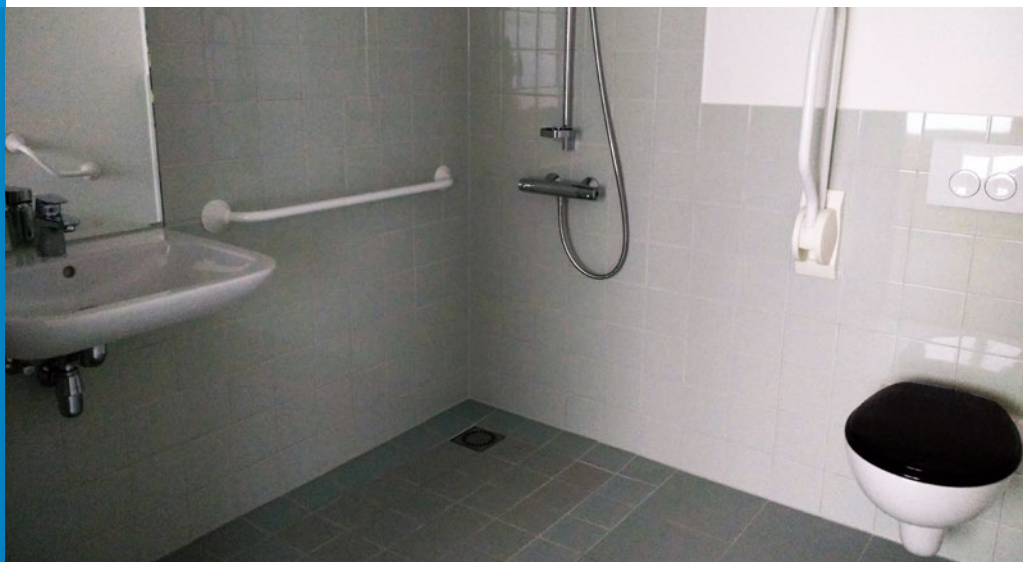


Prefab badkamers voor hoogste kwaliteit



Op kwalitatief vlak kunnen traditioneel uitgevoerde badkamers niet tippen aan hun prefab tegenhangers. Zelfs niet wanneer ze door de beste vakmensen worden afgewerkt. Precies om deze reden introduceerde hoofdaannemer Vanhout in de tweede fase van MENOS het concept van prefab badkamers. Om tot een goed resultaat te komen, waren wel enige flexibiliteit en aanpassingsvermogen van alle betrokken partijen nodig. Maar de uiteindelijke balans blijkt voor iedereen toch positief uit te vallen.

Op de vroegere site van het André Dumont Ziekenhuis in Genk bouwt Zorgbedrijf Ouderenzorg Genk (kortweg ZOG) een gloednieuwe thuis voor patiënten met dementie. Het concept omvat zes kleine panden waarin huiselijk wonen centraal staat. "Per entiteit zijn er twee woonniveaus met telkens een leefruimte, keuken, terras en acht kamers met eigen doucheceel", vertelt architecte Ilse Van den Brande van Osar Architecten. "In 2013 werden de eerste twee blokken opgeleverd en in het voorjaar van 2019 zouden de vier resterende entiteiten klaar moeten zijn."

Prefab als perfect antwoord

De gefaseerde aanpak was de initiator om prefab badkamerzellen toe te passen. Jochem Slaets, projectleider van Vanhout, legt uit: "In elk project is de constructie en afwerking van badkamers een penibele aangelegenheid. Gewoonweg omdat veel verschillende vakmensen in één kleine ruimte bezig zijn, en dit veelal in een projectfase waarin een grote tijdsdruk heerst. Soms heeft dit een negatieve impact op de kwaliteit, waardoor het wel vaker gebeurt dat de onderaannemers meerdere keren moeten terugkomen om iets opnieuw te doen of te finaliseren. En dat is voor iedereen best frustrerend. Nog erger is het als de problemen zich

pas later manifesteren. Zoals dat jammer genoeg het geval was met de badkamers in de eerste twee gebouwen van MENOS. Enkele maanden nadat de bewoners er hun intrek in hadden genomen, begon de verf van de muren af te schilferen door een probleem met spatwater. Door er een metalen plaat tegen te plaatsen, konden we gelukkig een antwoord bieden dat esthetisch verantwoord was. Niettemin was dit een waarschuwingssignaal voor ons: we moesten op zoek naar een manier om dergelijke issues te vermijden. Eigenlijk hadden we het antwoord al gevonden: de voorgefabriceerde badkamers die op kwalitatief vlak onklopbaar zijn. Omdat we wel brood in dit concept zagen, waren we al enige tijd op zoek naar een geschikte werf voor deze oplossing. Bij MENOS vielen de puzzelstukjes perfect in elkaar. Met de prefab badkamerzellen konden we de problemen van fase 1 voorkomen. Technisch gezien was deze oplossing haalbaar en het volume was net groot genoeg om de kostprijs binnen de perken te houden: 10.000 euro extra op een totaalbedrag van 480.000 euro."

Pro's en contra's voor architect

Omdat de kwaliteit van prefab badkamers buiten kijf stond, had Vanhout weinig moeite om de bouwheer en architecten te

overtuigen. Architecte Ilse Van den Brande: "Architecturaal openen er zich nieuwe perspectieven omdat je enorm 'fijn' kan werken. Stopcontacten exact in het midden van een tegeltje, de zijkanten van de lavabo's perfect op de voeglijn, ...: het zijn maar enkele voorbeelden. Bij MENOS hebben we zelfs berekend welke combinatie van tegelformaten nodig was om maximaal met volledige tegeltjes te kunnen werken! Ook staat alles overal precies op dezelfde plaats en hoogte. De keerzijde van de medaille is dat we in dit project veel toegevingen hebben moeten doen. De bouwheer wilde het prefab concept wel omarmen, maar was niet bereid om daarvoor extra centen neer te tellen.

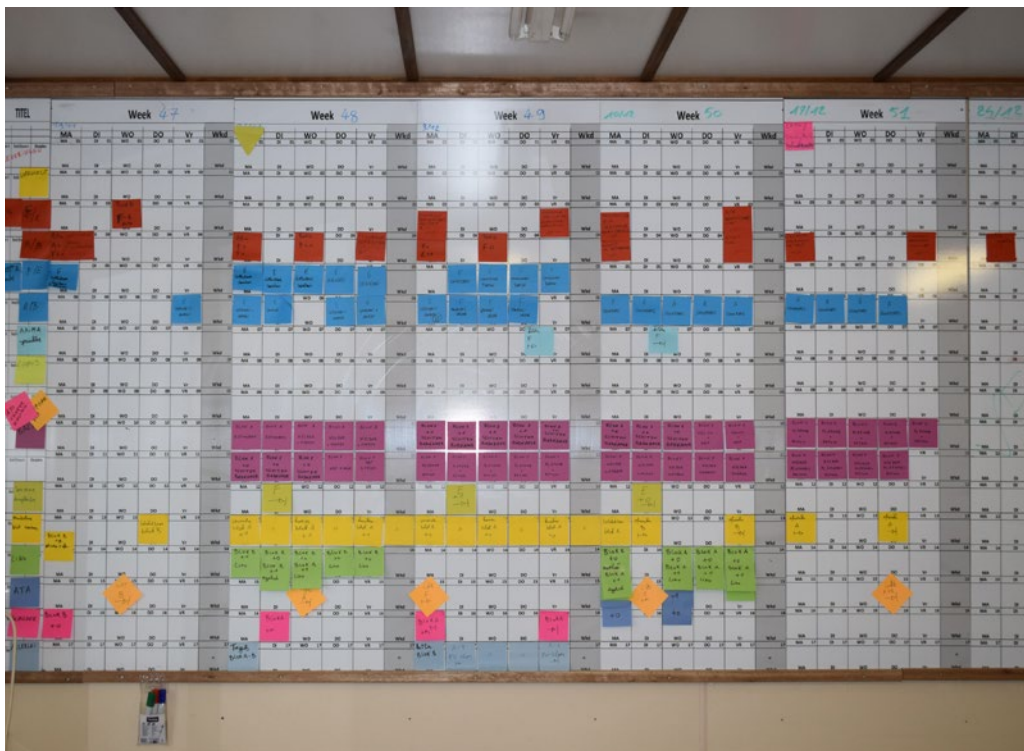
Vanhout wilde 4.500 euro voor zijn rekening nemen, een som die ze volledig of gedeeltelijk zullen kunnen recupereren door de snellere plaatsing en hogere kwaliteit. Bleef nog 5.500 euro over die we moesten zien te besparen door bijvoorbeeld andere armaturen of beugels te voorzien. Op zich is dat geen drama, maar onze keuzemogelijkheden waren eerder beperkt. De badkamerproducent wilde immers graag dat we de materialen en producten toepasten van fabrikanten waarmee hij altijd samenwerkt. Toegegeven, het was ook best wel frustrerend om de badkamer helemaal opnieuw te moeten uittekenen. Er waren immers bepaalde technische aanpassingen nodig.

Zo moesten we de bereikbaarheid van de leidingschachten herzien om een gemakkelijke koppeling met de aan- en afvoerleidingen toe te laten. Ten slotte vond ik het helemaal niet evident om al met het kleurenpalet en de detailinrichting bezig te zijn op het moment dat de fundering werd gegoten. Hoewel ik toekomst in het concept van prefab badkamers zie, heeft MENOS duidelijk uitgewezen dat er een andere aanpak is vereist."

Overtuigd van voordelen

Vanhout kan dit statement alleen maar beamen. "Ook voor ons is het een totaal andere manier van werken", aldus





De grootste aanpassing is dat het hele bouwtraject tot in de puntjes moet worden uitgewerkt en voorbereid.



De cellen werden volledig afgewerkt op de werf geleverd.

Jochem Slaets. "Het takenpakket van de onderaannemers krijgt een andere invulling, wat zich vertaalt in andere bestekken en offerteaanvragen. Er moeten goede afspraken worden gemaakt over verantwoordelijkheden en over wie voor welke keuringen instaat.

De bouwheer moet erg vroeg in het bouwtraject knopen doorhakken over de inrichting. Enzovoort. Samengevat kan je stellen dat de grootste aanpassing erin bestaat dat het hele bouwtraject tot in de puntjes moet worden uitgewerkt en voorbereid, nog voor de eerste machine

op de werf staat. Bij MENOS hebben we de beslissing voor prefab badkamers genomen terwijl het project al in uitvoeringsfase zat, met alle problemen van dien. Het is het leergeld dat we betaalden om onze processen en ideeën te verfijnen. Want dit project heeft ons nog gesterkt in de overtuiging dat prefab badkamer cellen heel wat troeven bieden. Niet voor elke bouwopdracht, maar zeker voor panden met een repetitief karakter waar de gebruikers zelf niet over de inrichting beslissen."

Plaats: Genk
Bouwheer: Gands
Architect: Ilse Van den Brande
Prefab badkamers: Logus
Clusterlid: Vanhout

