

Hillen & Roosen en Woonstichting de Key werken samen in vast bouwteam in de Houthavens

DOOR ONZE PROJECT OVERSTIJGENDE SAMENWERKING WORDEN WE SAMEN STEEDS BETER!

De Key en Hillen & Roosen werken aan vier projecten in de Amsterdamse Houthavens. Dat doen zij in bouwteam. Daarin zit vanuit De Key projectleider ontwikkeling, Mariette Adriaanssen, aan tafel met een gebiedsontwikkelaar, een projectontwikkelaar en een opzichter. En vanuit Hillen & Roosen houdt Robert van Kesteren, de projectleider, zich samen met een uitvoerder en een werkvoorbereider met het project bezig. We spreken met Robert van Kesteren en Mariette Adriaanssen.

Robert: “Het voordeel om op vier projecten samen te werken laat zich raden. Je leert van elk project. Deze kennis kunnen we meteen toepassen om het volgende project te verbeteren. Daarnaast werk je steeds samen met dezelfde professionals waardoor een betere samenwerking ontstaat. Uiteindelijk kun je daardoor beter voldoen aan de klantwens.”

De vraag is of je, door altijd in hetzelfde bouwteam te werken, niet het risico loopt op een gemeenschappelijke blinde vlek. Dit probleem wordt echter ondervangen doordat het kernteam op alle projecten hetzelfde blijft, maar de werkvoorbereiders elkaar per project afwisselen. Zo houdt iedereen elkaar scherp. Robert: “Wij blijven de opdrachtgever voeden met nieuwe ontwikkelingen en ideeën. Onze ketenpartners spelen hier ook een belangrijke rol in. Hier is dus over nagedacht.”



Mariette Adriaanssen

Werk het ook in de praktijk?

Robert: “Waar traditioneel een uitvraag wordt gedaan en wij pas aan tafel komen als het definitief ontwerp (DO) al af is, werken wij nu al vanaf het schetsontwerp nauw samen. Zowel de architect, de constructeur en de vaste teams van de opdrachtgever en van ons, de bouwer, werken hier samen en maken beslissingen op bijvoorbeeld ontwerp, materiaalkeuze, technische uitvoeringsvolgorde en detaillering.”

Mariette: “We werken op vier projecten samen; waarbij we op alle projecten in een andere fase zitten. Op project één is de aanneemovereenkomst getekend en de bouw gestart, op project twee hebben we een bouwteamovereenkomst die binnenkort wordt omgezet naar een aanneemovereenkomst. Project drie zit in de DO-fase en project vier staat nog helemaal aan het begin. Voor ons is het belangrijkste dat we door de bouwer ontzorgd worden. We streven naar een mooi ontwerp voor de juiste prijs, maar prijs is in deze niet leidend. Het (technische) ontwerp is leidend.”

Robert: “Op basis van de wensen die er zijn maken wij een raming. Juist omdat we vroeg met elkaar de verschillende opties bespreken, kunnen we onze energie steken in het ontwerpen en bedenken van slimigheden die we willen toepassen. Hierbij houden we het oog niet alleen op de realisatie, maar kijken we ook naar de gebruiker en het onderhoud. Als het definitief ontwerp af is, komen we gezamenlijk tot een technisch en, uiteindelijk, een uitvoeringsontwerp. Voordeel van het werken met een vast team is uiteraard dat je weet wat je aan elkaar hebt. Maar het gaat verder dan dat. Omdat je op meerdere projecten samen werkt, kun je langer vooruit plannen. Materiaallijsten zijn vroeg in het traject te maken. En vaste ketenpartners komen, net als H&R, met slimigheden en standaarddetaillering voor hun onderdeel. Hierdoor kunnen ze scherpere prijzen rekenen – ook omdat ze verzekerd zijn

van een samenwerking voor een langere tijd- en ondertussen ook de kwaliteit verbeteren. Doordat je elkaar als team kent, zijn voor iedereen de ideeën omtrent veiligheid, werkwijze en afwerking hetzelfde. Dat scheelt een hoop ergernis.”

Mariette: “Doordat we vroegtijdig met elkaar in zee gaan, kan de bouwer goed meedenken met de technische kant van het verhaal. Hiermee voorkomen we dat we technisch alles al hebben uitgedacht en dat de bouwer de bouwtechniek niet vindt aansluiten. Dat geldt al vanaf de selectie van de architect. Ook daarin heeft de bouwer mee kunnen denken. Hillen & Roosen had dezelfde voorkeur voor één van de drie architecten die hun plan hebben gepresenteerd. Dan heb je al zoveel gewonnen. De samenwerking gaat goed, al zij het met hobbels. Maar dat is precies het idee, dat je daar van leert. Wat ik heel positief vind is dat iedereen makkelijk aanspreekbaar is. En we kunnen snel bijsturen. We hebben standaard elke vier weken een bouwvergadering, dat hebben we aangevuld met een wekelijks overleg. Dat werkt goed.”

Robert: “Ook vanuit Hillen & Roosen kan ik zeggen dat de samenwerking goed gaat. We werken met de Key voor het eerst samen in BIM en daar is nog een slag te slaan. BIM is een 3D-model wat voor de uitvoering veel beter werkt dan platte tekeningen. Maar wat wij beter kunnen doen, weten we uit ervaring van het eerste project, is ook platte tekeningen aanleveren bij onze opdrachtgever. Dit is een typisch voorbeeld van de voordelen van deze samenwerking. Nu waren wij zo specifiek tot in het kleinste detail het uitvoeringsontwerp aan het maken, dat we het technisch ontwerp als het ware oversloegen. Dat was voor De Key niet prettig. Nu zetten we die extra stap.”

Tekst: Frauke van Hulten; Foto's: Foppe Schut

