

# Cobouw



Inclusief  
special

Politiek pagina 2

Het project **Buitenring Parkstad Limburg** pakt voor de provincie Limburg ruim 30 miljoen euro duurder uit dan was berekend.

Economie pagina 4

Zeven op de tien Nederlanders is dik tevreden met een grondgebonden eengezinswoning, stelt **Friso de Zeeuw**, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling.

Economie pagina 4

De uitspraak van de rechter over de volledige aansprakelijkheid van **NAM** heeft voor bouwbedrijven geen gevolgen. Of misschien toch wel?

Techniek pagina 6

De 3000 kilometer primaire **dijken** in Nederland moeten zoveel mogelijk doorbraakbestendig worden aangelegd.

Vrijdag 4 september 2015 / Dagblad voor de bouw / nummer 147

49 Bouwberichten

7 Aanbestedingen

## COÖPERATIE ONDERHOUD

MARKT

AANBESTEDEN



Renovatieproject van Haag Wonen in de Haagse Schilderswijk. Werk aan de balkonnen en vernieuwing van de gevelplaten. Archiefoto: Suzanne van de Kerk

## Veel interesse voor Flevokust-werken

Van een onzer verslaggevers **Lelystad - Waterbouwbedrijven** hebben massaal interesse getoond in de aanbesteding van de buitendijkse overslaghaven **Flevokust**. Dertien combinaties hebben zich gemeld voor de voorselectie, vijf daarvan zitten na een loting nog in de race.

Alle dertien bouwconsortia voldeden aan de criteria. Toch moest de provincie nog voor de tweede fase van de aanbesteding acht aannemers teleurstellen. De vijf aannemers die nog kans maken op het waterbouwproject zijn gebr. Van der Lee, Van den Biggelaar grond- en waterbouw, Van den Herik Sliedrecht, Colijn Aannemersbedrijf BV en Dutch Dredging. Het vijftal moet in december een definitief plan indienen. De gunning vindt plaats in februari 2016. Het is de bedoeling dat de winnende aannemer volgend jaar april start met de werkzaamheden. In het najaar van 2017 moet de haven zijn opgeleverd. Het aanbestedingsproject omvat de bouw van de overslaghaven, een golfbreker en een vaargeul. Daarnaast is de aanleg van de toegangsweg vanaf de IJsselmeerdijk in het project opgenomen. De gemeente neemt de ontwikkeling van het binnendijkse industrieterrein op zich.

# SamenBeheer: nieuwe stijl in vastgoedonderhoud

Belangrijkste reden voor deelnemers is bouw van binnenuit veranderen

Marc Doodeman

**Alkmaar - Een groep voornamelijk Noord-Hollandse bouwbedrijven wil met het opzetten van regionale coöperaties in heel Nederland vastgoedonderhoud een nieuwe invulling geven. Sleutelwoorden: eenvoud, transparantie en lol.**

De bouw heeft een upgrade nodig. Nu de crisis op haar einde loopt, is het uitknijpen in de keten niet weg. Bouwpartijen hebben hun mond vol van ketensamenwerking, maar weinigen durven de stap echt te maken.

"Het is jammer dat hun neuzen niet groeien, want dan zou je genoeg hout hebben", zegt René Kesselaar, directeur van Kesselaar en Zn. De aannemer, wiens onderneming een paar jaar geleden tot slimste bedrijf werd gekozen, speelde een jaar geleden met het idee

een landelijke organisatie op te zetten voor vastgoedonderhoud, maar dan met bouwbedrijven nieuwe stijl. Dus met mensen die transparant, modern, maar ook kwalitatief goed en efficiënt kunnen werken, en met vertrouwen als basis. Vastgoedonderhoud 2.0. Een jaar later staat het bedrijf: SamenBeheer. Een landelijk platform dat ruimte biedt aan lokale coöperaties die in hun eigen regio het volledige vastgoedonderhoud op zich kunnen nemen. Van een lekkende kraan tot planmatig onderhoud. Klanten: scholen, zorginstellingen en woningbouwcorporaties. Bij de regionale coöperaties werken lokale aannemers, schilders, architecten, installateurs en dakdekkers. "SamenBeheer wil bij strategische vastgoedbeheerders aan tafel komen en handen en voeten geven aan het dagelijkse en planmatige onderhoud", zegt Ferry van Wilgenburg, adviseur ketensamenwerking en deelnemer in SamenBeheer. De verantwoordelijkheid voor het vast-

goed blijft liggen bij de eigenaar van het gebouw, maar SamenBeheer wil behalve zorgen voor het uitvoeren van het onderhoudswerk en de bewonersbegeleiding ook graag naast de bestuurder het navigatiewerk doen. Dus meedenken over strategisch onderhoud. De onderhoudscoöperaties kunnen hun opdrachtgevers taken uit handen nemen. De gedachte is: een woningcorporatie doet waar ze goed in is - woningen verhuren aan lage inkomens - de onderhoudscoöperatie waar zij goed in is - woningen onderhouden. Kenmerkend voor de coöperatie is het callcenter. Klachten van bewoners van corporatiewoningen komen rechtstreeks bij SamenBeheer. Omdat meldingen transparant worden vastgelegd en het werkproces door derden wordt gecertificeerd, kan een corporatie haar dagelijks onderhoud eenvoudig uitbesteden. De onderhoudscoöperaties zouden een goed antwoord kunnen zijn op de op-

mars van regiecorporaties en regisserend opdrachtgeverschap, waarbij corporaties zich concentreren op hun kerntaken (woningverhuur) en strategisch vastgoedonderhoud. Klanten heeft SamenBeheer nog niet, maar de deelnemende bedrijven van de Noord-Hollandse coöperatie van SamenBeheer zeggen in de regio al zes jaar op deze manier met elkaar te werken. Het platform wil rustig, "als een olievlek", het land in. Diverse opdrachtgevers zouden geïnteresseerd zijn. De deelnemende bedrijven benadrukken dat het om het ontzorgen van de opdrachtgevers gaat en niet om hun winst. Het oprichten van SamenBeheer is ook niet ingegeven omdat de deelnemende partijen onvoldoende werk zouden hebben. "Dit zijn de winnaars van de crisis", zegt Kesselaar. De voornaamste motivatie van de bedrijven om mee te doen, is de bouw van binnenuit te veranderen.

> PAGINA 3: EERLIJK, EENVOUDIG EN TRANSPARANT



DUURZAAMHEID

## Wetgeving cruciaal voor innovaties

**Den Haag -** Nu hij bij het ministerie van Economische Zaken als directeur Energie en Omgeving verantwoordelijk is voor het energiebeleid, zal Meindert Smallembroek waarschijnlijk niet zo uitgesproken zijn als de bouwwereld van hem gewend was. Niettemin betreedt hij op 23 september het podium tijdens het symposium Ecobouw waar hij zijn pleidooi voor innovatie, industrialisatie en standaardisatie in de bouw kracht zal bijzetten. Die drie, weet hij, moeten de aanzet geven tot de broodnodige verandering. Hoewel de markt een groot deel op zich moet nemen, weet Smallembroek ook dat innovaties alleen kans van slagen hebben als de regelgeving mee verandert.

> PAGINA 7: INTERVIEW MET MEINDERT SMALLEMBROEK

Wat is er voor lol te beleven in de bouw, we staan elkaar allemaal af te zeiken

## REPORTAGE Coöperatie onderhoud

MARKT



De deelnemers aan coöperatie SamenBeheer in de werkplaats van René Kesselaar (vierde van rechts, zittend) in Alkmaar. Foto: Martijn Mooij

# Eerlijk, eenvoudig en transparant

< VERVOLG VAN PAGINA 1  
**Alkmaar - Een groep bouwbedrijven wil landelijk het vastgoedonderhoud van corporaties, scholen en zorginstellingen overnemen. Het verdienmodel is de kostprijs plus een kleine marge. "We zijn niet van de quick wins."**

Marc Doodeman

De groep mannen aan de vergadertafel in het kantoor van Kesselaar & Zn op een industrieterrein in Alkmaar is divers. Schilders, dakdekkers, architecten, elektrotechnici, een jurist, aannemers en een adviseur. Twee dingen hebben ze gemeen op deze dinsdagmorgen om 8 uur. Ze hebben een bak koffie voor zich, en ze willen af van de oude bouw met zijn uitknippen, de veel-te-laatspellen en het wantrouwen. "Spuugzat", zijn ze het. "Wat is er helemaal voor lol te beleven in de bouw? We staan elkaar allemaal af te zeiken", zegt Wil Boots, directeur van Patina Dakdekkers uit Beverwijk. De lol moet terug. De tien mannen hebben een plan. Misschien is het wat Don Quichot-achtig, zeggen ze zelf, maar de tijd lijkt rijp. Met elkaar hebben ze een nieuwe organisatie opgezet: SamenBeheer. Alle deelnemende bedrijven willen daarin samenwerken aan het volledige onderhoud van het woningbezit van corporaties, maar ook van het vastgoed van onder andere scholen en zorginstellingen. Van een lekkende kraan tot het planmatig vervangen van daken. Weg met het los aanbesteden. De steiger die gebruikt wordt voor een schilderklus kan ook gebruikt worden voor een nieuw dak, dat over een maand op de planning staat. Volgens Ferry van Wilgenburg, adviseur ketensamenwerking en deelnemer bij SamenBeheer, zijn dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud op dit moment "twee aparte werelden". Dat een dak op verschillende plaatsen lekt, weet de assetmanager niet. Assetmanagement staat bij corporaties in de praktijk nog in de kinderschoenen.

## DEELNEMERS

Patina Dakdekkers, Beverwijk  
 Venenburg Installatietechniek, Steenwijk  
 Dijkhuis Bouwteam, Hardenberg  
 Schilderwerken De Boer, Obdam  
 Kesselaar en Zoon, Alkmaar  
 Klaver Giant Elektrotechniek, Alkmaar  
 Zeeman architecten, Hoorn  
 Ferry van Wilgenburg, adviseur ketensamenwerking

SamenBeheer zorgt voor de uitvoering van het onderhoud, maar zit ook graag in de cockpit. De vastgoedeigenaar blijft achter het stuur. "Maar als het nodig is geven we af en toe een ruk aan het stuur", zegt Boots. "Voorheen zaten we alleen achterin de bus."

## Werkvloer

Daar zit de essentie van de onderhoudscoöperatie: de werkvloer denkt mee. Consultants die namens opdrachtgevers vertellen wat er moet gebeuren, leiden vaak alleen maar af. Zoals bij lean. De leanplanningen worden bovenin bedacht, maar ze werken niet. De werkvloer moet de plannings vaak aanpassen. Zij heeft de kennis. "De eenvoud is vergeten", zegt Kesselaar. Eenvoudig is ook dat op verleturen van schilders en dakdekkers kan worden bespaard. "Ik schrok daar wel van, of laat ik zeggen: ik ben me bewust geworden dat weersinvloeden ervoor zorgen dat schilders buiten het winterseizoen 35 procent moeten reserveren voor verlies in de winter." Zo veel niet-productieve uren zijn er. Boots: "Vroeger had je iemand die over water kon lopen. Maar bij dakwerk is het zo dat als het regent onze mannen in de bus zitten te wachten. En de klokt tikt door." Beter is dat ze de handen uit de mouwen steken. Ze kunnen helpen sjouwen en meewerken aan het slopen van badkamers. Andere beroepen kunnen ook buiten hun beroepsgebied werken. Zo kan een elektricien die leidingen gaat leggen, ook zelf de sleuven ervoor fransen. Kesselaar: "Het gaat erom dat we het eilandjesgedrag achter ons laten." Dat de bouw teamwork wordt. De kracht van het collectief. Boots: "Ik denk dat de lol dan weer terugkomt." Door het teamwork denken de bedrijven goedkoper te kunnen werken. Wat ze kosten? "De besparing zit in de doorlooptijd", zegt Kesselaar. In de corporatiewereld is 1100 euro per woning per jaar de benchmark. SamenBeheer wil op dat bedrag uitkomen en het liefst daaronder. "We leggen de lat heel hoog. Als het voor 1000 euro kan, doen we het voor 1000 en we steken dat verschil niet in onze zak", belooft Kesselaar. Dat wordt gedeeld. Wat ze zelf overhouden? Het gaat niet om winst van

## SAMENBEHEER

SamenBeheer is een startend landelijk platform dat de basis wil vormen voor regionaal opererende onderhoudscoöperaties. Doelgroepen zijn woningbouwcorporaties, zorginstellingen, scholen, vve's, provincies, gemeenten. Lokale bouwpartijen werken onder de paraplu van SamenBeheer. In Alkmaar staat de eerste coöperatie startklaar. In Steenwijk, Hardenberg, Dronten en Tilburg staan samenwerkingen in de steiger. SamenBeheer wil het strategisch tot dagelijkse onderhoud overnemen van opdrachtgevers. Het gaat om reparatie en mutatie; renovatie van keukens, badkamer en toilet en planmatig onderhoud, zoals vervanging van daken en schilderwerk. Het landelijk platform krijgt een kenniscentrum dat deelnemende bedrijven en medewerkers gaat opleiden in de uitgangspunten en de manier van werken. SamenBeheer is de bouw nieuwe stijl: eerlijk, eenvoudig, transparant, zonder hiërarchie, elkaar wat gunnen. Mede daardoor is het onderhoud volgens de oprichters ook beter en goedkoper.

de bouwbedrijven, zeggen ze gebroederlijk, maar om het ontzorgen van de klanten. Voor de bouwbedrijven gaat het alleen om continuïteit. Ja, dan heb je ook een marge nodig. Boots: "Ik zou tevreden zijn met 3,5 procent netto, dus na belastingen. Dat is gebruikelijk bij corporaties." Wil je een te hoge marge, dan maak je als bouwverlener kans om binnen te komen bij SamenBeheer, zegt Guido Kesselaar, zoon van René en bedrijfsleider. SamenBeheer wil niet met een *big bang* het land in. De geleidelijke weg heeft de voorkeur. "We willen olievlekken", zegt Kesselaar. "We werken nu aan een handboek, zodat er straks geen discussie is over geld en processen. Maar de koers is uitgezet." Van Wilgenburg wil met een paar corporaties een fictief project van 5000 woningen spiegelen aan het woningbestand van de corporatie. "Daar leer je alle twee van, en daar hoeft geen klus uit te rollen. We zijn niet van de quick wins, maar van de lange adem."