



Sintell in Vries, een expert op het gebied van bouwmanagement en -advisering

'Op de juiste manier luisteren naar aanleiding van het stellen van de juiste vragen. Alleen door goed te luisteren kun je in mijn optiek de basis leggen voor verantwoorde bouwconcepten en -projecten.' Dat zegt Bert Sint Nicolaas van Sintell bv in het Drentse Vries. Als bouwkundige is hij een specialist op het gebied van project- en procesmanagement, interimmanagement, facilitymanagement en advisering. Sintell richt zich sinds 1998 met deze disciplines op de nieuw- en verbouw van bedrijfshuisvesting en op stedenbouwkundige ontwikkelingen. Sint Nicolaas kiest altijd voor een integrale benadering van de opdrachten: van het initiatief, het concept, de ontwikkeling en realisatie tot het facilitymanagement. 'De details zijn voor mij ontzettend belangrijk en elke opdracht is voor mij een prestigezaak.'



Bert Sint Nicolaas.

Sint Nicolaas kan bogen op jarenlange ervaringen in het bedrijfsleven. Hij studeerde HTS-bouwkunde en werkte vervolgens in verschillende projectmanagementfuncties bij de Rijksgebouwendienst en bij een projectontwikkelaar. In 1983 kwam Sint Nicolaas bij Sporthuis Centrum/CenterParcs terecht. Tot 1991 als general manager van diverse bungalowparken, nadien werd hij directeur en lid van het internationale managementteam van dit concern. Hij was onder meer verantwoordelijk voor de bouwzaken, het beheer, de productontwikkeling onroerend goed en de inkoop.

Veelzijdig

Zijn veelzijdigheid werd verder ontwikkeld als lid van diverse project- en stuurgroepen die zich bezighielden met de automatisering, sociale zaken, managementdevelopment en met de implementatie van financiële managementsystemen. Daarnaast begeleidde Sint Nicolaas verschillende organisatieaanpassingen binnen CenterParcs. 'Ik heb onder meer bungalowparken in Engeland, Frankrijk en Duitsland ontwikkeld en gebouwd, waarbij per project sprake was van een investering van zo'n 110 miljoen euro.' Tevens heb ik diverse nieuwe bungalow- en andere conceptontwikkelingen begeleid en uitgevoerd. Tijdens deze CenterParcs-periode volgde Sint Nicolaas diverse managementopleidingen in binnen- en buitenland, waaronder aan het gerenommeerde International Institute for Management Development (IMD) in Lausanne.

Op zoek naar een nieuwe uitdaging kwam hij weer in zijn geboortedorp Vries terecht, waar zijn ouders een bekend horecabedrijf hadden geëxploiteerd. In dit karakteristieke pand, dat oorspronkelijk dateert uit 1793 en aan de dorpsbrink is gelegen, heeft hij nu zijn kantoor gevestigd.

Dankzij zijn uitstekende netwerken was hij al als projectmanager

werkzaam voor de Rabobank Groningen, de nieuwbouw - het Rabobank Financieel Advies Centrum, gelegen aan de Griffeweg - nabij de A7. De ontwikkelingen rond dit bouwproject waren in een impasse terecht gekomen. Binnen de kortst mogelijke tijd wist Sint Nicolaas deze situatie te doorbreken en onder zijn regie ('ik ben altijd het verlengstuk van mijn opdrachtgever') werd de voorbereiding en realisatie binnen anderhalf jaar met succes en tot tevredenheid van alle betrokken partijen afgerond.

Het leverde Sintell een vliegende start op. Sint Nicolaas werd daarnaast door de gemeente Groningen ingehuurd voor de advisering in verband met een conceptontwikkeling bedrijfsverzamelgebouwen ten behoeve van starters in de biotechnologie.

De schil om het werkproces

'Een adequaat project- en procesmanagement begint altijd met het boven water halen van de eisen en verlangens van de opdrachtgever. Dat is essentieel. Vaak zijn er sluimerende wensen en die moeten via interviews helder worden gemaakt. Dat impliceert eveneens dat er bij een bedrijfshuisvesting gepraat moet worden over de vraag hoe de organisatie er op termijn zal gaan uitzien en hoe deze (veelal tot in detail) moet gaan functioneren. Wat wil de opdrachtgever uiteindelijk, wat is reëel en haalbaar.

Je dwingt hem dus tot nadenken.

Ik stel mij altijd op het standpunt dat de huisvesting de schil rond



Rabobank
Groningen.

het werkproces is waarbinnen met plezier nu en in de toekomst moet kunnen worden gewerkt. Ik leg sterk het accent op de functionaliteit, daar wordt vaak aan voorbijgegaan, maar dat zal in balans moeten zijn met de vormgeving. Ik ga veelal uit van een kantorenconcept dat gebaseerd is op het zogenaamde activiteitgerelateerde werkplekconcept, waarbij tien tot twintig procent bezuinigd kan worden op het benodigde vloeroppervlak. En iedere keer is er ook bij dit concept weer sprake van maatwerk.'

Sint Nicolaas is van mening dat bij nieuw- of verbouw te vaak en te snel wordt gekozen voor standaardplannen die grotendeels al op de plank liggen. 'Er zijn legio mogelijkheden om binnen de beschikbare financiële budgetten een bouwproject een eigen gezicht en uitstraling te geven. Dat vereist verder kijken dan de geijkte mogelijkheden.'

Hij wijst op het facilitymanagement. 'Een bouwproject is niet klaar als het is afgerond. Het instandhouden van een pand, het beheer en onderhoud dus, is eveneens een buitengewoon belangrijk aandachtspunt. Dat aspect neem ik bij de projectontwikkeling en bij mijn advisering in de beheerfase altijd mee.'

Doelgericht, effectief en efficiënt

Volgens Sint Nicolaas onderscheidt Sintell zich ten aanzien van het bouwmanagement door het ontwikkelen van een complete projectvisie. Hij laat zich, indien noodzakelijk, ad hoc door de juiste adviseurs en specialisten bijstaan. 'In het verleden heb ik regelmatig met de Berenschot Groep samengewerkt en daar heb ik geleerd dat bij project- en procesmanagement het van groot belang is om zo veel mogelijk alles in één hand te houden. Die rol eis ik, zolang een project loopt, ook op. Het overgeven van het estafettestokje is veelal funest voor de communicatie. Je moet een goede projectorganisatie neerzetten en natuurlijk taken delegeren. Je doet het nooit alleen maar je bent en blijft eindverantwoordelijk. En je moet met alle betrokken partijen blijven communiceren, van a tot z. Ik werk altijd naar het eindresultaat toe, heel doelgericht, effectief en efficiënt. Ik wil trots op het concrete resultaat kunnen zijn.'

Sint Nicolaas stelt dat bij nieuw- of verbouwplannen door de opdrachtgever regelmatig in eerste instantie een architect wordt binnengehaald. 'In een te vroeg stadium', zo meldt hij, 'omdat er eerst een programma van eisen, gerelateerd aan het (toekomstige) functioneren van de organisatie en de gewenste flexibiliteit, op papier moet worden gezet. Dat betekent intensief overleg met de opdrachtgever en het doorrekenen van de financiële implicaties. Ik kan daarbij mijn operationele kennis inbrengen en daarna kan de keuze voor een architect worden gemaakt.'

Inmiddels heeft Sint Nicolaas verschillende opdrachten voor Rabobanken in Noord- en Oost-Nederland uitgevoerd. Na Groningen



is de bal gaan rollen, een tiental bouwprojecten volgde. Onder andere nieuwbouw in Leek, Hoogezand, Oosterwolde en in Lange-dijk-Harenkarspel (Noord-Holland), advisering in Apeldoorn, et cetera. Bovendien (mede)coördinatie centruminvulling Hoogezand (winkels, appartementen, kantoren en parkeervoorzieningen), verbouw van het voormalige gemeentehuis Vries voor de verzekeraar Univé Noord en de makelaardij Schonenburg, Blokzijl, De Witte én verbouw voor de Notarissen De Werven in Wolvega.

Sint Nicolaas gaat veelal tot in detail, het project is pas gereed als dit volledig en probleemloos door de opdrachtgever in gebruik kan worden genomen. En hij heeft tevens aandacht voor kunst in een kantoorgebouw. 'Kunst vind ik een heel belangrijk onderdeel voor de uitstraling van het gebouw en hiervoor worden derhalve veelal specialisten ingehuurd.'



Rabobank Oosterwolde

Momenteel is Sint Nicolaas, samen met een uitgeverijdirectie en met het gemeentebestuur van Meppel, ook bezig met de (vervangings)-ontwikkeling van een binnenstadsdeel van Meppel en dat impliceert de nieuwbouw van een parkeergarage, winkels en kantoren.

'Ik verdien mij terug'

Sintell kan dankzij de aanwezige expertise een bouwteam, binnen de taakstellende financiële budgetten, naar een hogere kwaliteitsprestatie loodsen. Zoveel mogelijk kwaliteit voor de laagste prijs, dat is de leidraad.

'Bij mijn laatste werkgever was ik eveneens verantwoordelijk voor de budgettering en budgetbewaking ten behoeve van zo'n vijftienhonderd projecten op jaarbasis. Ik heb hiervoor zelf de systemen opgezet en ken dus de materie. Ik maak geen bouwbudget maar een investeringsbudget, waarbij niets over het hoofd wordt gezien en de met de opdrachtgever overeengekomen kwaliteit de absolute prioriteit is. Ik onderhandel namens mijn opdrachtgever met de diverse partijen. Aangezien ik eindverantwoordelijk ben geweest voor het herstructureren van een grote inkoopafdeling en ook voor de leiding daarvan, weet ik aangaande het inkoopbeleid en de aanpak van de hoed en de rand.

Alle Sintell-projecten heb ik binnen het vastgestelde budget gerealiseerd. Ik weet dat ik door deze aanpak mijzelf terugverdien en dat wordt ook door mijn opdrachtgevers bevestigd. Ik wil worden afgerekend op datgene wat ik heb beloofd en dat ook is vastgelegd. Deze insteek wordt door mijn opdrachtgevers gewaardeerd. Ik streef naar duurzame relaties met hen en na ruim zes jaar kan ik zeer tevreden zijn over de resultaten die Sintell heeft geleverd. Dat is geen borstklopperij, zeker niet, maar simpelweg een constatering.'

Sintell
Brinkstraat 1
9481 BJ Vries
t. 0592 37 45 39
f. 0592 54 13 50
e. info@sintell.nl
i. www.sintell.nl