

# MATERIEELBEHEER STAAT VOOR EEN GIGANTISCHE LOGISTIEKE UITDAGING IN DELFT

## Hemubo voert in bouwteam groot onderhoudsproject uit aan studentenwoningen van DUWO



Op een koude maar zonnige dag – op 2 november, om precies te zijn – is de afdeling Materieelbeheer met acht vaklieden onder leiding van het hoofd van die afdeling, Henk Jansen, aan het werk in Delft. Zij zijn verantwoordelijk voor het inrichten van de bouwplaats aldaar.

Dat gebeurt vaker. Maar dit keer is alles anders. Daarom gaat uw verslaggever zelf een kijkje nemen.

In de eerste plaats gaat het om groot onderhoud aan een studentencomplex aan de Jacoba van Beierenlaan 3-93 te Delft. Studenten dus. Dat is anders dan de bewoners die wij normaal bedienen. Hier ligt een uitdaging voor de afdeling Bewonerszaken van Hemubo, waar je later meer over leest. Maar ook voor de afdeling Materieelbeheer is hard aan het

werk, want we hebben hier niet te maken met een spic en span aangeharkte binnenplaats – studenten gaan daar net even iets anders mee om. Toch zal die moeten worden omgebouwd tot bouwplaats.

In de tweede plaats gaat het om een complex dat ontzettend lastig bereikbaar is voor de materieeldienst, omdat de toegang naar het complex een smalle weg betreft met een onderdoorgang van 3,35 meter. Althans, dat zegt de poort. In werkelijkheid was het 3,51 meter. Maar laat dat evengoed net te laag zijn om alle benodigdheden op de binnenplaats te krijgen. Een vrachtwagen met containers kan er simpelweg niet onderdoor. De poort mag, desnoods tijdelijk, niet worden weggehaald, omdat deze onderdeel is van het erfgoed van dit complex. Bovendien is dit de enige toegangsweg tot het binnenterrein, dat ook bereikbaar moet zijn voor derden.

Ten derde is het complex, gebouwd in 1967 en bestaande uit acht blokken van elk 5 bouwlagen, omringd door een gracht. Dat betekent dat de weg naar de toegangspoort een brug is die over het water gaat. Die brugconstructie niet sterk genoeg om een mobiele kraan op te stellen. Plus dat het door de gracht het lastiger is om gevelonderhoud uit te voeren.

Materieelbeheer heeft slechts een paar dagen om de bouwplaats in te richten, dan gaat het groot onderhoud beginnen. Vanwege al deze complexe uitdagingen komen zelfs de heer Van Hemert, directeur Hemubo, en Rutger van Helbergen, commercieel directeur Hemubo Bouw, vandaag ook hoogstpersoonlijk langs om polshoogte te nemen.

### Schets van het complex en de uitdaging van Materieelbeheer

Elk woonblok (acht woningen) biedt op de begane grond ruimte aan een fietsenstalling en enkele bergingen. Op de eerste t/m de vierde verdieping is op elke verdieping één studentenwoning aanwezig, waar 16 tot 18 studenten wonen. Elke woonverdieping heeft een gezamenlijke woonkamer, keuken, twee douches, één wasruimte en twee toiletten. Iedere student heeft een eigen slaapkamer. Op de binnenplaats is een grote parkeerplaats, die door de studenten ook gebruikt wordt voor feestjes, barbecues en ander studentenvertier. Aan de buitenzijde, zoals gezegd, is het complex omringd door een gracht, waar tijdens de ontgroening nog in is gezwommen, zo gaat het verhaal. Heeft u een beeld?

De vaklieden van de materieeldienst hebben het hoofd gebogen over het 'probleem' van de te lage onderdoorgang. Henk: "Niet eerder hebben we voor een dergelijke uitdaging gestaan, want realistisch gezien zou dit niet kunnen met 'normale' middelen. Er moeten op de bouwplaats negen opslagcontainers geplaatst worden, waarvan drie voor de



De poort naar de binnenplaats



De gracht rondom het complex



Henk Jansen (Hemubo)



De trappenhuizen op de binnenplaats

studenten. Er komen vier uitvoerdersketen te staan, een sanitair-unit voor het bouwteam en twee douche-units voor de studenten. Al deze eenheden plaatsen we normaliter met een autolaadkraan, maar die kan er niet onderdoor. Om deze uitdaging te tackelen, hebben we enkele ideeën de revue laten passeren.

Eerste optie was om een grote mobiele kraan in te zetten, maar de vlucht en het te hijsen gewicht waren te groot voor een normale kraan. De tweede optie was om een aanhangwagen te gebruiken. De wielen die daaronder zaten waren alleen te hoog. Probleem hetzelfde: we kunnen niet onder de doorgang door. Daarnaast zou de lading te zwaar zijn voor de aanhanger met deze wielen. Geen grap, maar achtereenhalf ton rijd je niet weg op een aanhangertje.



De flatrack met wielen eronder



Minimale speling onder de poort



Robin van den Anker (Hemubo)

De uiteindelijke oplossing hebben we gevonden in een flatrack met daaronder speciale wielen en een trekstangcombinatie die vastgezet kon worden in de twistlock-gaten van de flatrack (mocht u niet bekend zijn met deze termen, u ziet het terug op de foto's, red.). Deze combinatie laden we aan de ene kant van de brug, om vervolgens met een kleine verreiker over de brug en onder de tunnel door richting de bouwplaats te rijden. Daar staat dan een zwaardere, grotere verreiker opgesteld die de eenheden op de uiteindelijke positie plaatst.

Om dit te kunnen realiseren, hebben we speciale wielen moeten bestellen. Deze kwamen echter pas twee weken later dan verwacht binnen. Vooraf op eigen terrein testen, wat we uiteraard normaliter doen, was daardoor geen optie meer. We moesten op locatie uitzoeken of het door ons bedachte scenario uiteindelijk ook zou werken. Zoals je ziet, hebben we maar één centimeter speling onder de poort. Dan sta je wel even te kijken met z'n allen. En daarna de ontlading: "Het is ons gelukt, we gaan deze klus klaren. Het scenario bleek juist." De werkzaamheden aan de gevels en kozijnen aan de waterzijde worden uitgevoerd vanaf hangbruggen, die wij op het dak plaatsen. Het gaat in totaal om vier hangbruggen die we via de gracht kunnen bereiken met een ponton met een motortje."

#### De uitvoering

De uitvoering gaat van start als de afdeling Materieelbeheer alles in orde heeft gemaakt. Dat wordt een hele operatie, omdat ze daar maar drie dagen de tijd voor hebben. Robin van den Anker, uitvoerder Hemubo: "Wij zaten al vroeg aan tafel met DUWO als bouwteampartner. Al in de TO-fase waren wij betrokken. We hebben gezamenlijk besloten geclusterd per blok, van boven naar beneden, te werken. Wij verwachtten vijf

## WERKZAAMHEDEN

- Voordeuren vernieuwen
- Groepenkasten vervangen
- Buitenwandcontactdozen plaatsen
- Keukens vervangen
- Nieuwe vakkenkasten met voor iedere student een persoonlijk vak
- Afzuigkappen vernieuwen
- Gasaansluitingen vernieuwen
- Systeemplafonds vervangen
- Elektra vernieuwen
- Brandblusser aanbrengen
- Nieuwe toiletten en douches
- Defecte deuren vervangen en defecte kozijnen herstellen
- Alle verlichting vernieuwen
- Dak nalopen, schoonmaken en herstellen
- Buitenschilderwerk (hout en beton) via hangbruggen
- Herstel trappenhuizen (houtrot, roest, traptreden en schilderwerk)

weken in één blok bezig te zijn. Deze werkwijze geeft minimale overlast voor studenten, omdat er slechts op één geclusterd moment per blok werkzaamheden plaatsvinden.

We willen een verlenging van de levensduur van het complex van circa 8 tot 10 jaar bereiken. Na deze periode zal het naar alle waarschijnlijkheid gesloopt worden. Daarom hebben we besloten geen (extra) duurzaamheidsmaatregelen te nemen. Het gaat dus grofweg om gevelherstel, schilderwerk, brandveiligheid en isolerende maatregelen (zie apart kader met een uitgebreidere

opsomming van de werkzaamheden, red.).

Het complex gaan we in bewoonde staat renoveren. Daarom hebben we extra aandacht besteed aan de communicatie met de studenten. Zo hebben we bijvoorbeeld een whatsappgroep opgestart waarin vanuit elk huishouden één afgevaardigde – in studententaal de ‘huisoudste’ – zit.

Op deze manier onderhouden wij het contact met de studenten op een laagdrempelige manier.

De werkzaamheden starten voor ons in week 48 met een proefwoning en we willen eind volgend jaar opleveren. Het wordt een hele grote klus, maar omdat we met zoveel bijzonderheden te maken hebben, is het voor ons extra leuk. En de bewoners... Ik denk dat we ons er vast mee kunnen vermaken. Al schijnen ze niet zo van vroeg opstaan te houden. We gaan het zien. “

*Tekst: Frauke van Hulten*

*Foto's: Berend van Breda*

