



Beter een **bouw- team**

Hoe vroegtijdig samenwerken
grip geeft op complexe
interieur- en turnkeyprojecten



Gielissen
Interiors | Exhibitions | Events

Bij complexe interieur- en turnkeyprojecten* is de uitdaging voor iedereen aan tafel gelijk: ***hoe vertaal je een ambitieus ontwerp naar de praktijk, zonder dat het proces vastloopt?***

De lat ligt hoog. Het resultaat moet kloppen, binnen budget blijven en direct functioneren. En dat alles zonder verstoring van de dagelijkse operatie.

Dit e-book deelt inzichten uit de praktijk over hoe je daar eerder grip op krijgt.

* Projecten waarin een ontwerp wordt doorvertaald naar een maakbaar interieur en — waar passend — de afbouw gecoördineerd en gebruiksklaar wordt opgeleverd.



Waarom een *e-book over bouwteams?*

Interieur- en turnkeyprojecten worden steeds ambitieuzer. De wens om te onderscheiden met duurzaam maatwerk neemt toe, planningen worden strakker en meer disciplines werken tegelijk aan hetzelfde resultaat.

In veel projecten wordt nog gewerkt volgens een traditionele volgorde: eerst ontwerpen, dan aanbesteden en pas daarna bouwen. Dat biedt overzicht, maar betekent ook dat budget, planning en maakbaarheid pas laat samenkomen.

Werken in bouwteamverband draait die volgorde om. Niet door rollen te veranderen, **maar door kennis eerder te verbinden.**

Ontwerp, maakbaarheid en kosten worden parallel besproken, zolang er nog ruimte is om af te wegen.

Dit e-book laat zien wat dat verschil oplevert, gebaseerd op ervaringen uit de interieur- en turnkeypraktijk. Het gaat over timing, besluitvorming en grip. En over waarom het moment waarop je samenwerkt vaak bepalender is dan de keuzes zelf.



De traditionele *aanbesteding*

In veel interieur- en turnkeyprojecten werken partijen volgens een klassieke procesvolgorde. Eerst wordt het ontwerp uitgewerkt en definitief gemaakt, daarna volgt de aanbesteding en uitvoering.

Die volgorde werkt goed zolang projecten overzichtelijk blijven. Maar zodra maatwerk, meerdere disciplines, strakke deadlines en hoge ambities samenkomen, wordt dat overzicht kwetsbaar. Belangrijke keuzes lijken in het ontwerp al gemaakt, terwijl de gevolgen ervan pas later zichtbaar worden.

In de praktijk komen budget, planning en maakbaarheid vaak pas samen wanneer het ontwerp al ver is uitgewerkt. Veel kaders liggen dan vast. Wat in het begin logisch en beheersbaar leek, blijkt later minder flexibel dan gedacht. Op dat moment wordt zichtbaar hoeveel impact detaillering, materiaalkeuzes en uitvoerbaarheid daadwerkelijk hebben.

Dit maakt traditionele projecten niet per definitie slechter, maar wel minder wendbaar. Elke wijziging later in het proces heeft direct gevolgen voor planning, budget en uitvoering.

Voorlopig ontwerp

Ontwerp en indeling worden bepaald.

! *Kosten en maakbaarheid zijn nog globaal.*

Definitief ontwerp

Ontwerp wordt uitgewerkt en bevroren.

! *Belangrijke keuzes liggen vast zonder uitvoeringstoets.*

Aanbesteding

Het ontwerp wordt geprijsd door uitvoerende partijen.

! *Risico's en afwijkingen worden nu zichtbaar*

Engineering & uitvoering

Het ontwerp wordt gerealiseerd.

! *Bijsturen kost tijd, geld en kwaliteit*



Besluitvoering onder **hoogspanning**

Wanneer belangrijke keuzes pas laat in het proces worden genomen, komt een project onder druk te staan. Budgetten liggen grotendeels vast, de planning is krap en er blijft weinig ruimte over om nog alternatieven te onderzoeken.

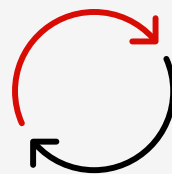
Besluitvorming verandert dan van karakter. Afwegingen die eerder zorgvuldig en onderbouwd gemaakt hadden kunnen worden, moeten nu snel worden genomen. Niet uit voorkeur, maar omdat de omstandigheden dat afdwingen.

In de praktijk leidt dat tot herkenbare patronen:



Aanpassingen onder druk

Ontwerpkeuzes worden bijgesteld om binnen budget of planning te blijven.



Dubbel werk

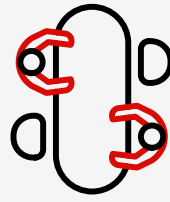
Wijzigingen in een lopend proces zorgen voor extra werk en onnodige kosten.





Reactieve value engineering

De focus verschuift van strategische optimalisatie naar bezuinigen.



Heronderhandeling

Verantwoordelijkheden worden opnieuw besproken op momenten dat snelheid nodig is.



Risicomijdend gedrag

Optimaliseren maakt plaats voor risicobeheersing.



Meerwerk

Extra kosten zijn later in het proces moeilijker te voorkomen.

Hoe later keuzes samenkomen, hoe groter de kans dat disciplines elkaar raken op momenten waarop bijsturen nauwelijks nog mogelijk is.

Projecten lopen niet vast door verkeerde keuzes, maar doordat keuzes op het verkeerde moment worden gemaakt.



Waar de *winst ligt*

In veel projecten wordt verwacht dat optimalisatie vooral zit in standaardonderdelen, zoals plafondplaten of standaardprofielen. In de praktijk blijkt de grootste impact vaak elders te liggen.

Standaardproducten zijn doorgaans goed voorspelbaar in prijs en planning; je kiest simpelweg voor product A of B.

De echte impact maak je met keuzes in maatwerk, detaillering en de manier waarop onderdelen op elkaar aansluiten. **Juist daar komen ontwerpintentie, uitvoerbaarheid en planning samen.** Kleine keuzes kunnen hier grote gevolgen hebben voor kosten, doorlooptijd en risico's.

Wanneer deze keuzes pas laat worden besproken, neemt de druk toe. Alternatieven zijn dan beperkt en optimalisatie verandert in bijsturen. Maatwerk leent zich minder goed voor correcties op het laatste moment en vraagt juist om **vroeg inzicht** en afstemming.

Als uitvoeringskennis bewust eerder wordt betrokken en besluitvorming naar voren schuift, spreken we van werken in een bouwteam.



Werken in een ***bouwteam***

Een bouwteam is een samenwerkingsvorm waarin opdrachtgever, architect en uitvoerende partijen al vroeg in het proces samen optrekken. Niet om rollen te veranderen, maar om kennis op het juiste moment te verbinden.

In plaats van een volgorde waarin ontwerp, budget en uitvoering elkaar opvolgen, worden deze onderwerpen parallel besproken.

Ontwerpintentie, maakbaarheid, planning en kosten komen samen zolang er nog ruimte is om keuzes te maken en bij te sturen.

Het uitgangspunt is eenvoudig:

- iedere partij behoudt zijn eigen rol en verantwoordelijkheid
- expertise wordt niet later toegevoegd, maar vroeg ingezet
- besluitvorming vindt plaats voordat belangrijke kaders vastliggen



De architect blijft verantwoordelijk voor het ontwerp. Uitvoerende partijen brengen kennis in over maakbaarheid en uitvoering. De opdrachtgever bewaakt ambities, randvoorwaarden en keuzes. Het verschil zit niet in wie wat doet, maar in wanneer die kennis wordt ingebracht.

“Het venijn zit in de start, niet in de staart.”

Frank van der Pasch, commercieel manager Interiors bij Gielissen

Een bouwteam is daarmee geen extra laag in het proces, maar een manier om besluitvorming efficiënter te organiseren. Door relevante inzichten eerder samen te brengen, ontstaat overzicht op het moment dat dat het meest waardevol is.



Het rendement van *vroeg samenwerken*

Werken in een bouwteam verandert dus niet wat partijen doen, maar wanneer hun kennis wordt ingezet. Dat verschil zie je terug in het verloop van het project en in de momenten waarop keuzes worden gemaakt. Dat levert concreet resultaat op:



Grip op budget

Budgetkaders worden vroeg gedeeld en ontwerpkeuzes worden hierop afgestemd zolang er nog ruimte is om af te wegen. Daardoor worden financiële consequenties eerder zichtbaar en neemt de kans op herontwerp later in het proces af.



Grip op planning

Wanneer afhankelijkheden tussen disciplines vroeg inzichtelijk zijn, wordt de planning realistischer. Kritische momenten en volgorde van uitvoering kunnen beter op elkaar worden afgestemd, wat zorgt voor meer efficiëntie -en dus minder frustratie en kosten- in het proces.





Beheersing van kwaliteit en details

Details worden niet pas aan het eind opgelost, maar onderweg afgestemd. Dat helpt om de ontwerpintentie te behouden en tegelijkertijd uitvoerbaar te blijven.



Minder druk in de eindfase

De voordelen van een bouwteam zitten vaak in wat níet meer nodig is. Minder noodgrepen, minder ad-hocbesluiten en minder correcties onder tijdsdruk. Frictie verschuift naar voren en verdwijnt daar waar nog ruimte is om te sturen.

Samen zorgen deze effecten voor meer rust in het proces en meer grip op het eindresultaat. Niet doordat het proces ingewikkelder wordt, maar doordat besluitvorming op het juiste moment plaatsvindt.



Ieder *zijn rol*

Samenwerken in een bouwteam werkt alleen wanneer rollen helder zijn. Architecten, uitvoerende partijen en projectmanagementbureaus brengen ieder hun eigen expertise in. Die rollen worden in een bouwteam niet overgenomen, maar juist gerespecteerd.

Het doel is niet om verantwoordelijkheden te verschuiven, maar om kennis op het juiste moment te verbinden.

Daarom is de positie van de interieur- en turnkeypartner in een bouwteam heel specifiek:

Wat wel?

De ontwerpen worden verder uitgewerkt tot een niveau waarop ze daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Dat betekent dat het ontwerp van de architect wordt vertaald naar een maakbaar project, met aandacht voor detaillering, uitvoerbaarheid en planning.

Daarnaast wordt uitvoerend projectmanagement gevoerd, zowel bij interieur- als bij turnkeyopgaven. De interieur- en turnkeypartner coördineert





de eigen scope en zorgt dat deze goed aansluit op het geheel. In projecten met een substantieel aandeel interieurbouw kan, in overleg, ook het afbouwdeel worden meegenomen als onderdeel van een turnkey-aanpak. Dit gebeurt altijd in samenhang met de andere betrokken partijen.

Wat doen ze bewust *niet*?

- **Ontwerpen:** ze zijn geen architect en geen concurrent van de architect.
- **Optreden als bouwbedrijf:** wel afbouwer en interieurbouwer, geen hoofdaannemer in traditionele zin.
- **Directievoering overnemen:** uitvoerend projectmanagement wordt georganiseerd in samenwerking met de directievoerende projectmanager van de opdrachtgever.



In de praktijk: ***Nationale- Nederlanden***

Circulair bouwen leent zich bij uitstek voor werken in een bouwteam, bewees een project voor Nationale-Nederlanden.

In een traditioneel bestek schrijf je exact voor wat je wilt inkopen (merk X, product Y). Maar wie circulair wil bouwen, is afhankelijk van de 'oogst': welke materialen komen er vrij en hoe kunnen we die hergebruiken? Die onzekerheid kun je niet dichttimmeren, die moet je samen organiseren.

De uitdaging: 100% circulair

Voor de renovatie van de kantoren in Den Haag en Rotterdam (37.000 m²) had Nationale-Nederlanden een helder doel: 100% circulair, zero waste en een WELL Platinum-certificering. Omdat vooraf niet vastlag welke materialen beschikbaar zouden zijn, was een traditionele aanbesteding onmogelijk.





De oplossing: co-creatie

Er werd gekozen voor een bouwteam met o.a. architect Fokkema & Partners en Gielissen. In plaats van starre bestekken werd gewerkt met ateliersessies en oogstkaarten. Samen liepen de partijen door de panden om te inventariseren wat bruikbaar was.

Dit leidde tot creatieve oplossingen die je aan de tekentafel nooit had kunnen bedenken:



Kleding

Shirts van een geannuleerde marathon werden verwerkt tot akoestische panelen.



Lockerdeurtjes

Oude lockers kregen een nieuwe bestemming als schapje. Met label, zodat de circulariteit zichtbaar is.





Constructie

Voor houten lattenwanden ontwikkelde Gielissen een herbruikbaar beugeltje van aluminium, waardoor de wand volledig demontabel (en dus herbruikbaar) is.

Door uitvoerende kennis direct aan tafel te hebben, konden materialen real-time worden beoordeeld op haalbaarheid. In een traditioneel proces waren deze materialen waarschijnlijk als afval afgevoerd omdat het risico voor een aannemer te groot was geweest.

“Je moet er partijen bij halen die echt kunnen omgaan met de onzekerheid die in zo'n traject zit. Je werkt niet vanaf het begin met een uitgewerkt technisch PvE.”

**Peter Jansen, portfoliomanager
Workspace bij Nationale-Nederlanden**
(Bron: vakblad Pi)



Wel of geen bouwteam?

Een bouwteam is geen standaardoplossing. Niet elk project vraagt om dezelfde aanpak en dat hoeft ook niet. De meerwaarde van vroeg samenwerken hangt sterk samen met de context van het project.

Binnen bouwprojecten levert een bouwteam vooral waarde op wanneer:

- maatwerk een belangrijk onderdeel is van het project
- meerdere afbouwdisciplines sterk van elkaar afhankelijk zijn
- planning en budget weinig ruimte laten voor bijsturen in een later stadium
- kwaliteit, afwerking en beleving zwaar meewegen

In deze situaties helpt vroeg samenwerken om keuzes op tijd te maken en afhankelijkheden inzichtelijk te krijgen. Dat vergroot de voorspelbaarheid en verkleint de druk in latere fases van het project.

Bij eenvoudiger, repeterend werk kan een traditionele aanbesteding vaak prima functioneren. Wanneer scope, detaillering en uitvoering goed te overzien zijn en weinig onderlinge afhankelijkheid kennen, biedt een klassieke volgorde vaak voldoende houvast.



Praktische *checklist*

Deze vragen zijn gebaseerd op de praktijk: waar gaat het mis in traditionele trajecten en waar kun je aan de voorkant het verschil maken?

Zit de financiële ruimte vooral in het 'speciale' maatwerk?

Nee Ja

De prijs van gipswanden of stopcontacten ligt vast; dat is niet waar de winst zit. Is er een groot aandeel maatwerk? Dat is namelijk de 'grootste knop' waar we samen aan kunnen draaien om binnen budget te blijven.

Komt er veel techniek en detail samen op weinig vierkante meters?

Nee Ja

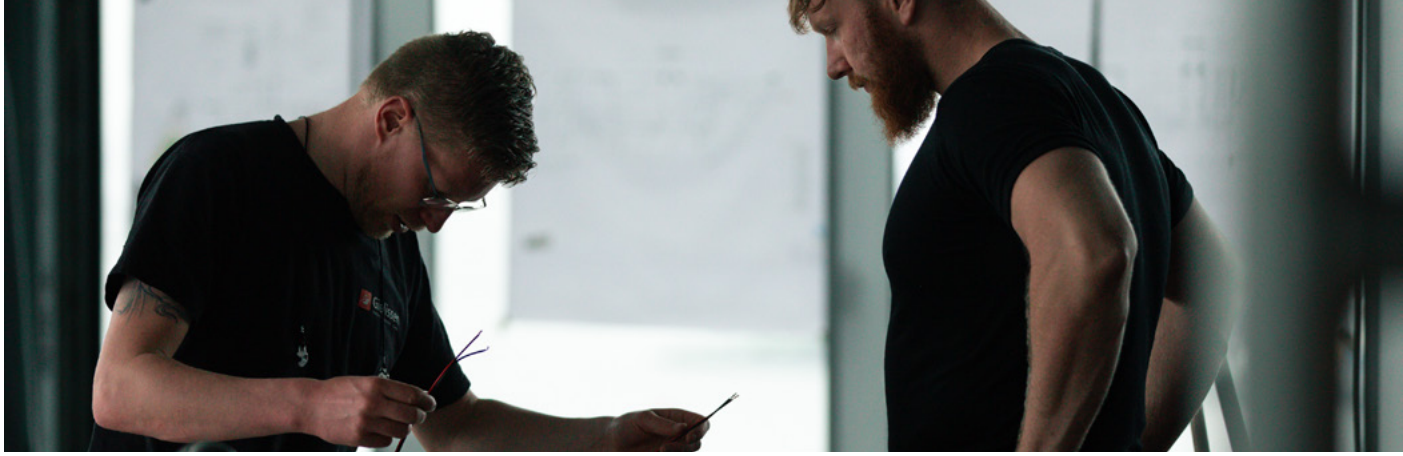
Denk aan een restaurant of lobby met koofjes, indirecte verlichting en maatwerkmeubels. Moeten de schilder, elektricien en interieurbouwer hier naadloos op elkaar aansluiten zonder frictie in de uitvoering?

Wil je vroeg met de maker schakelen over slimme alternatieven?

Nee Ja

Wil je voorkomen dat je achteraf alleen een te hoge prijs krijgt, en liever vooraf overleggen: *"Als we hier melamine pakken in plaats van fineer, behouden we de uitstraling maar blijven we wél binnen budget?"*





Zijn hergebruik en oogstmaterialen onderdeel van de ambitie?

Nee Ja

Circulariteit is vooraf bijna niet te calculeren. Wil je de vrijheid hebben om tijdens het proces te beslissen: *"We zagen deze oude bureaubladen tot latjes en maken daar een nieuwe wandbekleding van?"*

Wil je voorkomen dat je met de rug tegen de muur komt te staan?

Nee Ja

Als het ontwerp definitief is en de prijs blijkt te hoog, moet je concessies doen of de planning vertragen. Wil je liever de 'piketpaaltjes slaan' (budget en wensen afstemmen) vóórdát alles vastligt?

Zoek je een partner die verantwoordelijkheid neemt voor de kwetsbare delen?

Nee Ja

Zoek je een partner die niet alleen levert, maar ook de meest kwetsbare en complexe elementen (het maatwerk) zelf produceert en beschermt tot de oplevering?

Vaak 'ja'? Dan kan traditioneel aanbesteden risico's meebrengen. In een bouwteam breng je makers, architect en budget vroeg samen, zodat je problemen vóór bent in plaats van achteraf moet bijsturen.



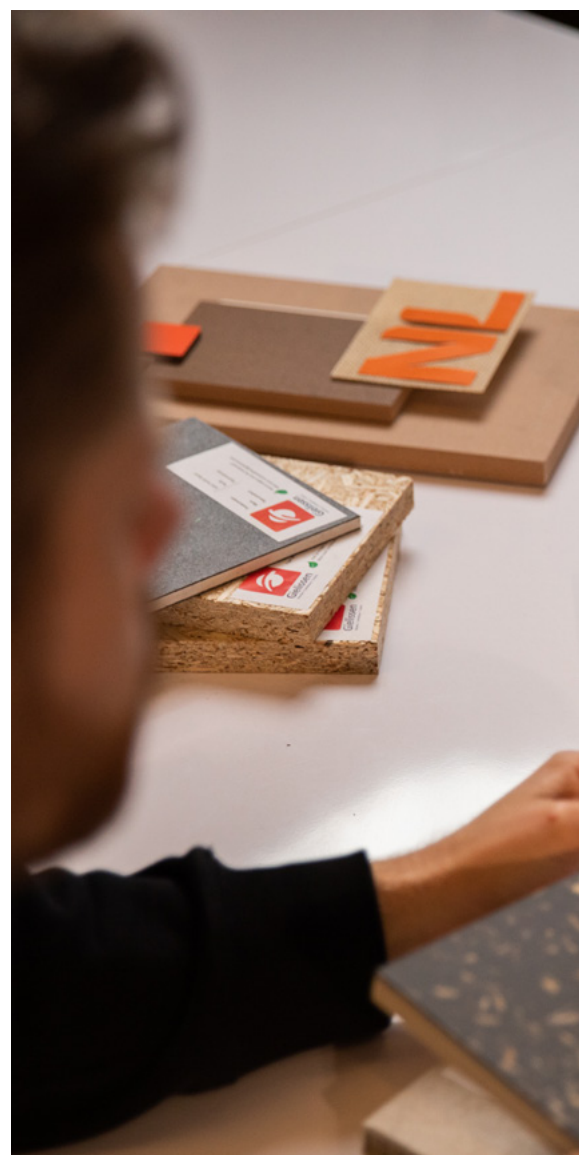
Samen de koers bepalen **voor** ***jouw project?***

Geen project is hetzelfde. Grip ontstaat door op het juiste moment de juiste vragen te stellen.

Wil je toetsen of een bouwteam voor jouw project de juiste aanpak is, of inzicht krijgen waar nog ruimte zit om te sturen?

Gielissen denkt graag vroegtijdig mee over haalbaarheid en risico's.

Of stuur een e-mail naar ***info@gielissen.com***.



building
unforgettable
stories



Gielissen
Interiors | Exhibitions | Events