden, maar die bouwkeet blijft dan permanent staan, alleen zijn de gebruikers wisselend.

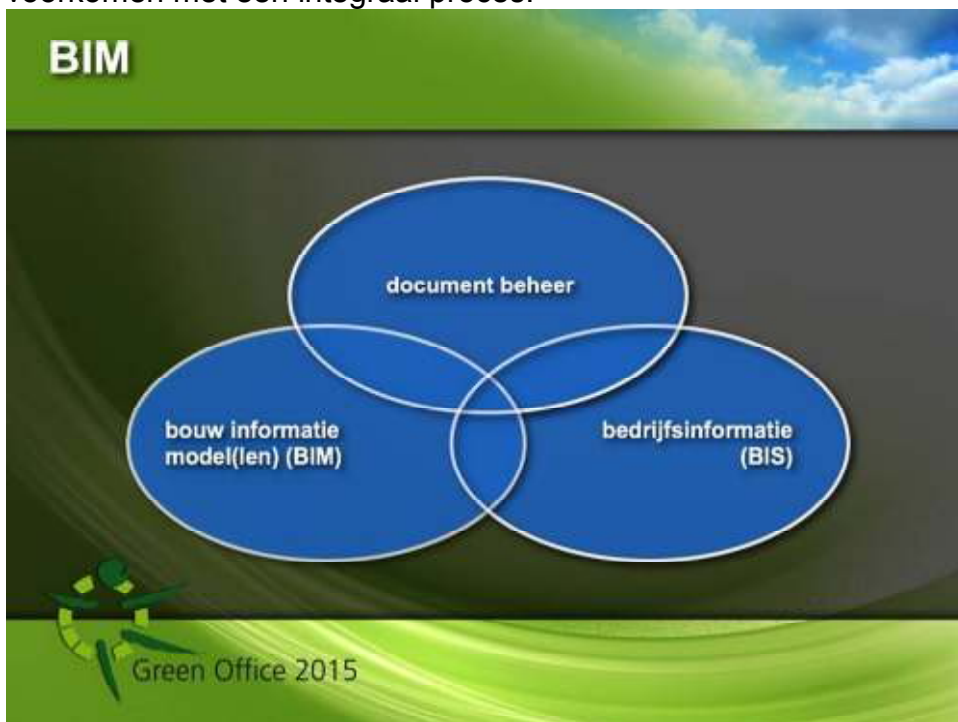
Dat betekent dat de ministeries die nu allemaal in 1 gebouw zitten maar mogelijk ook projectmatig in 1 gebouw kunnen kruipen.

Het gebouw is dan dusdanig ingericht dat daar gebruiksruidtes zijn en ook stilteplekken. Straks wordt hier iets meer over gezegd.

Waarom is er dan gekozen voor een integraal ontwerpproces, de bouwers roepen heel vaak, dat doen we om de faalkosten te reduceren. Het maakt mij niet zoveel uit, waarom we het doen, als we het maar doen, maar het is wel een vaak gehoorde kreet.



Wat u hier ziet is een typisch voorbeeld als je niet met elkaar overlegt dat kan in de oude situatie overigens ook. Dan ontstaat er een windverband, dat is dat kruis dat u ziet en daar wil een leidingkoker, dat heet falen, dat kost geld. Want dat kun je voorkomen met een integraal proces.



Daarbij, het woord is nog niet genoemd en ik ga er straks iets meer over zeggen, moet je gebruik maken van BIM een building information system. Of methode Dat zijn digitale hulpmiddelen Ik heb er al een genoemd, dat is die grote database sharepoint, Quickplace zijn onmisbaar in het integrale samenwerkingsproces.

Eerder in mijn verhaal is al gesteld dat een goede afstemming en samenwerking leidt tot een kwalitatief beter product. Het kost tijd en tijd is geld, maar als je daar mee meer kwaliteit kunt leveren, dan heft zich dit elkaar op.

De kruisbestuiving van de manier van werken is inspirerend, van elkaar weten waarom bepaalde oplossingen gekozen is, is heel helder. Als voorbeeld als bouwer zijn wij gewend allerlei alternatieven aan te dragen. Op het moment dat je tijdens het proces weet waarom een bepaald type vloer wordt gebruikt, in het geval van Green Office 2015 is dit een vloer met een holle ruimte waar allerlei leidingen doorheen kunnen, dan haal je het wel uit je hoofd om tijdens dat proces goedkopere, want dat is het vaak, alternatieven voor te stellen. Je bent je bewust van het feit waarom het er in zit.

Je bent deelgenoot van die keuze. Een van de belangrijke winstpunten van integraal ontwerpen

Ik ben er van overtuigd, als we dit hadden gedaan volgens een traditionele proces, dan had er een modern kantoorgebouw “gestaan” met veel technische snufjes, maar juist omdat er heel invloeden waren van de architect, de stedenbouwkundige een constructeur, de gebruiker, mensen die onderzoek gedaan hebben hoe er met licht, kleur en geur gewerkt moet worden, is het Green Office 2015 resultaat ontstaan. Ik vond de afgelopen maanden bijzonder verfrissend. Zoals ik al zei, ik ben er jaren mee bezig en dit initiatief geeft goede hoop dat een groot deel van bouwend Nederland, en straks toen iemand mij daar naar vroeg, van hoe staat het nu met die innovatie en ik zei dat waarschijnlijk 30% van bouwend Nederland voorop loopt en binnen die 30% van bouwers, zijn het 30% van die mensen die aan die zaken sleuren. Dus we hebben nog een lange weg te gaan, maar als ik een paar jaar terugkijk was die 30% misschien maar 10%. Dus er is een enorme versnelling er is een enorme behoefte en dit is alleen maar een heel goed antwoord.