



Ontwerp Robin Deurloo - Building Modelling

‘Wie van Winters je ook spreekt, iedereen is heel bereidwillig om te helpen’

Interview met Margot Eland, facilitair projectleider bij Gemeente Breda

Jaren geleden vormde Gemeente Breda al plannen voor een grootschalige verbouwing aan het Stads Kantoor. De ruimtelijke indeling en het interieur waren zodanig verouderd dat alles op de schop moest. Een flinke klus dus. Precies eentje waar Winters graag zijn tanden in zet.

‘Al ver voor corona hadden we het traject opgestart en er lagen al concrete plannen klaar’, begint Margot Eland, facilitair projectleider bij Gemeente Breda. ‘Je moet je voorstellen dat we nog veel van die kantoorcellen hadden en in één van onze gebouwen hadden we juist grote kantoorruimten. Allebei pasten ze niet meer in de manier waarop we wilden werken.’

AANVULLENDE INZICHTEN

Vervolgens deed corona zijn intrede. ‘We realiseerden ons dat thuiswerken wel eens een blijvend iets zou kunnen zijn en dat je dus minder werkplekken nodig hebt. Oorspronkelijk werkten onze 2.000 medewerkers deels vanuit een aantal locaties verspreid over de stad

en grotendeels vanuit de gebouwen A, B en C die samen het Stads Kantoor vormen. We hadden al besloten om gebouw C niet meer te gebruiken, maar gingen er vanuit dat we gebouw B nog volledig nodig zouden hebben. Daar kwamen we nu op terug.’

PILOT

Dit zorgde voor het besluit dat gebouw A volledig aan de huidige tijd en het nieuwe werkconcept aangepast zou worden en gebouw B slechts deels. ‘We begonnen met het aanpassen van de ruimtes voor de teams waar we op dat moment echt mee omhoog zaten en paktten meteen ook het bedrijfsrestaurant aan. Uit dit voortraject konden we direct lering trekken: hoe werkt

alles nu? Je merkte toen al dat het kantoor naast een werkplek ook steeds meer een ontmoetingsplek werd!’

AANBESTEDING

Met hernieuwde inzichten schreef Gemeente Breda een aanbesteding uit voor de grote verbouwing. ‘We nodigden drie bekende partijen hiervoor uit, waaronder Winters. Zij wonnen uiteindelijk op basis van de beste prijs-kwaliteit-combinatie. Kwaliteit vinden we heel belangrijk en van Winters weten we uit eerdere vastgoedprojecten dat ze dit leveren. We ervaren bovendien dat het met hen heel fijn samenwerken is. Wie van Winters je ook spreekt, iedereen is heel bereidwillig om te helpen.’

LEAN-METHODE

Een dergelijk aanbestedingstraject werd ook georganiseerd voor een aantal bijkomende zaken, zoals het installatie- en schilderwerk. ‘Wij droegen dus de samenwerkingspartijen aan bij Winters en zij coördineerden de totale bouw. Dat deden ze heel goed, volgens de Lean-methode. Ze organiseerden een sessie met alle betrokken partijen en kwamen zo tot een gezamenlijke planning waar iedereen input op had geleverd. Dat maakt partijen ook echt verantwoordelijk voor hun deel, terwijl als je ze een planning oplegt, dit vaak discussies oplevert.’

PROBLEEM OPGELOST

De planning hield in dat de verbouwing verdieping voor verdieping zou worden aangepakt. ‘We hebben in de verschillende gebouwen drie tot vijf verdiepingen. Hoe we steeds een verdieping moesten leegruimen

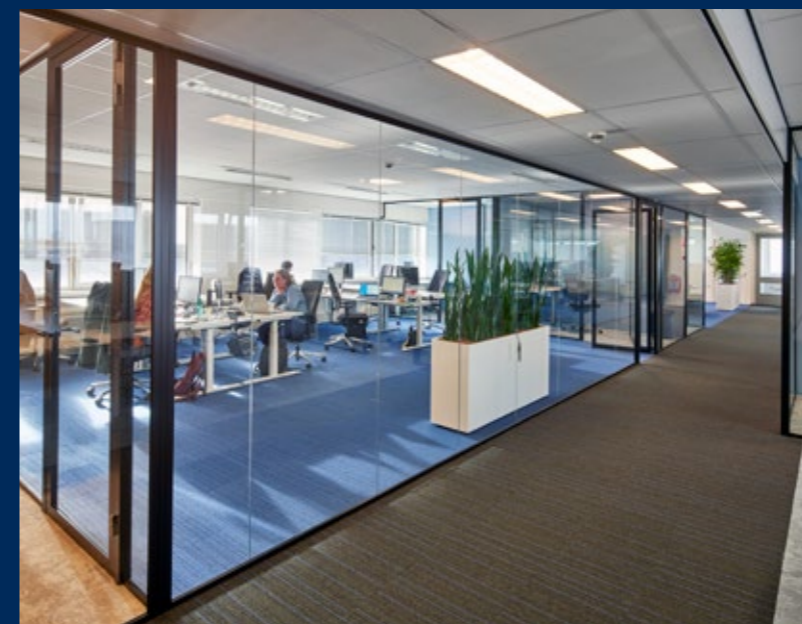
en waar de medewerkers dan heen moesten, hadden we zelf nog niet helemaal helder, maar corona loste dat probleem op.’

BIJNA KLAAR

De werkzaamheden waren er niet minder om. Complete binnenwanden moesten verwijderd en opgebouwd worden. Plafonds, vloeren en pantry's werden aangepast. Er kwamen nieuwe installaties, beeldschermen en meubels en dan was er nog het schilderwerk. ‘Het was echt een enorm project. We zijn begin 2020 begonnen en nu is het zo goed als af. Het proces is echt heel goed verlopen, met minimale overlast. En we zijn dik tevreden met de kwaliteit. Het was voor alle partijen echt niet makkelijk om in een bestaand pand te werken, dat geeft de nodige uitdagingen, maar binnen de kaders van het mogelijke hebben ze het echt ontzettend goed gedaan.’

VOLGEND JAAR

Helemaal klaar is het nog niet. ‘Er worden nog een paar klusjes gedaan aan onder meer de bestuursvleugel en we moeten nog aan de slag met de personeelsingang en de afdeling Publiekszaken op de begane grond. Die hadden we zelf nog even wat vooruit geschoven, maar volgend jaar gaan we hier samen met Winters mee aan de slag. Ook dat gaat ongetwijfeld weer helemaal goedkomen!’



‘Het proces is echt heel goed verlopen, met minimale overlast. En we zijn dik tevreden met de kwaliteit.’