

Consortium voert grootschalige renovatie via PPS uit

Daktuinen voor het ministerie van Financiën

In maart opende koningin Beatrix het gerenoveerde ministerie van Financiën aan het Korte Voorhout in Den Haag. Daarmee werd geproost op een goede afronding van een bouwproject van bijna twee jaar én op een mooie toekomst van tenminste vijftwintig jaar. De renovatie, inclusief de aanleg van twee daktuinen, werd namelijk gerealiseerd dankzij een Publiek-Private Samenwerking. ISS Landscaping Services was één van de deelnemende partijen.

*Vergadercentrum met daktuin
(foto: Jeroen Musch)*





Wintertuin (foto: Imre Csany, Studio Csany)

Meer PPS

Voorbeelden van PPS-projecten naast het ministerie van Financiën zijn onder meer het ontwerp, de bouw, de financiering, het beheer en het onderhoud voor een periode van twintig jaar van het kantoor van de Informatie Beheer Groep en de Belastingdienst in Groningen. Ook de bouw van het nieuwe hoofdkantoor van de Koninklijke Landmacht in Utrecht is een PPS-project onder dezelfde voorwaarden als in Groningen, alleen voor een periode van vijftwintig jaar. Nederland kent ook PPS-projecten op het gebied van infrastructuur, zoals de financiering, het ontwerp, de aanleg en het beheer van de A59 tussen Oss en 's-Hertogenbosch, de A15 tussen de Maasvlakte en het Vaanplein nabij Rotterdam en de (geplande) Tweede Coentunnel bij Amsterdam.

kwam er een subtropische binnentuin bovenop een vergadercentrum, werden er hangende tuinen aangelegd en de nodige plantenbakken geplaatst. Op de hoek van het gebouw werd een van buiten zichtbare wintertuin met olijfbomen gecreëerd.

Vijftwintig jaar

Bijna twee jaar duurde de totale renovatie en vanaf het moment van oplevering moet het consortium Safire vijftwintig jaar voor het onderhoud zorgen. Dat is namelijk part of the deal van de Publiek-Private Samenwerking. “Eigenlijk is de echte oplevering dus pas over vijftwintig jaar”, zegt Hagmolen of ten Have. “Tot die tijd zorgt Safire voor de facilitaire dienstverlening, het onderhoud, de beveiliging en de catering. Het gebouw is eigendom van de Rijksgebouwendienst, maar is formeel beschikbaar gesteld. Het ministerie betaalt sinds de realisatie in november vorig jaar vijftwintig jaar een vergoeding voor de huur.” Hagmolen of ten Have en zijn collega zijn bijzonder te spreken over het systeem van de Publiek-Private Samenwerking. “In Nederland is werken op deze manier vrij nieuw, in Engeland en Duitsland is het veel meer gebruikelijk. In Duitsland wordt het vooral toegepast bij de aanleg van snelwegen. Daar is het een miljarden-industrie. Het voordeel is dat je veel beter over je materiaalgebruik gaat nadenken. Dat moet immers vijftwintig jaar meegaan.” Albert Jan Kerssen: “Dat betekent dat je gaandeweg de uitvoering



Ton Hagmolen of ten Have (l) en Albert Jan Kerssen.

het consortium van bedrijven omdat we al eerder prettig hebben samengewerkt met Strukton en Burgers Ergon”, zegt accountmanager Ton Hagmolen of ten Have van ISS Facility Services. “Voor de renovatie van het ministerie is een Europese aanbesteding geweest. Uiteindelijk bleven er twee consortiums over die een uitgewerkt plan mochten indienen en onze samenwerking heeft gewonnen.” “Op basis van het totaalpakket dat wij in gedachten hadden”, vult productmanager daktuinen Albert Jan Kerssen aan. “Dan gaat het om de filosofie, de gedachtegang, de sfeer en de prestaties van het gebouw.” In de praktijk betekent dat ondermeer de aanleg van natuurstenen en houten vloeren, verplaatsing van de dienstingang, het plaatsen van dubbele gevels en de realisatie van een semi-openbaar plein dat 's avonds wordt afgesloten. Op groen gebied gaat het om de realisatie van een Platanenhof op het plein dat gelijk het dak van een parkeergarage vormt. Binnen

de verbouwing van het ministerie. Er werd besloten een Publiek-Private Samenwerking (PPS) aan te gaan. Hierbij bemoeit de overheid zich niet met de inhoud van de uitvoering, maar stuurt het volledig op het einddoel. Dat geeft de marktpartijen de vrijheid om naar eigen inzicht de uitvoering vorm te geven. Op die manier wil de overheid gebruik maken van de denk- en innovatiekracht van de markt. Voor het ministerie van Financiën werd gekozen voor een Design, Build, Finance, Maintain en Operate (DBFMO)-contract: alle schakels van ontwerp, bouw, financiering, onderhoud en exploitatie worden uitbesteed aan het bedrijf waarmee de samenwerking wordt aangegaan. Of in dit geval: bedrijven, want verschillende partijen bundelden onder naam Safire (zie kader) hun krachten om de opdracht binnen te slepen.

Totaalpakket

“Wij werden gevraagd deel te nemen aan

een betonkolos, in de jaren zeventig gebouwd volgens de brutalistische bouwstijl. Dat was het ministerie van Financiën in Den Haag. Het saai, naar binnen gekeerde en versleten pand, voldeed niet meer. De inrichting was sterk verouderd, het vernieuwen en aanpassen van de installaties en de gevels dermate ingrijpend dat het ministerie besloot tot een grondige renovatie. De procedure die daarbij hoort, is meestal als volgt: de overheid legt als aanbestedende partij de uitvoering gedetailleerd vast in een bestek en/of een Programma van Eisen. De aanbestedingsdocumenten worden gepubliceerd en ondernemers mogen vervolgens hun interesse in de opdracht tonen. Degene met de beste prijs/kwaliteitverhouding – of gewoon de laagste prijs – wint de aanbesteding en mag de handen uit de mouwen steken.

Publiek-Private Samenwerking

Hoe anders verliep de aanbesteding voor

Safire

Safire (Samen Financiën Renoveren) is een samenwerkingsverband van Strukton, Burgers Ergon, GTI, ISS Facility Services en een investeringsfonds van RBS en Dutch Infrastructure Fund.

Architect voor de renovatie was Meyer en Van Schooten Architecten uit Amsterdam, landschapsarchitect was de eveneens vanuit Amsterdam opererende Michael van Gessel.

kan kiezen voor meer kwaliteit. In dit geval hebben we dat gedaan bij de Platanenhof. De ondergrond van de daktuin is van beton, namelijk het dak van de parkeergarage. Er ontstond een hoogteverschil van tachtig centimeter tussen het beton en de afwerklaag van de verschillende bakken waar de platanen

instaan. We hebben gebudgetteerd dat we die ruimte zouden opvullen met piepschuim. Maar de vraag was of die constructie vijftientig jaar stand zou houden. Daarom hebben we in iedere bak een koepelvormig element van kunststof geplaatst met vaste lengte en breedte maar met variabele hoogten. Het element werkt als een bekisting waarop gewapend beton is aangebracht. Dat is sterker en duurzamer en er is geen kans op aantasting door bijvoorbeeld gelekte olie. Bovendien blijft de onderliggende dakbedekking bereikbaar voor inspectie.”

Opleveren

Het PPS-project rondom de renovatie had nog een voordeel: snelheid. “Een project loopt vaak uit, nu was het een uitdaging eerder op te leveren”, zegt Hagmolen of ten Have. “Want dan kan het pand eerder in gebruik worden genomen en krijgt het consortium eerder zijn vergoeding. In dit geval is dat ook gelukt: de medewerkers konden er een maand eerder in.” Kerssen: “Mooi is ook dat alle partijen inbreng in de renovatie hadden. Het bouwproces en het facilitaire gebeuren zijn beter geïntegreerd. Je draait verantwoordelijkheden om: iedere deelnemer had zijn eigen afgebakend stuk werk. De architect was in dienst van het consortium en de aanneemsom lag van tevoren vast. Dat maakt problemen de problemen van alle partners binnen het consortium. Iedereen is dus betrokken bij het oplossen ervan.” Hagmolen of ten Have vult aan: “Omdat de aanneemsom vaststaat, is alles gericht op efficiëntie en duurzaamheid. Je wilt zoveel mogelijk kwaliteit leveren, de prijs is minder belangrijk.”

Contract

Toch zijn er ook risico's verbonden aan een Publiek-Private Samenwerking. Accountmanager Hagmolen of ten Have: “Je weet niet of de materialen die je gekozen hebt betaalbaar blijven. Hoe lang gaat het mee, wat is de vervangingswaarde? Alle vervangingskosten komen voor rekening van het consortium. In het contract is al rekening gehouden met wat we moeten vervangen in die vijftientig jaar en wat de vergoeding daarvoor is. Het gaat dan om zaken als de houten vloeren en de planten. Maar in de periode van onderhoud van het groen levert ISS ook vijftientig jaar de bloemstukken voor de receptiebalie en vergaderruimtes in het gebouw.” ■

ISS

Het van oorsprong Deense ISS biedt, zoals het zelf zegt, 'A world of service'. ISS is de ultieme dienstverlener met vestigingen in Europa, Azië, Zuid-Amerika, Noord-Amerika en Oceanië. Het bedrijf is actief op vijf verschillende terreinen: schoonmaak (ISS Cleaning Services), kantoorondersteuning (ISS Office Support Services), groenvoorziening (ISS Property Services), catering (ISS Catering Services) en beveiliging (ISS Security Services). ISS biedt de diensten binnen deze pijlers ook geïntegreerd aan. ISS Integrated Facility Services gaat uit van de strategische keuze om een groot deel van de facilitaire activiteiten van de klant bij ISS onder te brengen.

Binnen de vijf onderdelen is nog een verdere specificatie te maken. De 'groene tak', ISS Property Services, kent de diensten ISS Landscaping Services (groenontwerp, -aanleg en -onderhoud), ISS Plantscaping (groene aankleding en onderhoud in de binnenruimte) en ISS Pest Control (preventieve plaagdierbestrijding en actieve bestrijding).

ISS Landscaping Services heeft in Nederland vierhonderd medewerkers, vier regionalkantoren en veertien operationele units die samen een logistiek netwerk van mensen, materieel en opslagfaciliteiten vormen. Het hoofdkantoor van ISS Landscaping Services in Nederland is gevestigd in Harderwijk.

Feiten en cijfers

De renovatie van het ministerie van Financiën levert de volgende feiten en cijfers op:

80.000 m³ sloopafval
12.000 m³ bouwafval
80.000 m³ tot 100.000 m³ materialen
75.000 m² verwerkt glas
33.000 m² gelegd tapijt
8.500 m² aangelegd natuurstenen vloer
3.000 m² aangelegd parket
25 Palmen van 750 kilo voor de binnentuin
8 Tamarindes van 1.500 kilo eveneens voor de binnentuin
55 Bamboes, 17 Olijfbomen, 225 Spathiphyllum, 450 Varesen, 110 Philodendrons en 150 Orchideeën voor de overige binnenbeplanting

14 Platanen van 6.000 kilo voor de Platanenhof
25.000 m² aan systeemwanden
26.000 armaturen voor verlichting
350 kilometer kabel voor stroomvoorziening
12.750 data-aansluitingen en 750 kilometer kabel voor de onderlinge verbinding
150 beveiligingscamera's
22.000 m² op afstand bedienbare licht- en zonwering
22 maanden totale renovatietijd
600 tot 650 arbeiders waren op topdagen aan het werk

Totale waarde van het DBFMO-contract: 173 miljoen euro, exclusief BTW netto contante waarde.



Platanenhof (foto: Imre Csany, Studio Csany)