



Energiearm bouwen in teamverband

Jaap Schuurman (links) en Onno Man.

Op 1 april 2011 zijn in het Vliegenbos in Stadsdeel Amsterdam-Noord de 8 all-weather tennisbanen van het nieuwe tennispark Elzenhagen geopend. Op 10 februari werd met de bouw gestart en al minder dan twee maanden later werden de tennisbanen in gebruik genomen en opgeleverd. Amsterdamse gemeenteambtenaren geloofden hun ogen niet en dachten dat de snelle oplevering een 1 april-grap betrof. Maar een grap was het niet!

Auteur: Karlijn Raats

Projectmanager Onno Man, van ManProjects, namens de gemeente Stadsdeel Amsterdam-Noord en Jaap Schuurman van Oranjewoud Realisatie B.V., beamen dat het project, ondanks de omvang en complexe uitvoering, snel gereed was.

Voor de ontwikkeling van het CAN-gebied, Elzenhagen Zuid, rondom het station van de Noord-Zuidlijn moest het tenniscomplex Elzenhagen uitwijken naar een nieuwe locatie. De nieuwe bestemming werd het Vliegenbos, waar al een voetbalveld en een korfbalveld lagen die al jarenlang niet meer in gebruik waren en waarvan het clubgebouw al was gesloopt. Medio januari 2011 kreeg hoofdaannemer Oranjewoud Realisatie B.V. de opdracht van Stadsdeel Amsterdam-Noord om te zorgen voor zowel het ontwerp als de realisatie van het tennispark, inclusief grondwerk, leidingen, riolering, drainage, velden, clubgebouw, parkeervoorzieningen, infra en verlichting.

TennisPro Vision

Op het park zijn acht all-weather TennisPro Vision-tennisbanen aangelegd en een junior tennisbaan met de afmetingen 9 bij 18 meter, precies de helft van een gewone tennisbaan. De verdere eisen die er lagen, lagen op een hoog niveau. De tennisbanen moesten op 1 april spelgereed zijn en zowel de verlichting van de tennisbanen als het gebouw moesten zo energiearm mogelijk gebouwd worden. Door zijn lange levensduur, minimaal strooilicht en dynamische schakeling (pas aan als er gespeeld wordt, automatisch uit als er niet gespeeld wordt) is er gekozen voor led-verlichting op de tennisbanen. Het clubgebouw, dat door Oosterhuis Architecten is ontworpen en gebouwd door bouwbedrijf Thunnissen Onderhoud B.V. is voorzien van extra geïsoleerde wanden en vloerdelen en dubbeldikke beglazing. Op het dak ligt een sedumdak voor betere isolatie, opvang van regenwater en een mooie groene uitstraling. Door het sedumdak en de hoge isolatiewaarde

van de vloerdelen en de wanden is het clubgebouw extra zwaar gefundeerd en uitgevoerd met een zwaar uitgevoerde staalconstructie.

Bouwteam

De snelle realisatie en nette afwerking was volgens Onno Man en Jaap Schuurman mogelijk door de soepele samenwerking binnen het 'bouwteam'. Hoe ontstaat een bouwteam? De opdrachtgever, in dit geval het Stadsdeel Amsterdam-Noord, zoekt een bedrijf die voor hem de opdracht kan uitvoeren. De opdrachtnemer kiest in overleg met de opdrachtgever de adviseur, de architect en onderaannemers uit. Zij vormen samen het bouwteam. De opdrachtgever maakt bovendien de hoofdaannemer verantwoordelijk voor het ontwerp en de realisatie. Deze aanbestedingsvorm heet juridisch Design & Construct. De hoofdaannemer maakt na het tekenen van de intentieovereenkomst een offerte

voor de voorbereiding. Daarmee kan de opdrachtgever besluiten akkoord te gaan. Als het ontwerp gereed is, wordt de opdrachtnemer gevraagd om een offerte uit te brengen voor de realisatie. In deze fase kan nog volop onderhandeld worden over de prijs en over het ontwerp. In deze fase zijn ook de club, de architect en de onderaannemer nauw betrokken. Als alle partijen tot een prijs en ontwerp zijn gekomen, wordt het eindcontract getekend. "In onze situatie zijn alle partijen betrokken geweest bij het opstellen van de projectafspraken", aldus Onno Man. "Alleen de aansluiting van de nutsvoorzieningen zoals water, gas, elektra en telefoon vallen buiten het bouwteam, dus met deze leveranciers kunnen geen afspraken worden gemaakt en de verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de opdrachtgever."

"Oranjewoud kreeg medio januari de officiële opdracht, maar vanaf augustus zaten we al met elkaar rond de tafel", verklaart Onno Man nader. "Het voortraject van een project binnen een bouwteam vergt in de voorbereiding enorm veel tijd en energie, er was wekelijks overleg en tussentijds gaat eenieder bij zijn eigen achterban bezig met de voorbereiding."

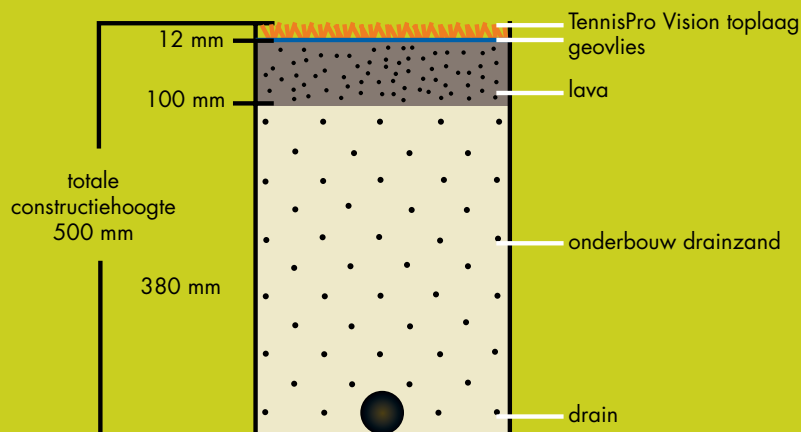
Intentieovereenkomst

Jaap Schuurman vertelt hoe het begon: "In de voorbereiding hebben we samen met de architect, bouw-aannemer en opdrachtgever het voorontwerp besproken en uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Op basis van het definitieve ontwerp zowel van het tennispark als het gebouw is een open begroting gemaakt. De opdrachtgever heeft de begroting laten toetsen door een derde partij." Dat is vaak een vast onderdeel van de intentieovereenkomst: een opdrachtgever behoudt zich het recht voor om in het voortraject een financiële second opinion door een ander bureau te laten doen. Als afwijkingen te groot en onbespreekbaar zijn, mag de opdrachtgever afscheid nemen van de andere partij en met een andere aannemer in zee gaan. Dit is contractueel ook vastgelegd in de intentieovereenkomst. "Maar we hebben daarover weinig hoeven onderhandelen", zegt Onno, "want de prijs was meteen economisch gunstig en het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Amsterdam-Noord heeft de aanneemsom geaccepteerd. Zodra de aanneemsom op basis van het definitieve ontwerp was vastgesteld en iedereen akkoord was gegaan, kon er razendsnel begonnen

Tennis Pro Vision

Zoals bekend hebben gravelbanen naast hun ideale speleigenschappen twee belangrijke nadelen: Gravel vriest op in de winter, waardoor winterbespeling niet mogelijk is en gravel is erg onderhoudsintensief. In het verleden zijn er kunstgrassystemen ontwikkeld die de genoemde nadelen van gravel niet hebben. Kunstgras is vrijwel altijd bespeelbaar en erg laag in onderhoudskosten. Veel spelers geven echter de voorkeur aan de speltechnische eigenschappen van gravel. De balop-sprong is beter en je kunt er beter op glijden. Om aan deze eigenschappen beter invulling te geven is het produkt TennisPro Vision ontwikkeld. De TennisPro Vision toplaag bestaat uit rood keramisch materiaal wat gebonden wordt door een intensief getufte kortpolige (rode) kunstgrasmat. De kunstgrasvezels reiken tot net onder de top van de infill waardoor je er prima op kunt glijden. De speltechnische eigenschappen liggen daardoor dicht bij gravel.

Schematische opbouw Tennis ProVision baan



worden met de realisatie. Iedereen kende zijn verantwoordelijkheden en kan aan de slag."

Persoonlijke klik

Onno Man: "De aanneemsom is een fixed prijs, alleen afwijkingen op verzoek van de opdrachtgever kunnen als meerwerk worden opgevoerd. Onvolkomenheden in het ontwerp zijn voor rekening van de opdrachtnemer." Dit is het grote verschil ten opzichte van een traditionele aanbesteding. Bij een traditionele aanbesteding kan elk onderdeel waarbij een aannemer niet betrokken is een discussie opleveren in de uitvoering. Dat is ook niet onlogisch. Bij openbare aanbestedingen wordt ingeschreven op de laagste prijs, die is vaak zo scherp dat een aannemer altijd zal focussen op meer- of minderwerk. Jaap Schuurman: "Binnen een bouwteam is er vertrouwen naar elkaar en

kan je, omdat je werkt op basis van een van tevoren totaal uitgedacht plan, gemaakte afspraken en een fixed price, doen waar je voor gekomen bent: samen een goed product neerzetten." Wel is er een belangrijke variabele in de samenstelling van een bouwteam, zo heeft Onno Man vaker ondervonden: "Succes hangt af met wie je samenwerkt. Dan bedoel ik de mens, niet de functie of de partij. Als er een persoonlijke klik is, gaat samenwerking heel snel en goed. Als er geen klik is, dan kan je projectplan nog zo goed dichtgetimmerd zijn, maar dan blijft de samenwerking loodzwaar. Dat was nu gelukkig niet het geval." Jaap Schuurman beaamt dat: "Dat vertrouwen was er tussen ons voor de volle 100 procent. We respecteren elkaar en zijn open en transparant naar elkaar. Als je dat niet met elkaar kunt bereiken, ga je ieder overleg in met een verdedigende houding. Dat is zwaar.



Onno Man c.q. Stadsdeel Amsterdam-Noord en Oranjewoud Realisatie B.V. konden het overal vanaf het begin over eens worden. Ook over het ontwerp. We hebben de club en de architect wel wat moeten temperen in hun enthousiasme, want zij hadden wensen om een aantal onderdelen vrij luxe uit te voeren. Die kosten hebben we teruggebracht naar meer dan tweederde van wat de club voor ogen had. Ook hebben we grote besparingen gedaan op de rest van het clubhuis. Te denken valt aan het afwerkingsniveau door minimaal gebruik van dure materialen zoals staal en dure tegels en zo min mogelijk luxe toepassingen voor de kleedkamers, toiletten en de kantine. Dat heeft een ton opgeleverd. In totaal hebben we bijna drie ton bezuinigd. De eerste begroting die er lag voor het gebouw was 1,1 miljoen euro. Met het bouwteam hebben we een clubhuis neergezet van 8 ton. Ook was er veel overleg nodig met onderaannemer Thunnissen, want de details waren complex: een zwaardere basisconstructie van het gebouw, extra isolatie, extra beveiliging in de vorm van stalen rolluiken, die vlak voor de zonneschermen geplaatst moesten worden. Voorts hebben Onno en ik de functie van directievoering/ toezichthouder naar ons toegetrokken. Die gezamenlijke functie ging ons ook goed af."

Selectie op eigenschappen

Onno Man: "Bij het selecteren van de hoofdaannemer kijk je al naar de eigenschappen van een partij. Als die bekend staat als 'menselijk', dat wil zeggen probleemoplossend denkend en constant de opdrachtgever ontzorgend, is dat gunstig. Met alle respect, in onze branche komen we nog veel 'straatvechters' tegen. Om te werken in een bouwteam is een geheel andere manier van aanpak nodig zowel van de opdrachtgever als opdrachtnemer. Het bouwbedrijf Thunnissen Onderhoud B.V. heeft ook zijn beste beentje voorgezet. Bijvoorbeeld de uitvoerder was een perfectionist; die zag ik op een middag met een figuurzaag plankjes inpassen. Het is echt een verademing om in vertrouwen aan een product te kunnen werken en niet te hoeven discussieren over meer- en minderwerk."

Investering terugverdienen

De club heeft een prachtig tennispark gekregen en is nu aan zet om het mooi te houden. Het moet de investeringen wel terugverdienen. Onno: "De winst die na 25 jaar gehaald is uit het energiearme systeem ten opzichte van het traditionele systeem wordt besteed aan het terugbetalen van de initieel hogere aanlegkosten

van het energiearme tennispark." Gelukkig is tennisclub Elzenhagen een actieve vereniging: het heeft een sterk bestuur en sinds de opening heeft de vereniging 150 extra leden aangetrokken, het ledenaantal bedraagt nu 700. Ook houdt de club veel toernooien. Ook nu: op het verhoogde terras voor baan 1 zit een grote club senioren aan de witte wijn, want Elzenhagen houdt een seniorentoernooi. Succes van het complex gegarandeerd, zo lijkt het. "Het is een optelsom", vindt Man. De locatie in het Vliegenbos en de moderne energiearme accommodatie trekt leden aan. De club kan zich ermee profileren, maar het tennispark is ook een rijkdom voor het stadsdeel."

Waarom wordt er niet meer gewerkt in bouwteams?

Jaap Schuurman: "Goede vraag. Angst, denk ik." Onno Man: "Men is er vaak van overtuigd dat men bij een openbare- of onderhandse aanbesteding met de laagste inschrijving beter uit is. Maar de verdere uitvoering loopt vaak stroef en moeilijk. Dat beseffen inkopers en beleidmedewerkers zich vaak niet. Ik durf niet te beweren dat de prijs economisch voordeliger is met een bouwteam. Het werken in een bouwteam vergt vanaf het begin een intensieve samenwerking met de betrokken partijen, dit leidt tot een tijdwinst en duidelijkheid in de uitvoering en je maakt direct in een vroeg stadium al gebruik van elkaars expertise. Dit zie je terug in het ontwerp en de uitvoering en in kwaliteit en kwantiteit."