



De aannemer in de regisseursstoel

Krinkel zorgt voor A+-uitstraling Universiteit Twente

André de Brouwer, Geert de Haan,
Benno Nijland

Sedert eind 2011 onderhoudt de vestiging Hengelo van Krinkels 126 van de 157 hectare van het universiteitsterrein van de Universiteit Twente (UT) in Enschede. Het gata om een bijzonder project. Vooral in de zin dat de aannemer door de opdrachtgever doelbewust op de regisseursstoel is gezet.

Auteur: Broer de Boer

Het gaat om een werk waarbij alle vier de sectoren, groen, infra, water en sport, aan bod komen. De overeenkomst heeft een looptijd van vier jaar en er is maximaal zes jaar verlenging mogelijk. Het onderhoudsproject in Enschede betreft de groenvoorzieningen, verhardingen, terreininrichting, buitensportvoorzieningen, riolering, vijvers, watergangen, bomen, bos-evenementen, calamiteiten, afvalbeheersing en wintermaatregelen. En dat is om verschillende redenen geen gemakkelijke opgave op dit overigens openbare terrein. De ruim 2.000 studenten die op de campus wonen en de hotelgasten hebben hun rust in de ochtenduren natuurlijk vaak hard nodig. In de directe omgeving van het nieuwe nanolaboratorium zou het gebruik van trilplaten door stratenmakers de onderzoekers tot wanhoop drijven, terwijl een ronkende motorzeis aanleiding kan vormen om een examen ongeldig te laten verklaren. En tijdens kantooruren is geluidsoverlast rondom bepaalde gebouwen taboe. Maar het team van circa 17 vaste medewerkers van Krinkels heeft zich eraan gecommitteerd om het campusterrein op basis van beeldbestek volgens A-kwaliteit te onderhouden. In werkelijkheid zegt

Krinkels zelfs A+ te hanteren om aan de eisen te voldoen. 'Zo kunnen we A-kwaliteit garanderen', zegt Benno Nijland, vestigingsmanager van de Hengelose vestiging van Krinkels.

Vakmensen

'Voor zo'n project is een bijzonder beheerplan nodig. Daarnaast zetten we uitsluitend vakmensen in en een scala aan accu-gereedschappen en -materieel om de hoge ambities van de raad van bestuur van de UT te realiseren', aldus Benno Nijland. 'Een duurzame manier van onderhoud staat hoog in het vaandel bij de raad van bestuur.' En hij vervolgt: 'Maar het is alleen mogelijk om vervolgens aan de kwaliteitseisen te voldoen wanneer je, zoals bij deze universiteit, als gesprekspartner een contractmanager hebt met een stevige groene achtergrond.' De contractmanager terrein van UT is André de Brouwer. Hij werkt inmiddels tien jaar op deze campus. Vrijwel wekelijks heeft hij (bouw)overleg met alle aannemers die een rol spelen bij het onderhoud, en dan komt ook het groenonderhoud aan de orde.

Actie ondernemen

Contractmanager De Brouwer: 'Krinkels werkt met een jaar- en een weekplanning, maar daarnaast is er vrijwel altijd een online-verbinding met de projectleider van Krinkels op het werk. Dat is Geert de Haan. We moeten hier bij de uitvoering van het werk heel snel kunnen schakelen. Overleg waarbij zaken vastgelegd worden, werkt uiterst snel en simpel: zowel De Brouwer als De Haan en de medewerkers van het team zetten via hun iPad foto's online van zaken die niet conform A-kwaliteit zijn en waarop vervolgens actie ondernomen wordt. 'En dat kunnen legio dingen zijn', aldus De Brouwer. 'Het varieert van onkruid op de bestrating tot een overvolle prullenbak, een vlag die de studenten in de bomen gehesen hebben tot een onveilige situatie die we zien bij een boom in ons park.'

Zeer transparant

Naast deze bijzondere wijze van communiceren over het onderhoud, bestaat ook de mogelijkheid voor zowel het management en de projectleider van Krinkels als voor de contractmanager terrein van de UT om in te loggen op een site met alle

informatie die ook maar enigszins met het onderhoud van het UT-terrein te maken heeft. Het mag best wel bijzonder genoemd worden dat alle partijen hierover beschikken; niet alleen over het uitgebreide beheerbestek en het plan van aanpak, maar bijvoorbeeld ook over alle roosters voor bijzondere evenementen. 'Zeer transparant dus', aldus De Haan en De Brouwer, 'naast een jaaren een weekplanning voor de werkzaamheden is het vooral een kwestie van voortdurend schakelen. Tentamens kunnen opeens in een ander gebouw plaatsvinden, waardoor gepland maaiwerk op een ander tijdstip moet gebeuren.' Dat brengt ons op de vraag: hoe wordt het geleverde werk gecontroleerd? 'Als aannemer leveren we zelf foto's van de hotspots ten behoeve van de kwaliteitscontrole', vertelt Benno Nijland. 'Daarbij maakt de TU gebruik van de diensten van een directievoerder, die als onafhankelijk scheidsrechter tussen de partijen functioneert. Dus strikt genomen is dat niet de contractmanager.'

Succesfactoren

Betrokkenheid van de medewerkers en een 'wijngevoel'. Dat is de succesfactor voor de prestaties die bij de UT geleverd worden. Nijland en De Haan van Krinkels en De Brouwer van de UT zijn daarin unaniem. De Brouwer: 'We hebben een goede mix van wat dat ons kost en wat het ons opbrengt. Krinkels stuurt alleen vakmensen, echte hoveniers, gecertificeerde treeworkers en vakbekwame maaimachinemachinisten. Omdat het onderhoud van diverse hotspots door vaste ploegen wordt gedaan, gebeurt dat snel en

effectief en is er sprake van betrokkenheid bij dit werk. Een goede personele aansturing staat voorop om topkwaliteit te kunnen leveren.' Benno Nijland steekt ook de loftrumpet over de UT: 'Men weet hier wat men wil. De universiteit ligt in een parkachtige omgeving, ooit aangelegd door een Twentse textielbaron. Dat parkachtige beeld wil de UT als visitekaartje presenteren aan onderzoekers, bezoekers, (toekomstige) studenten en de regio. Men wil kwaliteit en dat mag wat kosten. Maar ook hier weet men scherp te onderhandelen.' De Haan wijst op nieuwe aanplant en zegt: 'Bijvoorbeeld bij de 116 bomen 20/25 en de 42 bomen 40/45, en zelfs een boom 80/90 die we afgelopen seizoen aanplantten. Het gaat om verschillende cultivars van acer, gleditsia en blauwe kastanje, om het boomassortiment te vergroten. Als solitaire bomen staan hier relatief veel beuken, eiken en tamme kastanjes. Variatie versterkt het beeld van het park.'

Emvi

Ook de gunning van dit voor Krinkels prestigieuze project komt ter sprake. Dat is alweer drie jaar geleden. Benno Nijland: 'Bij de gunning van dit project op basis van emvi waren er 100 punten te verdienen met de laagste prijs, maar ook 100 punten met het totale plan van aanpak. Wat betreft de prijs was direct uit te rekenen hoeveel punten we haalden, in verband met de gegeven bandbreedte. Bij een inschrijving van 600.000 euro ontving men 100 punten en bij een inschrijving van 850.000 euro 0 punten. Krinkels scoorde hier vrijwel maximaal. Het plan van aanpak



Werkzaamheden Krinkels op Twente Universiteit

Groenvoorzieningen, inclusief VTA
Vijvers en watergangen
Verhardingen
Terreininrichting
Afvvalbeheersing
Buitensportvoorzieningen
Kolken
Evenementen
(Weer)calamiteiten
Wintermaatregelen





Universiteit Twente

- 157 hectare
- 55 gebouwen
- 100 bedrijven op de campus
- 100 spin-off-bedrijven verwacht
- Circa 3.300 medewerkers
- Circa 9.000 studenten
- 2.000 campusbewoners
- Zes faculteiten: GW, MB, EWI, CTW, TNW en ITC
- 20 bachelor-opleidingen
- 31 master-opleidingen

bestond uit de onderdelen organisatie, personeel en aansturing project, weersomstandigheden, procesbeheersing en duurzaamheid of klachtenafhandeling en responstijden, communicatie en planning en de interne controle door ons als aanemer. Ons plan scoorde uiteindelijk 90,8 punten van de 100.

Zelfborging

'Een van de grootste aandachtspunten in het plan van aanpak van dit werk is de zelfborging van de kwaliteit. Zo is er zelfs sprake van een plan dat bij extreme weersomstandigheden in werking treedt.' Anticiperen op de weersverwachting neemt een belangrijke plek in in het plan van aanpak. 'Als de UT op zaterdag open dag houdt en op vrijdag wordt regen voorspeld, dan anticiperen we daarop. Eigenlijk zijn we steeds op verschillende plekken met onderhoud bezig. Het is dus geen kwestie van met een heel grote machine en veel geweld alles in één keer maaien. Dat kan afbreuk doen aan het totaal van

de beeldkwaliteit. Vandaar ook dat eigenlijk alles er zo prachtig bij ligt, tot en met het water van de grote koelvijver met een maximale diepte van 17 meter, waarmee gebouwen 's zomers gekoeld en 's winters verwarmd worden.'

Koning Willem-Alexander

Met enige trots tonen de gastheren ook de pas aangelegde parkeerplaats bij Kennispark Twente, een spin-off van de UT, die eind maart door koning Willem-Alexander werd geopend. Dit is een initiatief van de Universiteit Twente, de gemeente Enschede, de regio Twente, de provincie Overijssel en Saxion. Zij delen de missie om via Kennispark Twente met uiteindelijk 100 spin-off-bedrijven zo'n 10.000 nieuwe, hoogwaardige arbeidsplaatsen te realiseren voor de regio en bij te dragen aan de regionale ontwikkeling. In het bedrijfsverzamelgebouw op de campus hebben inmiddels zo'n 20 innovatieve bedrijven hun intrek genomen. Krinkels verzorgde de totale herinrichting van een parkeerplaats met een capaciteit van circa 130 auto's. De Haan: 'Die herinrichting moest met spoed, maar wel goed gebeuren. Bij de aanplant zijn grote taxussen gebruikt om de parkeerplaats te begrenzen, en we hoefden ook niet te bezuinigen op het aantal en de maat van de liquidambar rondom de parkeervakken. Het geheel kreeg hier, zoals je ziet, vanaf het begin een fraaie uitstraling.' Nieuwe parkeerplaats of niet, zo constateren we inderdaad als redactie, aan het kwaliteitsbeeld moest voldaan worden en de nieuw ingerichte parkeerplaats sluit zelfs naadloos aan op de inrichting van de nabijgelegen faculteitsgebouwen.

Buitensport

De campusbewoners werken en leven niet alleen in een prachtig en goed onderhouden groen park, maar ze kunnen er ook naar hartenlust sporten. En het aanbod is velerlei. Krinkels onderhoudt tennisbanen, multisportvelden, voetbal-, rugby- en hockeyvelden, een atletiekbaan (gravel) en zelfs een locatie voor boogschieten en beach-volleybal. Dat alles – constateren we als redactie – ligt er spic en span bij. Als een van de geheimen hiervoor geeft De Haan prijs: 'Het multisportveld, bijvoorbeeld, behandelen we tweemaal per week met de AT Multirake, terwijl we de zand-infill elke twee weken een reinigingsbeurt geven.' En dat zal niet veel kunststof sportvelden overkomen. Maar ook de vele paden en parkeerplaatsen liggen er keurig en onkruidvrij bij. 'We hanteren de Dop-methode', vertelt De Haan, 'en die blijven we hanteren zolang de wetgever dat toestaat. Wellicht mogen we straks geen Roundup meer gebruiken. Dan zullen we overgaan op de toepassing van de wave-methode: onkruidbestrijding met heet water dus. Dat is de methode van duurzame onkruidbestrijding op (half)verhardingen waarmee we de beste ervaringen hebben.' Als momentopname liggen perken, bosranden, boomspiegels en alles er keurig bij. Het is opvallend dat hier in de perken nog echt geschoffeld wordt door ervaren hoveniers. 'Zou je voor onkruidbestrijding werken met een freeskop aan je motorzeis, dan beschadig je onherroepelijk de vaste planten en struiken in de perken. En dat strookt niet met de A-kwaliteit', aldus De Haan. Neen, als je hier als vakredacteur van Stad en Groen op de campus rondloopt, blijkt – afgezien van de vele fietsen in de rekken bij de faculteitsgebouwen – niet dat hier circa 9.000 studenten en 3.000 medewerkers dagelijks hun werk doen.



Stuur of twitter dit artikel door!

Scan of ga naar:

www.stad-en-groen.nl/artikel.asp?id=41-4683