

HAL Allergy on the move



Vlak voor de bouwvak praten we met Gijsbert Guijt, projectleider bij de nieuwbouw van HAL Allergy. Een bijzondere projectleider, want hij is voormalig directeur van dit bedrijf, en dit terwijl hij een achtergrond heeft van ... industrieel apotheker.

Industrieel apotheker betekent het grootschalig produceren van geneesmiddelen. Guijt verklaart: 'In die hoedanigheid heb ik al diverse productiecentra opgezet. Toen ik in 2002 bij HAL Allergy werd aangesteld als algemeen directeur, heb ik het nieuwbouwproject geïnitieerd en ontwikkeld. Waarom ik uiteindelijk de directeursbaan heb opgegeven? Medische redenen: ik heb astma, dat combineert slecht met veel vliegen, wat voor die functie nu eenmaal noodzakelijk is. Dus nu werk ik als freelancer en concentreer me voor 50% van mijn werkzaamheden op de bouw van deze nieuwe vestiging.'

ALLERGIEËN

HAL maakt medicijnen die de gevolgen van allergieën zoals hooikoorts en (over)gevoeligheid voor huismijt of wespensteken verminderen door middel van hypo-sensibilisering. Geprobeerd wordt het leven van voor allergie gevoelige mensen draaglijker (verbetering van de quality of life) te maken, en met succes. Het bedrijf kent grote groeicijfers, zowel nationaal als internationaal, en dus is ook de productieomvang gestegen. HAL groeide uit haar jas en dus moest er een nieuwe locatie komen.

LOCATIE

Haarlem zelf was geen optie meer, mede door de Wet voorkeursrecht gemeenten. Guijt: 'Als biofarmaceutisch bedrijf voelden we ons ook niet thuis onder de rook van de hoogovens en andere zware industrieën die traditioneel rond het Noordzeekanaal zitten en zaten. Toevallig kwamen we erachter dat de Universiteit van Leiden het terrein rond het Sylvius Laboratorium wilde ontwikkelen op het Bio Science Park. Een perfecte locatie, dus hier hebben we toen zo'n 4.300 vierkante meter grond gepacht voor een periode van vijftig jaar.'

Een van de stellingen van Guijt: een goed project begint met een goed team. 'Dus ik heb gekozen voor adviseurs waar ik eerder succesvol mee samen heb gewerkt, zoals J.H.K. Architecten uit Utrecht en Boersma Installatie Adviseurs uit Amersfoort (een typisch voorbeeld van een echt raadgevend in plaats van raadgevend bureau).'

TWEE COMPLEXEN

Er worden twee complexen gebouwd, een kantoor met daarnaast een productiehal. Guijt verklaart: 'We hebben nog overwogen om in de omgeving een kantoor te huren, maar uiteindelijk hebben we toch besloten een kantoor op dezelfde locatie te bouwen. De panden zijn



echter niet met elkaar verbonden. Enerzijds om minder druk te krijgen op de steriele productieomgeving, anderzijds om in de toekomst makkelijker het kantoor te kunnen verkopen. Tegenwoordig weet je immers nooit wie morgen de eigenaar is.'

Er is gekozen voor het systeem van nevenaannemers. Reden hiervoor is dat, toen HAL ging aanbesteden, de prijzen dermate waren gestegen dat het bedrijf niet meer uitkwam met de begroting. Guijt: 'Deze optie

www.hal-allergy.nl

bleek inderdaad goedkoper dan de keuze van een hoofdaannemer met onderaannemers. Maar ik zou het niet zo snel nog een keer zo doen, het heeft me buitenproportioneel veel tijd gekost.'

SIMPEL

Het kantoor zelf is relatief simpel: modern, strak maar eigenlijk niets bijzonders qua ontwerp. Wel is op de begane grond een parkeerruimte gecreëerd die in de toekomst eventueel weer tot kantoorruimte om te bouwen is.

Het productiecomplex is veel ingewikkelder. Hier is gekozen voor een doos-in-dooconstructie, om een steriele werkomgeving te creëren. Guijt: 'Bovendien moet je er rekening mee houden dat alle apparatuur in tien jaar afgeschreven wordt, en dan ook daadwerkelijk vervangen moet worden. Het gebouw moet dus flexibel zijn om mettertijd nieuwe machines te kunnen huisvesten. Daarnaast is overdruk en constante temperatuur in de productieruimtes (clean rooms) belangrijk. We heb-



ben gemiddeld zo'n 30 tot 50 luchtwisselingen per uur, waarbij 20% verse lucht wordt toegevoegd, en alle deeltjes van 0,2 micron en groter eruit worden gefilterd.'

PROACTIEF

Was het moeilijk om een vergunning te krijgen? Guijt: 'Nee, enerzijds hebben wij geen gevaarlijk productieproces; alle grondstoffen die we gebruiken zijn natuurlijke materialen. Anderzijds moet ik de gemeente Leiden een compliment geven. De ambtenaren daar dachten echt met ons mee en waren proactief betrokken bij de aanvragen. De brandweer komt nog regelmatig inspecteren en dat is naar ons idee een prima zaak.'

PLANNING

Het pand had nu klaar moeten zijn maar de planning loopt iets uit: circa vier weken voor het kantoor en circa twaalf weken voor de productiehal. 'Op zich niet onoverkomelijk', aldus Guijt, 'maar we moeten eind 2009 uit Haarlem weg zijn, en het productieproces in Leiden moet na oplevering eerst nog getest en gevalideerd worden.'

KOSTEN

Is het project binnen het budget gebleven? Guijt: 'Nee we zijn wat duurder uitgekomen en dat ligt niet zozeer aan het gebouw zelf maar aan de installaties. Allereerst streef je als biofarmaceutisch bedrijf naar kwaliteit. Risicobeheersing is echter ook essentieel. U moet zich voorstellen dat wij relatief gesproken weinig kunnen doen om onze verkopen op te voeren, maar veel te verliezen hebben. De patiënt gaat naar de dokter en de dokter schrijft een recept uit. Als de apotheker dan nee moet verkopen,

zijn we de dokter als klant voorgoed kwijt. Dit risico willen we niet lopen en dus kiezen we voor zekerheid. Dat heeft ertoe geleid dat we niet de installaties uit Haarlem meenemen naar Leiden, maar nieuwe apparatuur kopen. Stel dat de bouw in Leiden iets uitloopt, dan kunnen we in Haarlem toch medicijnen blijven maken en raken we niet door onze voorraden heen.'

FAALKOSTEN

Even een terugblik op de bouw. Guijt overpeinst: 'Tja, als industrieel apotheker ben ik natuurlijk een heel ander productieproces gewend. Soms was het wel eens schrikken hoe gemakkelijk men in de bouw omgaat met faalkosten. Uiteindelijk zal alles wel goedkomen, maar ik denk dat de bouw het zichzelf veel gemakkelijker zou maken als het werk beter wordt voorbereid en gecoördineerd.'

Zorgwekkender vindt Guijt de instelling van sommige onderaannemers/ZZP'ers. 'Nou moet ik oppassen want ik ben zelf een ZZP'er, maar ik kreeg wel eens de indruk dat ze het werk letterlijk uit hun handen lieten vallen als het tijd was. Enigszins begrijpelijk als je ziet hoe vroeg die jongens al van huis wegrijden, maar toch, gewoon weggaan zonder fatsoenlijke overdracht gaat er bij mij moeilijk in. Ik denk dat dit voor de grote aannemers een wezenlijk probleem gaat worden. Ze erkennen de problematiek, maar kunnen door het tekort aan vakmensen geen kant uit.'

Guit sluit positief af: 'Ondanks deze kanttekeningen heeft de bouw mijn hart gestolen. Ik zal de samenwerking missen als het project af is!'