

Interview met Arjan Bol, eigenaar van BOLWERK

‘Ze zitten heel open en transparant in de wedstrijd’

Als ondernemer met een succesvol bedrijf heb je je handen vol aan de dagelijkse gang van zaken. De beslommingen van de zoektocht naar en de realisatie van een nieuw pand kun je er eigenlijk niet bij hebben. Maar je hebt dat nieuwe pand wel nodig. Wat dan? Dan kun je een onafhankelijke directievoerder inschakelen, iemand als Arjan Bol van BOLWERK. Dat is ook wat Nobotel en Zemic Europe deden.

‘Een locatie zoeken en aankopen. Een programma van eisen opstellen en een architect selecteren. Een plan uitwerken en indienen bij de gemeente. Prijzen opvragen bij aannemers en installateurs en daar het beste voorstel uit selecteren’, somt Arjan Bol op. ‘En dan moet de bouw nog beginnen. Ik ontzorg ondernemers in het volledige traject, van idee tot inrichting en van technische en financiële tot juridische zaken.’

15 JAAR BOLWERK

Dat doet Arjan al 15 jaar als projectontwikkelaar en vastgoedadviseur met BOLWERK. ‘En ook daarvoor was ik al in deze branche actief. In groot Breda ken ik dan ook bijna iedereen bij de gemeente, aannemers en installateurs. Daardoor weet ik de juiste partijen te vinden en kan ik snel schakelen. Een paar jaar geleden deed ik dat ook met Winters bouw & ontwikkeling, toen ik voor Nobotel, een aanbieder op het gebied van zakelijke mobiele telefonie, op zoek was naar een partij die hun project kon realiseren.’



Ontwerp Oomen Architecten



Ontwerp Mies Architectuur

VALSE START NOBOTEL

Arjan deed een uitvraag bij meerdere aannemers. ‘Winters kwam als meest economische uit de bus. Daarnaast wist ik uit ervaring dat ze kwaliteit leveren. Zodra we de vergunning binnen hadden, kon Winters met de bouw beginnen. De bouwplaats was al door ze ingericht toen ineens de oorlog in Oekraïne uitbrak.’

PRIJZEN SCHOTEN OMHOOG

Als gevolg van de oorlog schoten de staalprijzen omhoog. ‘Enkele dagen voor het aanbrengen van de boorpalen gaf de staalleverancier de opdracht terug. Hij kon het staal niet leveren. Inmiddels gingen ook de energieprijzen en andere materiaalprijzen omhoog. Het project was in een paar maanden tijd exceptioneel duurder geworden. In eerste instantie besloot de opdrachtgever om even af te wachten wat de markt zou doen, maar het bleef voortkabbelen. Toen is besloten om een heel nieuw plan te maken.’

PARELTJE

De manier waarop Winters met deze wending omging, werd door Arjan erg gewaardeerd. ‘Ze zijn in bouwteamverband gaan meedenken in materiaalkeuze en engineering en maakten tussentijds steeds nieuwe calculaties om te kijken of we de goede kant op gingen. Onlangs hebben we zo opnieuw een prijsovereenstemming bereikt, nu voor een heel nieuw plan. Een mooier plan ook, als je het mij vraagt. Echt een pareltje.’

BOUWTEAM ZEMIC

In de tussentijd startte Arjan in opdracht van het bedrijf

Zemic Europe, producent van rekstroken voor de ontwikkeling van krachtensoren, een ander nieuwbouwproject op, niet ver van dat van Nobotel. ‘De locaties liggen op zo’n 300 meter van elkaar op het bedrijventerrein Rithmeesterpark in Breda. In de tijd dat we het project voor Zemic opstartten, zat de bouwwereld behoorlijk op slot. Aan mij de taak om het project toch vlot te trekken. Een bouwteam leek me daarvoor het meest geschikt. Om mogelijk synergievoordeel te behalen, vroeg ik dezelfde partijen als die van Nobotel!’

SYNERGIEVOORDEEL

Het synergievoordeel kan hem in inkoop-, uitvoerings- en regiekosten zitten. ‘De manier waarop Winters hierin meewerkt, is top. Ze zitten heel open en transparant in de wedstrijd. Daarnaast bevestigen ze het voordeel van werken in bouwteamverband. Ze denken mee in het ontwerpproces en laten zien welke keuzes de meeste impact op de prijs hebben. Je merkt daarbij dat ze liefde voor architectuur hebben en hun voorstellen met respect voor het ontwerp doen.’

SAMEN SUCCESVOL

Bij beide projecten start de bouw op zeer korte termijn. ‘Dankzij de uitgebreide engineeringssessies en de LEAN planningsessies, verwacht ik een soepel bouwproces. Winters begrijpt: “if you want to go fast, first go slow”. Ze hebben alles goed voorbereid, maar tegelijkertijd staan ze ook open voor feedback. Ze respecteren mijn rol als procescoördinator en pakken opmerkingen steeds snel en goed op. Dat maakt dat je samen een succesvol project kunt realiseren.’