

# VISIE

FOTO'S ROEL SIMONS



# Visie Ralph Dansen

## ▶ Duurzaamheid door teamverband

**Duurzaamheid met zo min mogelijk techniek toepassen, maar gebruik maken van de natuur en de omgeving. Daar staat FD architecten uit De Moer om bekend. Nu hebben ze zich onderscheiden door op eigen initiatief het eerste project binnen een Bouwteam+ met succes af te ronden. Projectoverstijgend samenwerken in een team; volgens Ralph Dansen dé manier van duurzaam bouwen.**

▶ Wilbert Leistra

Een architect moet zich onderscheiden door zijn ontwerp, zo luidt de algemene opvatting. Maar dat niet alleen, vindt Ralph Dansen, architect bij FD architecten. Hij is graag bereid zijn visie toe te lichten. Een zoektocht naar het bureau in De Moer leidt vanuit de bedrijvenparken onder de rook van Tilburg uit langs weilanden, natuur en rust. En opeens, aan de rand van een dorp, staat een pand dat qua vormgeving uit de toon valt tussen de hoofdzakelijk agrarische bouw. Hier huist het architectenbureau dat onlangs het eerste project binnen een Bouwteam+ heeft afgerond. Dansen legt het nieuwe bouwprincipe uit. “Sneller bouwen, geen faalkosten en een hoge mate van duurzaamheid. Dat zijn de peilers. Hoe? Door vanaf het allereerste begin van een project intensief samen te werken. De opdrachtgever, de architect, de aannemer en de w- en e-installateurs moeten zo vroeg mogelijk met elkaar aan tafel. Dat is de basis voor Bouwteam+; echte samenwerking waarbij het eigenbelang ondergeschikt is.”

### Proces

Dansen volgde zijn architectenscholing aan de TU Delft. Naast zijn voorliefde voor het ontwerpen van gebouwen, leefde er bij hem een toeneemende interesse voor de bedrijfsmatige kant van het vak. “Die interesse was ook ingegeven door een zakelijke reden. FD architecten is een familiebedrijf en het ligt in de lijn der verwachting dat ik het bureau op termijn ga overnemen”, legt hij uit. Vanuit die bedrijfsmatige insteek is hij een postdoctorale opleiding gaan volgen aan het Stan Ackerman Institute in Eindhoven: Architectural Design Management Systems. “Daar leerde ik het ontwerpen van processen. Ik volgde praktijkcases in de zorg, waarbij steeds wisselende behoeften sterke invloeden hebben op bouwprocessen. Heel apart was de ervaring die ik opdeed bij de vastgoedontwikkeling op Schiphol. Daar wordt continu ontwikkeld en gebouwd, terwijl de bedrijfsactiviteiten gewoon doorgaan. Dat vereist uiteraard veel van de te volgen processen.”

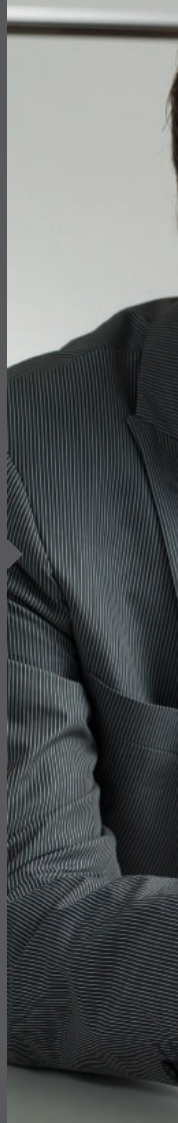
De opgedane ervaring wilde Dansen zelf ook gaan toepassen in zijn eigen ontwerppraktijk. “Traditionele bouwprocessen bieden geen mogelijkheden. Je moet dus op zoek gaan naar andere mogelijkheden, andere manieren van samenwerken.” Die kansen kwamen toen het bureau uit De Moer werd benaderd door Syntens, het innovatienetwerk voor ondernemers. “Samen hebben zij, door het proces anders in te richten, een principe ontwikkeld waarbij duurzamer bouwen het uitgangspunt was. Kaasje voor mij natuurlijk.”

### Project

Het eerste project dat volgens het nieuwe principe werd uitgevoerd, werd aangedragen door FD architecten. “Wij hadden een project op het oog, vandaar dat we het initiatief namen”, verklaart Dansen. Het betrof een nieuw kleedkamergebouw voor de Universiteit van Tilburg. “Het project was erg geschikt, omdat de opdracht erg duidelijk was; een helder programma van eisen (PvE), een vast budget en de opdracht om zo duurzaam mogelijk te bouwen. Het team bestond, naast ons bureau als ontwerper, uit Remmers Bouwgroep, elektrotechnisch installatiebureau Klosterman Nederland en Oostelbos Installatietechniek. We hebben twee voorstellen gedaan: een heel duurzaam – dat niet binnen het investeringsbudget te realiseren was, omdat een exploitatiebudget niet was meegenomen – en een iets minder duurzaam. Bij dat laatste voorstel was het PvE aangepast om binnen het budget te blijven.”

Het werd het tweede voorstel. Dansen vindt het een logische keuze. “Je hebt in feite te maken met onprofessioneel opdrachtgeverschap. Daarom moet je die opdrachtgever eerder in het proces bijstaan. Bij die partij heerst te vaak een onrealistisch beeld over de mogelijkheden die bij een bepaald budget horen. Bij dit specifieke project zijn we in een heel vroeg stadium met de huisvestingsdienst van de universiteit aan tafel gegaan. Hierdoor bleek tijdens het proces dat er toch meer mogelijk was. Zo hebben we bijvoorbeeld een installatie kunnen kiezen die de douchewarmte hergebruikt.”





## Uitdaging

Voornoemd voorbeeld wordt binnen het Bouwteam+-concept revolving projectfunds genoemd. Dansen geeft uitleg: “De traditionele uitdaging van winstmaximalisatie is verschoven naar verantwoorde winst en het beste gemeenschappelijke product. Je maakt met alle betrokken partijen afspraken over de kosten. Vervolgens wordt een winstpercentage bepaald. Hierdoor kun je een buffer in het budget creëren. Bijvoorbeeld om meer kwaliteit in de afwerking toe te voegen, of meer duurzaamheid. Maar je kunt het geld ook reserveren voor een toekomstig project. Het kan echter ook betekenen dat de winst die door een van de partijen in de bouw is afgestaan – omdat voor de beste oplossing is gekozen – op een ander moment weer terug kan komen. Zo blijven alle partijen tevreden.”

Er wordt toch altijd voor de beste oplossing gekozen? “Binnen Bouwteam+ gaan we uit van het gemeenschappelijk belang”, antwoord Dansen. “De deelnemers zijn dus bereid het eigen primaire bedrijfsbelang op de tweede plaats te zetten. Zo kan er beter worden gekozen voor de beste technische oplossing of voor de meest duurzame toepassingen.”

Bij het project in Tilburg is op de afwerking van de muren bespaard. “Hierdoor konden we een duurdere elektra-installatie laten plaatsen, die op basis van sensoren werkt. Alleen wanneer het nodig is, wordt de verlichting ingeschakeld. Een stukje extra toegevoegde duurzaamheid.”

## Hufterproof

Ook de strakke samenwerking tussen de betrokken partijen zorgde voor een voorspoedig proces. “En een snel proces”, voegt Dansen eraan toe. “April vorig jaar is de opdracht verstrekt en voor de kerst was het gebouw klaar. Dit lukte omdat we tijdens de bouwvergunningprocedure al als team de bouwvoorbereidingen troffen. Deze vroege samenwerking voorkwam

bouwfouten of wijzigingen.” Dansen geeft hier een voorbeeld van: “Het kleedkamergebouw voor studenten moest zogenoemd hufterproof zijn. Hiervoor moesten bijvoorbeeld alle leidingen worden weggewerkt in de isolatie, dakbouw en vloer. Als de architect en de aannemer het samen hebben uitgewerkt, wordt de installateur vaak voor een moeilijk vraagstuk geplaatst. Binnen Bouwteam+ was alles prima op elkaar afgestemd.” Maar er valt binnen Bouwteam+ meer winst te behalen, aldus Dansen. “Een verbetering van het bouwproces heeft ook een betere logistiek met minder transportbewegingen tot gevolg. Ook de keuze van bouwmaterialen en bouwoplossingen worden kritischer beoordeeld. Bij het project in Tilburg hebben we bijvoorbeeld geprobeerd om gerecyclede bouwmaterialen toe te passen. Dat bleek helaas niet mogelijk, maar het moet zeker bij een beperkt budget onderzocht worden.”

## Groeimodel

Dansen noemt Bouwteam+ een groeimodel. “Het is een goede basis, uitgevoerd door de innovators. Nu is het zaak om het gat te overbruggen met de early adapters. We moeten bij nieuwe projecten scherp blijven. Het is ook een zaak van een andere cultuur bewerkstelligen, een van vertrouwen kweken. Het gebeurt heel vaak dat een opdrachtgever verbaasd reageert als een aannemer voorstelt om de inkoop gezamenlijk te doen. ‘Jullie verdienen toch juist aan de inkoop?’, is de algemene opvatting. Dat is het voordeel als je werkt met vaste kosten en een winstpercentage dat vooraf vaststaat.”

De discussie over meer- en minderwerk aan het eind van een project is binnen het principe van Bouwteam+ verleden tijd. “Ook een kwestie van cultuurverandering”, stelt Dansen. “Zo’n discussie is negatief en zorgt voor een verstoring van de relatie met een klant. Voordat het project wordt gerealiseerd moet een dergelijke discussie plaatsvinden. Pas dan kan er naar



een gemeenschappelijk doel worden gestreefd. Dan hoeft er niet extra veel energie, tijd en geld in het project te worden gestoken om het proces beheersbaar te houden.”

De samenwerking binnen Bouwteam+ kan volgens Dansen nog verbeterd worden als alle partijen hun gegevens in een BIM stoppen. “Dat moet wel gebeuren volgens een open standaard, dat is de basis van de samenwerking. Maar in feite kunnen we nog een stap verder gaan, door bijvoorbeeld ook de toeleveranciers hun gegevens in het model te laten toevoegen. Voorwaarde is wel een strakke regievoering. Stel dat wij de bouwvergunning hebben verzorgd die aan de EPC-norm voldoet en een leverancier voert later een ander ventilatierooster in het model in, dan kunnen wij de prestaties niet meer garanderen. Die regievoering hoeft wat mij betreft niet per se bij de architect te liggen, maar daar liggen voor onze beroepsgroep wel kansen. Een andere voorwaarde is dat we ons meer verdiepen in ict.”

### Loftuitingen

Na alle voorgaande loftuitingen voor het Bouwteam+, werkt Dansen uiteraard alleen nog volgens het nieuwe principe, toch? “Nee,” moet hij bekenen, “laatst had ik toch weer een opdracht waarbij we aan de schetsen zijn begonnen zonder dat het PvE vaststond en waarbij de opdrachtgever en aannemer bekend waren. De basis voor Bouwteam+ lag er dus. Zakelijk is het nog niet haalbaar om alleen nog maar opdrachten aan te nemen binnen een Bouwteam+-verband. Ons sterke punt ligt met name in het traject van lay-out naar een PvE. Wij zijn ijzersterk in het goed uitvoeren van een onderzoek vooraf. We hebben in feite alle kwaliteiten in huis om een goede basis te leggen voor een Bouwteam+ en toch is het frappant dat we het niet als eis stellen. Ik denk dat het ook een stukje angst is. Zelf denken we dat we onderscheidend zijn, maar een opdrachtgever moet jouw visie ook

te weten komen. Je moet namelijk wel met zo’n partij aan tafel kunnen komen, pas dan kun je jouw onderscheidend vermogen overbrengen.”

### Opgaven

Dansen is ervan overtuigd dat traditionele bouw niet meer mogelijk is. “De opgaven worden steeds complexer. Het is meer gericht op het binnenstedelijk gebied, er zijn steeds meer partijen bij het proces betrokken en de start van projecten wordt steeds moeilijker. Denk aan de financiering. Vroeger waren grondeigenaar en ontwikkelaar dezelfde partij. Nu blijft de grondeigenaar vaak eigenaar en kan de ontwikkelaar dus alleen nog maar ontwikkelen. Dit vergt veel onderzoek, waardoor samenwerking tussen partijen absoluut noodzakelijk is.”

Tot slot een blik in de nabije toekomst, zeg over vijf jaar. Hoe ziet die er voor Dansen uit? “Dan ben ik directeur van FD architecten en heb ik mij onderscheiden in de markt”, kijkt hij vooruit. “Ik hoop met FD architecten dan ook bekend te staan als innovator, als een bureau dat zich onderscheidt door zijn visie op duurzaamheid, ontwerpen met zo min mogelijk gebruik van techniek, maar met de focus op natuur en omgeving. We moeten meerwaarde leveren door de opdrachtgever meer te onderwijzen en te begeleiden. Er moet uitgelegd worden waarom iets meer kost en dat de Total Cost of Ownership bepalender zijn dan de investeringskosten. En een krap budget zien wij niet als beperking, maar juist als uitdaging. Het uiteindelijke doel is dat het eindresultaat de productiviteit van de gebruiker ten goede komt. Dat noem ik gebruikersgeluk.”