

Tekst | Jan-Kees Verschuure Beeld | Jan Snel Flexibel Bouwen

Studentencampus AmstelHome opgeleverd: Modulair bouwen met permanent karakter

Modulaire bouw is booming business, en niet alleen dankzij de verruiming van de wetgeving voor tijdelijke huisvesting. De mogelijkheden van modulaire bouw ten behoeve van utiliteitsgebouwen met een architectonische uitstraling, worden door steeds meer eindgebruikers en investeerders erkend. Algemeen directeur Harry van Zandwijk van Jan Snel Flexibel Bouwen gaat met de in augustus opgeleverde studentencampus AmstelHome in Amsterdam inmiddels tot vijf verdiepingen. "De verschillen met permanente bouw worden steeds kleiner, en het einde is nog niet in zicht."

'Geconditioneerde omstandigheden', dat is het toverbegrip in de conceptuele modulaire bouw volgens Jan Snel, een familiebedrijf met meer dan een halve eeuw ervaring in flexibel bouwen. "Geen faalkosten, minder

reiskosten, voorspelbare kwaliteit en turnkey oplevering. En zoals je ziet, worden de constructiemogelijkheden steeds groter", zegt Van Zandwijk wanneer hij verwijst naar de vijf verdiepingen van AmstelHome.

KLANTSPECIFIEK MAATWERK

Aan de Joan Muyskenweg in Amsterdam verrees in acht maanden tijd een campuscomplex met 520 studentenwoningen, 16.000 m² BVO voorzien

AmstelHome staat in Amsterdam, de studentenkamers werden stuk-voor-stuk geprefabriceerd in Montfoort



van sociale voorzieningen als ontmoetingslounge, basketbalkooi en binnentuin, opgebouwd met klantspecifiek ontwikkelde bouwmodules geproduceerd door Jan Snel. "Wie anno 2015 nog steeds denkt aan tijdelijke bouwunits als het gaat om modulaire bouw, moet echt eens komen kijken in Amsterdam", vervolgt Van Zandwijk. "AmstelHome is architectonisch ontworpen door OeverZaaijer en bouwkundig, installatietechnisch en functioneel voldoet het aan alle eisen voor een woongebouw met 520 eenheden."

INTEGRAAL BOUWTEAM

Misschien minder bekend is dat Jan Snel niet alleen als hoofdaannemer kan fungeren in dergelijke projecten, maar ook mede-ontwikkelaar is. AmstelHome is - net als het aan de Zuidas gelegen studentencampus Ravel Residence - ontwikkeld in hechte samenwerking met exploitant Student Experience en OeverZaaijer, binnen een contractueel bouwteam. "Flexibel bouwen is niet alleen groeiende vanwege het interessante businessmodel, steeds meer investeerders, opdrachtgevers en architecten geloven in modulaire bouw; en AmstelHome is integraal ontworpen. Als uitvoerend hoofdaannemer hebben wij de volledige bouw verzorgd, inclusief terreininrichting, heiwerk en fundering. Ook daarin zitten trouwens innovatieve aspecten, want de prefab fundering is volledig demontabel."

VASTE PARTNERS

Dankzij een groot aantal vaste partners die mee produceren op de bedrijfslocatie van Jan Snel, kon de optimale mix tussen kwaliteit en efficiency worden gevonden. Het zijn dezelfde partijen als bij Ravel Residence, en volgens Van Zandwijk vormen deze inmiddels een geoliede machine. "Het concept is uitgebouwd voor AmstelHome, met extra bouwlagen, en we hebben de moduleafmetingen van 7x3 meter - 21 m² dus - gehandhaafd; die blijken ideaal voor deze doelgroep. In onze hal wordt eerst de betonvloer van de module gestort en van een stalen opbouwconstructie voorzien. Vervolgens gaan de installateurs aan het werk. De module wordt voordat de wanden worden geplaatst al voorzien van een prefab badkamer en inbouwkeuken. Wij produceerden voor AmstelHome zes woningen per dag - dertig per week. Die aantallen zijn zonder probleem gehaald."

'GEEN OPLEVERPUNTEN'

Op basis van de kanten-klaar in Amsterdam afgeleverde bouwmodules werd AmstelHome vervolgens geconstrueerd; hiervoor is een tafelconstructie bedacht boven de entree. De opbouwverdiepingen rusten op die constructie. De meeste gebouwgebonden installaties zijn in de hoeken weggewerkt of op het dak. "Op 26 augustus is AmstelHome zonder opleverpunten opgeleverd. Onze integrale

bouwmethode betaalt zich gewoonweg uit. Wij kunnen in de toekomst zelfs naar negen verdiepingen, gebaseerd op de ervaringen met AmstelHome en Ravel Residence. Met onze brede portefeuille

in het achterhoofd kan ik nu al zeggen dat deze manier van werken ook in de reguliere gestapelde woningbouw voet aan de grond gaat krijgen", besluit Van Zandwijk. ■



De basketbalkooi op het dak speelt een belangrijke rol in de gebouwuutstraling

Teamwork met toeleverancier

Als vaste partner van Jan Snel Flexibel Bouwen leverde Keizer Unitbouw de wanden en plafonds voor de 520 modulair gebouwde studentenwoningen van AmstelHome. Na het succes van Ravel Residence was dit het tweede studentenhuusvestingsproject aan de Amsterdamse Zuidas waarin Jan Snel en Keizer Unitbouw samenwerkten.

"Het succes van de samenwerking is gefundeerd op onze gezamenlijke visie op modulair bouwen", vertelt directeur/eigenaar Jaap de Keizer van Keizer Unitbouw. "Werken met kanten-klaar units heeft als voordeel dat je korter op de bouwplaats en minder afhankelijk bent van het weer. Mits goed voorbereid - met name het leidingwerk vergt de nodige afstemming - is modulair bouwen de mooiste, snelste en meest duurzame manier van bouwen. Je hebt nauwelijks faalkosten, minder transportbewegingen, voorspelbare kwaliteit en kunt turnkey opleveren. De kierdichte hsb-wanden leveren bovendien een belangrijke bijdrage aan de energiezuinigheid van de units."

WANDEN EN PLAFONDS

Op basis van het bestek en de tekeningen van Jan Snel produceerde en leverde Keizer Unitbouw 520 plafonds en 2.080 wanden voor de units van AmstelHome. De Keizer: "De plafonds zijn uitgevoerd met brandwerende en waterbestendige platen. Voor de binnenwanden

pasten we geluidsisolerende, brandwerende en stootvaste gipsvezelplaten toe. We isoleerden de plafonds en wanden met steenwol." De plafonds en wanden gingen inclusief leidingwerk en in de juiste bouwvolgorde op transport naar Jan Snel. Daar werden de units geassembleerd om vervolgens kant-en-klaar op de bouwlocatie geleverd en verwerkt te worden.

30 UNITS PER WEEK

Het bouwtempo lag met 30 units per week hoog. Om de voortgang erin te houden, moest het project logistiek gezien goed verlopen. "Alles liep op rolletjes", aldus De Keizer. "Ik kijk met veel plezier terug op het teamwork tussen onze leveranciers, ons productieteam in Werkendam en de logistieke en assemblageafdeling van Jan Snel. Veel partijen en personen kenden we al van Ravel Residence, wat de samenwerking ten goede kwam. Met elkaar hielden we het bouwtempo van begin tot eind hoog en waar nodig speelden we snel en flexibel in op wijzigingen."

Projectinfo

GEOLIEDE MACHINE

De elektrotechnische installaties, verlichting en brandmeldvoorziening in project AmstelHome worden gerealiseerd door Van den Pol Elektrotechniek. "Alles wordt zoveel mogelijk vooraf ingebouwd", meldt projectleider Sebas L'Ortye. "Op locatie worden de units gekoppeld en de installaties voor de algemene voorzieningen aangelegd."

AmstelHome wordt gebouwd door hetzelfde team als Ravel Residence, een vergelijkbaar project met achthonderd studentenwoningen. "Met de daar opgedane ervaringen is het proces verder geoptimaliseerd. Zo wordt nu direct een basisinstallatie voor de horecaruimte aangelegd. Die kan eenvoudig worden uitgebreid zodra de exploitant bekend is."

Bij AmstelHome blijkt de brede expertise van Van den Pol een voordeel. "Bij de units ligt de nadruk op woningbouw maar door de algemene voorzieningen heeft het complex ook utilitaire kenmerken. In beide gevallen komen onze specialisten van pas."

Voor Ravel Residence werden dagelijks vijf units geprefabriceerd. "Met zes woningen per dag ligt het tempo bij AmstelHome nog hoger. Dat lukt omdat de bouwpartners optimaal op elkaar zijn ingespeeld. Het is echt een geoliede machine."

Jan Snel en Van den Pol werken al meer dan twintig jaar samen bij het realiseren van hoogwaardige tijdelijke huisvesting. "Flexibiliteit is voor Jan Snel een absolute vereiste. Daar spelen wij op in. Als zij vandaag bellen, gaan onze monteurs morgen aan de slag."

Lean&Duurzaam



vandenpol.com

DE BESTE WEG NAAR KWALITEIT IN MODULAIRE EN HOUTSKELETBOUW

KEI**ZER**

UNITBOUW B.V.
WERKENDAM
www.keizerunitbouw.nl

jansnel
FLEXIBEL BOUWEN