



“Crisis opvangen door creativiteit, innovatie en toegevoegde waarde”

Algemeen directeur Johan Tousseyn van Bouwbedrijf Pellikaan uit Zaventem erkent dat de crisis in de bouwsector zich ook laat voelen in de zogenaamde utiliteits- en sportbouw, maar nuanceert toch. Johan Tousseyn: “De situatie is niet pessimistisch. Het volume krimpt, maar dat heeft voor ons minder gevolgen omdat we volop inzetten op creativiteit, innovatie en toegevoegde waarde. Bouwkost is niet alles, je moet ook de prijs-kwaliteit in verhouding bekijken, en de toegevoegde waarde.” *Woord: Joris Herpol – Beeld: Filip De Smet*

Bouwbedrijf Pellikaan is een internationale speler met vestigingen in België, Nederland, Engeland en Duitsland, waar het ook de belangrijkste speler is wat de bouw van sportaccommodatie betreft. De groep draait een omzet van meer dan 100 miljoen euro en telt globaal 200 werknemers waarvan er een vijftigtal in België werken. Sinds haar oprichting in 1947, realiseerde Bouwbedrijf Pellikaan meer dan duizend sportaccommodaties.

In al die jaren heeft het bedrijf dan ook een serieuze know-how opgebouwd, en dat is een voordeel in tijden van crisis. Algemeen directeur Johan Tousseyn van Pellikaanbouw licht toe: “Het Federaal Planbureau voorspelde vorig jaar voor 2012 een groei van 1,6%, met een stijging in 2013 en 2014 tot meer dan 2%. Maar nu blijkt dat die prognose toch te optimistisch was opgesteld, want volgens recente voorspellingen zou er maar een groei van 0,1% zijn in 2012. Bijna een nulgroei dus, en dat laat zich ook in de bouwsector voelen. De markt krimpt, en voor de residentiële woningbouw gaan bedrijven op zoek naar andere sectoren in de bouw, waardoor prijzen nog meer onder druk komen te staan.”

“Behalve de woningbouw is Pellikaanbouw actief in de utiliteitsbouw, met name zwembaden, sportcomplexen, kantoor- en schoolgebouwen, hotels, wellnesscentra, industriebouw, renovatie en appartementen. Daarin maken we het verschil door onze creativiteit, en voelen wij onder meer door het design-and-build-principe de crisis veel minder. Zo gaan we creatief om met de noden van de opdrachtgevers. We kijken ook naar wat de uitbating na de bouw

allemaal vergt. Want een gebouw zetten duurt enkele maanden, maar de uitbating ervan jaren. En dus moet dat allemaal zeer functioneel zijn en liefst met zoveel mogelijk toegevoegde waarde voor de klant.”

Verkiezingen

“Wat de bouw van sportinfrastructuur betreft, merken we een terugval die voor ons vooral te wijten is aan de cyclische beweging in die markt door de gemeenteraadsverkiezingen. Gemeenten en steden willen een jaar of twee voor de verkiezingen nog een nieuw complex kunnen openen. Dan stijgt het aantal aanvragen in de jaren voor de verkiezingen. Maar één keer na de verkiezingen daalt dat weer om daarna opnieuw te stijgen. Het is wel zo dat ook overheden het moeilijker krijgen met de financierbaarheid van bepaalde projecten.”

“Pellikaan is masterpartner van het Instituut voor Sportbeheer Vlaanderen (ISB), waar ook de gemeentebesturen hun vertegenwoordiging hebben. ISB organiseerde net een speciale beurs voor overheidsinstellingen die sportaccommodatie willen realiseren. Daar merkten we toch dat er iets minder belangstelling was. Maar al met al blijft de opkomst hoog, en kwamen meer dan vijfhonderd gegadigden zich informeren. Het belangrijkste voor ons als bouwbedrijf blijft het leveren van kwaliteit. Dit doen we door constant op alle vlakken te innoveren. De vereisten waaraan sportinfrastructuur moet voldoen, zijn helemaal veranderd ten opzichte van tien jaar geleden. Zo is er de trend om multifunctionele sportcomplexen te bouwen, voor meerdere sportdisciplines. Duurzaamheid en milieubesparend bouwen is daarbij ook een zeer belangrijke factor. Neem nu



› “Een gebouw zetten duurt enkele maanden, maar de uitbating ervan jaren. De vereiste functionaliteit van een gebouw is voor ons een belangrijk aandachtspunt, liefst met zoveel mogelijk toegevoegde waarde voor de klant achteraf.”

ons laatste project in het Duitse Detmold. Daar opende Pellikaan net een passief sportcomplex. Nog in Duitsland, in Winterberg, realiseerden we het Vital Resort Oversum: een groot congrescentrum met zwembad en wellness-complex in de vorm van een reuzen-ei van wel 50 meter hoog. Dit PPS-project won de PPS Innovatieprijs in de categorie stedelijke ontwikkeling. En ook in ons land zijn er opportuniteiten. In Brugge bijvoorbeeld waar we het bestaande zwembad Interbad hebben uitgebouwd met een recreatieve aanbouw. Het bezoekersaantal is er na onze realisatie met een kwart gestegen. Heel wat zwembaden dateren van in de jaren zeventig, en zijn vaak niet alleen aan renovatie toe, maar hebben een heel nieuw concept nodig om ze inte-



ressant te houden, zowel voor de uitbater-klant als voor de bezoekers. Daar ligt een serieuze opportuniteit.”

Paradepaardje

Het paradepaardje van Pellikaanbouw is ongetwijfeld Villa Flora in Venlo (Nederland). Johan Tousseyn: “Daar hebben we het meest innovatieve project van Nederland gerealiseerd voor de overheid. In Villa Flora zal de wereldtentoonstelling ‘Floriade 2012’ worden georganiseerd in opdracht van de Regio Venlo. Villa Flora is een combinatie van een expositiehal van 7.000m² in de vorm van een serre met kantoorruimte. Na de Floriade zullen innovatieve bedrijven –onder meer in de agrobusiness- er onderdak vinden. Het gebouw is een voorbeeld van duurzaam bouwen met de meest innovatieve technieken in een groene omgeving. De energiebehoefte van Villa Flora is tot een absoluut minimum beperkt door een ingenieus verlichtingssysteem, gebruik van zeer energiezuinige verlichting, koude-warmteopslag en hoge isolatiewaarden van glas- en dakmaterialen. Uiteraard maken we volop gebruik van hernieuwbare technologie zoals zonne-energie, maar ook aardwarmte en biovergisting. Dat laatste gebeurt in een installatie waar het groenafval van horeca en tuin wordt samen gevoegd met het toiletafval, waarna vergisting optreedt dat als energiebron wordt herbruikt. Toiletten worden door middel van vacuümleidingen gespoeld met slechts één liter water. Het hele gebouw is rechtgezet volgens het cradle to cradle-

principe van duurzaam bouwen. Allemaal zeer innoverende toepassingen en technieken die we ook in latere projecten kunnen toepassen. De ervaring en spin-off van zo’n project als Villa Flora is enorm. We zien nu al welke voordelen die nieuwe technieken hebben, en dat geeft ons een flinke voor-sprong bij toekomstige projecten.”

“Met ‘Lean Bouwen’
reduceren we
het gemiddelde
kwaliteitsverlies van 20%
tussen een doorsnee
bouw en het ideaal. De
filosofie is erop gericht
om in het bouwproces
zaken te elimineren die
geen toegevoegde waarde
leveren. Een hogere
efficiëntie betekent een
lagere kost.”

‘Lean Bouwen’

Een andere innoverende trend die Pellikaan invoerde, is het ‘Lean Bouwen’. Dat is een managementfilosofie die erop gericht is om verspillingen, zaken die geen toegevoegde waarde leveren, te elimine-

ren. Concreet in de bouwsector grijpt Pellikaanbouw met het ‘Lean Bouwen’ in de planning van het bouwproces in. Johan Tousseyn: “Deze nieuwe trend passen we toe in Middelburg (Nederland) en daarmee zijn we baanbrekend in de sector. Het komt erop neer dat de hoofdaannemer rond zich alle partners concentreert –bouwheer, ontwerpers, leveranciers, onderaannemers- en heel het bouwproces vooraf vastlegt tot in detail. De dagelijkse productie ligt zo vast en de efficiëntie en kwaliteit stijgen enorm. Onderzoek heeft bewezen dat tussen een doorsnee bouw en het ideaal zo’n 20% kwaliteitsverlies zit. Wij reduceren dat via het ‘Lean Bouwen’ enorm. Die methode haalt door z’n efficiëntie ook de kostprijs naar beneden, alweer een troef naar onze klant toe.”

Uitdaging

Naast de permanente zoektocht naar innovatie en verbetering blijft het vinden van het juiste personeel een uitdaging voor Pellikaanbouw. Johan Tousseyn: “Zowel op kaderniveau als op het niveau van de uitvoerders –arbeiders- is het zeer moeilijk om goed personeel te vinden. We willen projectleiders en calculatoren aanwerven, maar de instroom van jongeren op de arbeidsmarkt is voor veel jaren vertraagd, en dat wrekt zich nu. We proberen dit op te vangen door deels zelf opleiding te geven en door de markt echt af te zoeken. Maar mensen met ervaring vinden is echt heel moeilijk”, besluit Tousseyn. •



› Johan Tousseyn voor één van de projecten van Pellikaanbouw in de regio Halle-Vilvoorde: de renovatie van de sporthal in Ruisbroek (Sint-Pieters-Leeuw) die in 2010 afbrandde.