



**JOS DUCHAMPS EN
WIM VAN HOVE (PROCOS)**
“Wij hebben nog nooit
extern kapitaal nodig gehad
en we hebben ook nog nooit
verlies gemaakt.”

Software voor gebouwen, van behoeftestudie tot de ingebruikname, exploitatie en renovatie

Procos plant uw scholen

DBFM Scholen van Morgen, de pps die de bouw van 211 nieuwe Vlaamse scholen superviseert, gebruikt software van het Antwerpse Procos. Met de deal toont Procos de kracht van zijn combinatie van softwareontwikkeling en facilitair advies.

DOOR BRUNO LEIJNSE, FOTOGRAFIE MICHEL WIEGANDT

Procos startte twintig jaar geleden als de verzelfstandiging van de computerafdeling van het grote architectenbureau ELD Partnership. ELD was toen al bekend van realisaties als het Markiesgebouw aan de Brusselse Sint-Michielskathedraal, het Woluwe Office Park en van het Ahlers House in Antwerpen.

Het was de tijd dat Autocad opkwam en architecten digitaal begonnen te tekenen. “Stilletjesaan is daar spaceplanning bijgekomen. Internationale bedrijven stopten kantoorinrichting niet meer in de architectuuroopdracht, maar begonnen die als iets onafhankelijk te zien. Ook daarop speelde Procos in”, zegt gedelegeerd bestuurder Jos Duchamps.

Duchamps (42) was hoofd van de directie Patrimonium van het provinciebestuur van Limburg, een ploeg van 30. “Een facility manager avant la lettre”, noemt zijn co-gedelegeerd bestuurder Wim Van Hove hem. Van Hove (41) was assistent op het computer aided design labo van de architectuurafdeling van de KU Leuven voor hij naar Procos kwam.

Een persoonlijk risico

Tot eind 2008 waren partners Paul Lievens en Colin Douglas van ELD nog aandeelhouders en gedelegeerd bestuurders van Procos, dat gebruikmaakte van de introducties en het wijdvertakte netwerk van ELD. Tussen 2004 en 2009 kochten Van Hove en Duchamps zich in.

“Een financiële band met ELD is er niet meer”, zegt Van Hove. “We delen wel nog hetzelfde gebouw.” Van de oorspronkelijke oprichters is alleen Paul Van der Borght (61) nog aan boord, nu verantwoordelijk

voor personeel en financiën.

“Wij zijn de tweede generatie. Wij zijn hier gewoon begonnen als bedienden”, zegt Duchamps. Het tweetal stak zich dus zwaar in de schulden om het belang van de oorspronkelijke partners over te nemen? “Een indiscrete vraag, maar het antwoord is wel ja”, lachen Van Hove en Duchamps.

Hele levenscyclus

Sinds 1999-2000 komt de omzet van nu ruim 4 miljoen euro uit vier pijlers. Facilitaire planning helpt het aanbod aan ruimte af te stemmen op de behoeften van de klant, ontwikkelt nieuwe werkplekconcepten, kiest interieurs. Facilitair beheer, de tweede poot, ondersteunt de facilitaire manager in de exploitatie van de infrastructuur. Daarvoor gebruikt Procos al sinds 1997 het Facility Management Informatie Systeem van het Amerikaanse Archibus, dat wereldwijd zo'n 4 miljoen gebruikers en meer dan 1600 implementatiepartners claimt.

“We ontwikkelen een tool voor het beheer van complexe verhuisbewegingen”

Wim Van Hove, Procos

“We helpen de facilitaire organisatie uittekenen, haar producten- en dienstencatalogus opstellen, service level agreements en kritische prestatie-indicatoren definiëren. “De derde activiteit is project ma-

nagement. De vierde poot, software-ontwikkeling, is gekoppeld aan de overige drie. “We ontwikkelen al tien jaar applicaties op basis van Archibus, altijd voor facilitaire planning, facilitair management of projectmanagement.”

Daarmee dekt Procos de hele levenscyclus van een gebouw af, van de behoeftestudie over de studiefase tot de ingebruikname, exploitatie en later de eventuele renovatie. “De grote klanten van ons architectenkantoor ELD hebben zich gerealiseerd dat ze eigenlijk doorheen het hele leven van dat gebouw advies nodig hebben. In de levenscyclus van het gebouw wordt maar 20 procent gependendeerd aan de oprichting, tegen 80 procent buiten die fase. Veel bedrijven winnen dan geen advies meer in, terwijl het toch gaat over het grootste bedrag. Dat is de bestaansreden van Procos. Wij hebben de processen, de mensen en de tools om dat op te volgen, te beheren en advies over te geven”, zegt de architect Van Hove.

Consultant wordt softwarebouwer

Een mijlpaal was in 1998 de openbare aanbesteding om alle gebouwen van de Vlaamse overheid te inventariseren. De Vlaamse overheid had al een Archibuslicentie. “Door een interactieve webinterface te schrijven over de database van Archibus, konden we zoveel tijd besparen dat onze offerte de goedkoopste was. Dat was niet vanzelfsprekend. Het lastenboek vroeg de gegevens ook op fiche. Internet was nog een vraagteken. Archibus had geen webmodule. Wij hebben die interface zonder externe financiering geschreven. Stap voor stap en met eigen kapitaal. Zo werken we”, zegt Van Hove. ▶

► In de jaren daarop schreef Procos toepassingen voor andere klanten. “We ontwikkelden een helpdesk en een reservatiesysteem voor vergaderzalen. Dingen die vragen om een webkoppeling. Wij vulden een behoefte in.”

Het werd een delicate relatie, geeft Van Hove toe. “Op internationale conferenties benadrukten wij onze resultaten als klein bedrijf tegenover die van hen. Maar het gaf ons respect. Toen Archibus in 2006 besloot om zijn Windows-omgeving volledig om te zetten naar een webomgeving, vroegen zij ons om de hele servicedesk te ontwikkelen. We hebben dat met plezier aanvaard. Bijna twee jaar werk.” De rechten bleven wel bij Archibus.

“We gaan daarvan niet rentenieren. Het genereerde wel opdrachten bij andere businesspartners van Archibus. Maar mocht zo'n vraag nog eens terugkomen, zullen we proberen om andere afspraken te maken.”

Procos staat nu op het punt om een eigen applicatie uit te brengen via het Archibus Developer Network, het distributievehikel waarlangs Archibus' businesspartners lokale noden invullen, zolang ze niet concurreren met de projecten van de softwareontwikkelaar. “Je moet toegelaten worden en de afspraken zijn nog niet rond. We zijn daar nog een paar maanden van verwijderd”, zegt Van Hove. Hij verklapt dat het om “een *tool* voor het beheer van complexe verhuisbewegingen” gaat.

Opdrachtgevers kijken argwanend naar de solvabiliteit van Procos. Met 199.000 euro is het eigen vermogen amper 7 procent van het balanstotaal. “Wij hebben nog nooit extern kapitaal nodig gehad om projecten te realiseren en we hebben ook nog nooit verlies gemaakt”, is de vinnige repliek van de gedelegeerd bestuurders, die in boekjaar 2009 weer een mooie 390.000 euro dividend uitkeerden aan de aandeelhouders. “In theorie, want dat geld blijft nog minstens een jaar in de onderneming, precies ter compensatie van ons laag eigen vermogen”, noert Duchamps.

Het schilderachtige en uiteraard zelf ingerichte voormalige pakhuis in de Jan Blockxstraat in Antwerpen is voor één derde eigendom van Procos en ondertussen al voor drie vierde afgeschreven en nauwelijks nog in de boeken te zien. Uniroyal stapelde hier ooit nog banden.

Met twintig medewerkers in vast dienst heeft Procos een lichte

structuur die niet echt de omvang van de projecten weerspiegelt. “We werken met een basisploeg van ongeveer twintig en in functie van de projecten tekenen we contracten met onderaannemers, waaronder ELD Partnerships, dat toch zowat 60 werknemers heeft. Dat is onvermijdelijk in facilitaire planning en projectmanagement. De pieken zijn groot, je moet die kunnen opvangen.”

Een van die pieken was de aanpassing van de redactieruimtes van de VRT aan de ineenvloeiing van radio, tv en internet, een project dat twee jaar geleden werd opgeleverd.

Crisis drukt winstmarge

“Het voorbije jaar hebben we veel kleine opdrachten gedaan”, zegt Duchamps. “*Quick wins* zonder veel risico voor de klant. Een teken van de crisis. Dat levert een lager rendement en je moet erop letten dat je die opdrachten met minder overhead realiseert. Onze winst is een stuk lager, maar we zien concrete interesse. We zijn hoopvol.”

Het contract voor de DBFM Scholen van Morgen, de publiek-private samenwerking waarvan Fortis de leiding heeft, is goed voor een honderdtal mandagen. De Antwerpenaren leveren er de tools en de knowhow om de bouw van de 211 scholen te plannen en te superviseren. “We hebben zes oplossingen vergeleken”, zegt communicatiemanager Tomas Vivijns van Fortis. Procos won tegen Amerikaanse, Nederlandse en Zwitserse concurrenten, onder meer door een goed rapport van Fortis Real Estate Development, dat al eerder met Procos had samengewerkt.

Europees samenwerkingsverband

Procos werkt aan internationalisering. In 2005 richtte het een Europees economisch samenwerkingsverband op met

partners uit Oostenrijk, Portugal en Frankrijk. Onder de paraplu van Procos Group EESV zijn intussen een aantal Procos-venootschappen opgericht in Lissabon, Madrid, Luxemburg, Oostenrijk en Frankrijk.

“Wij participeren daarin vanuit België, maar het zijn onafhankelijke bedrijven. Het is een goedkope manier om een merk te versterken zonder veel overhead te creëren, terwijl je toch een schaalvoordeel krijgt. Ons dealershipcontract met Archibus loopt bijvoorbeeld via Procos Group”, zegt Duchamps.

Procos werkt hierin samen met ELD Partnership dat al in 1992 een Europees samenwerkingsverband opzette met enkele buitenlandse architectenbureaus. “Dat verhaal begint te draaien. We beginnen daar ook actief in te investeren. We sponsoren de Europese conferentie van EuroFM en IFMA (internationale beroepsverenigingen voor Facility Management, *nvdv.*) in Madrid en de conferentie van CoreNet in Londen in september”, zegt Duchamps, die zelf ook in een Europese standaardisatiewerkgroep voor oppervlaktemeting zit.

Procos presenteerde in Madrid de inrichting van het kantoor van Ernst & Young in Diegem, 20.000 vierkante meter. “Het is het eerste kantoor van E&Y dat niet georganiseerd is zoals alle andere, want het is open. Een revolutie in de audit- en taxwereld”, zegt Van Hove. “Voor Philips zijn we in Europa een *preferred supplier*. We werken voor BNP Paribas in Luxemburg en Brussel. We zetten onze tanden in dat Europese verhaal. We denken nog niet aan onze exit.”

De kans is nochtans dichterbij dan ooit. Procos verzorgt de inrichting van de kantoren van investeringsmaatschappij Gimv. “We kwamen daar al in contact met geïnteresseerden. ‘Europese ambities, kunnen jullie dat rond krijgen?’, vragen ze dan. Dat we tijd hebben, repliceren we. Dan beseffen ze dat ze hun verhaal aan ons niet kwijt kunnen. Misschien hebben we het potentieel om met een zak centen de wereld te veroveren, maar als je terugkijkt op onze geschiedenis, doen we het niet zo slecht. We zijn in staat geweest te reageren toen dingen niet uitdraaiden zoals verwacht. Te grote hefbomen kunnen slachtoffers maken. Zeker in België.” (T)

PROCOS IN CIJFERS*

Bron: Graydon, Balanscentrale

In duizend euro	jun '09	jun '08	jun '07
Omzet	4175	4679	4519
Nettoresultaat	390	395	372
Eigen vermogen	199	178	165
Cashflow	490	486	480
Liquiditeit	0,99	0,97	0,94
Solvabiliteit (%)	6,73	7,55	9,89
Personeel	20	21	17

*boekjaar tot 30 juni