

Werken voor topbrands als G-Star en Lindt

Het eindresultaat van de projecten illustreert het hoge niveau

Winters bouw & ontwikkeling heeft in 2018 twee nieuwe retailwinkels in Hoog Catharijne opgeleverd. Voor kledingmerk G-Star realiseerde Winters een winkel in het bestaande deel van het Utrechtse winkelcentrum, voor het luxe chocolademerkt Lindt een shop in het nieuwe deel aan de Zuidpassage. Bij beide projecten verzorgde Robin Albersen van Building Retail het projectmanagement.

'Building Retail is een projectmanagementbureau dat de coördinatie en het regelwerk uit handen neemt bij opdrachtgevers', begint Albersen. 'Vanaf het ontwerp tot en met de realisatie verzorgen we alles; qua tekenwerk, vergunningen, plannings, budget, afstemmingen... Bij sommige projecten zijn we ook een soort hoofd-contractor: alle aannemers en installateurs vallen dan onder onze verantwoordelijkheid.'

Hoog afwerkingsniveau

Beide projecten die Winters in 2018 in Hoog Catharijne uitvoerde kenden een zeer hoog afwerkingsniveau. Dat past bij het imago van de merken: G-Star en Lindt behoren alle twee tot de bovenkant van het segment waarin ze actief zijn. Het eindresultaat van de projecten illustreert

het hoge niveau. 'Alleen de weg er naar toe is bij de twee projecten heel verschillend verlopen', legt Albersen uit. 'Waar we bij G-Star door omstandigheden heel krap in onze bouwtijd zijn komen te zitten, is het project van Lindt er één dat precies volgens het boekje is gegaan.'

Twee concurrenten op één project

Albersen verklaart zich nader. 'G-Star zijn we begonnen op basis van het ontwerp van hun eigen architect: die ontwerpt exact volgens de regels van de global brand. Dat ontwerp hebben wij vervolgens uitgezet bij diverse partijen voor offertevorming: Winters was één van de twee aannemers die daarop hebben ingeschreven: het andere bedrijf was gespecialiseerd in afbouw. Financieel bleek al snel dat een combinatie van die



twee voor de ondernemer het voordeligst zou zijn: die constructie hebben we beide aanbieders voorgelegd en ze zijn alle twee akkoord gegaan: een unieke situatie. Maar ook één die veel leermomenten heeft opgeleverd.'

Onverwachte tegenvaller

Albersen: 'In een vergadering op het hoofdkantoor van G-Star met alle partijen hadden we consensus bereikt over de aanpak. Toch kwamen we tijdens de uitvoering enkele zaken tegen die niet klopten. De inmeting van het pand was bijvoorbeeld niet juist dus hebben we in het werk alles opnieuw nagemeten en de tekeningen daarop aangepast. Daar moet je op in kunnen spelen als aannemer. Dat kan Winters doorgaans heel goed maar doordat we vlak voor de bouwvak zaten was het qua bemanning en planning net iets lastiger te tackelen. We hebben veel tijd en energie besteed in die laatste dagen naar de oplevering; alle partijen hebben veel nazorg geleverd. Maar het eindresultaat mag er zijn: G-Star is zeer tevreden, want ze hebben een winkel gekregen die ze wilden.'

Een project volgens het boekje

Lindt daarentegen is een project uit het boekje: daar klopte alles. Albersen: 'Lindt is ook een global brand: van hun architect uit Zwitserland kregen we het ontwerp aangeleverd. Hij is nog een aantal keren in Nederland geweest om het pand te bezoeken, om het in te meten en de routing te bekijken. Op basis daarvan heeft hij een definitief ontwerp gemaakt dat Building Retail vervolgens

weer heeft vertaald naar een plan van uitvoering. Dit project is niet in concurrentie aangeboden maar hebben we met exact dezelfde partijen gemaakt als de Lindt-vestiging in Batavia-stad die in 2017 is gerealiseerd. Ik heb een investeringsoverzicht gemaakt en dat is zonder wikken of wegen goedgekeurd door Lindt.'

Geen moment in de stress

Hoe verschillend kunnen projecten zijn? Albersen: 'Heel de voorbereiding is op tijd gestart, alle materialen zijn op tijd besteld, de planning klopte helemaal. Vanaf het moment dat het pand casco was opgeleverd en wij de sleutel kregen, tot aan de opening zaten ongeveer zeven weken. We hadden dus een vrij lange bouwperiode die had ik zelf wat opgerekt om de uitvoerende partijen een beetje lucht te geven: ze hoeven niet constant onder druk te staan. In dit hele proces heeft iedereen alles gedaan volgens planning; er is precies gebouwd volgens tekeningen en details. Dan zie je wat een goede afstemming vooraf en een goede afstemming tijdens het werk voor consequenties hebben. Dit is een zeer goed resultaat: we hebben geen moment in de stress gezeten.'

Kwaliteit kost geld

'Bij Lindt staat kwaliteit écht voorop. Dat zie je ook overall terug in de winkel', gaat Albersen verder. 'Ze investeren goed in hun winkelinterieur: dat is heel hoogwaardig. Er zitten bijvoorbeeld tachtig armaturen in het plafond die de winkel een heel speciale beleving meegeven. Ze willen niet voor een dubbeltje op de eerste rang zitten, ze zijn gewend om voor kwaliteit te betalen. Dat zie je terug in de winkel!'

