

▼ De nieuwbouw voor KA Pegagus Oostende verving een aantal verouderde containergebouwen uit de jaren tachtig. Architect Urban Platform en aannemer Alheembouw (lid van consortium JUVALHO) zorgden voor het mooie resultaat.

## Scholen van Morgen bewijst dat het ook anders kan

Het mooiste bewijs dat nieuwe bouwformules en -technieken wel degelijk nuttig zijn voor de onderwijssector, is 'Scholen van Morgen'. Met dit innovatieve concept werden in de periode 2015-2019 maar liefst 90% van de 182 nieuwe scholen gebouwd. Allemaal volgens de DBFM-formule waarbij zowel de financiering als het onderhoud de verantwoordelijkheid van de publiek-private samenwerking zijn. Een perfecte oplossing voor de specifieke problemen van de Belgische onderwijssector!



Scholen van Morgen is een initiatief van de Vlaamse overheid, Agion, BNP Paribas Fortis en AG Real Estate. "Het uitgangspunt is dat bouwen, renoveren en gebouwenonderhoud vakkennis vereisen", vertelt programmadirecteur Philippe Monserez. "Vandaar dat het project vanuit een holistische visie werd ontwikkeld en we resoluut voor de DBFM-formule hebben gekozen. De onderwijssector wordt ontzorgd op het vlak van financiering, opvolging van het bouwproject en ook de maintenance die gedurende dertig jaar door de bouwpartners wordt gegarandeerd. Voor dat laatste hebben we trouwens een speciaal softwarepakket ontwikkeld. Directeurs melden het probleem in deze applicatie, waarna automatisch een werkorder naar de betrokken aannemer wordt gestuurd. Deze moet vervolgens binnen de x aantal uur het euvel verhelpen, anders volgen er boetes. Daarbovenop voorzien we een jaarlijkse screening van elk gebouw. Wijst deze uit dat daken, ramen, technische installaties, ... in minder goede staat verkeren, dan moeten de partners deze werken uitvoeren binnen de vooraf afgesproken onderhoudsvergoeding. Dankzij deze formule blijven de scholen van bouwtechnische problemen gespaard én kregen we indirect de garantie dat de aannemers kwaliteitsvolle materialen

en technieken toepassen. Het is immers in hun belang dat alles een maximale levensduur heeft en/of jarenlang probleemloos functioneert."

### Standaardisatie met creatieve vrijheid

Natuurlijk moeten bij dergelijke formules strikte selectieprocedures worden gehanteerd. "De aannemers zijn gekozen in functie van hun ervaring, stabiliteit en financiële situatie", legt Philippe Monserez uit. "Voor de architecten waren de selectiecriteria breder. Hoewel we een maximale standaardisatie nastreefden, wilden we elke school een uniek karakter geven. Mass customization is de beste omschrijving van ons gedachtegoed. Hierdoor is er uiteindelijk heel wat variatie qua ontwerp, binnenafwerking en technieken. Binnen het afgesproken budget werd telkens gezocht naar de oplossingen die het best bij elke school pasten, of het nu ging over verwarming, vloeren, gevelbekleding, ... Niettemin was er een reflex om waar mogelijk te standaardiseren. Heel wat consortia schreven raamcontracten uit, bijvoorbeeld bij een liftenproducent. Zo sloegen ze twee vliegen in één klap: het volume zorgde voor bulkkortingen én het onderhoud valt gemakkelijker te organiseren. Interessant was ook dat veel aannemers voor innovatieve uitvoerings-

technieken kozen, zoals prefab in een brede waaier van toepassingen. Ten slotte zorgde de DBFM-formule voor een efficiëntere design-to-budget: wij floten architecten wel eens terug als ze te complexe constructies bedachten. Wat niet betekent dat de ontwerpvrijheid werd aangetast, integendeel. Doordat aannemers en architecten vanaf het prille begin samen aan tafel gingen zitten, werden realistische concepten ontwikkeld die perfect in het budget pasten.”

### Self learning voor meer efficiëntie

De standaardisatie lag vooral in de aanpak: vergunningsaanvragen, toekenningsprocedures, contracten, ... volgden eenzelfde methodiek. Daarnaast creëerde Scholen van Morgen een documentmanagementsysteem dat alle betrokken partijen moesten gebruiken. De oplevering werd in 80 procent van de gevallen uitgevoerd met een tool die toeliet om met de iPad foto's van mankementen te nemen, de gebreken op de uitvoeringsplannen te pinnen en opdrachten aan onderaannemers toe te kennen. “Daarnaast hebben we volop ingezet op de methodiek van ‘self learning’”, vervolgt Philippe Monserez. “Na de eerste vijftien projecten volgde een grondige analyse: wat liep vlot en wat kon beter? Deze kennis deelden we met de aannemers en architecten zodat zij hun werkprocessen konden optimaliseren. En dit werd eigenlijk blijvend herhaald, waardoor we alsmaar efficiënter gingen ontwerpen en bouwen. Hiermee komen we naadloos bij een andere pijler die het succes van ‘Scholen van Morgen’ heeft bepaald: een open communicatie met alle partijen, inclusief de scholen, regelgevende instanties en zelfs de buurt.”

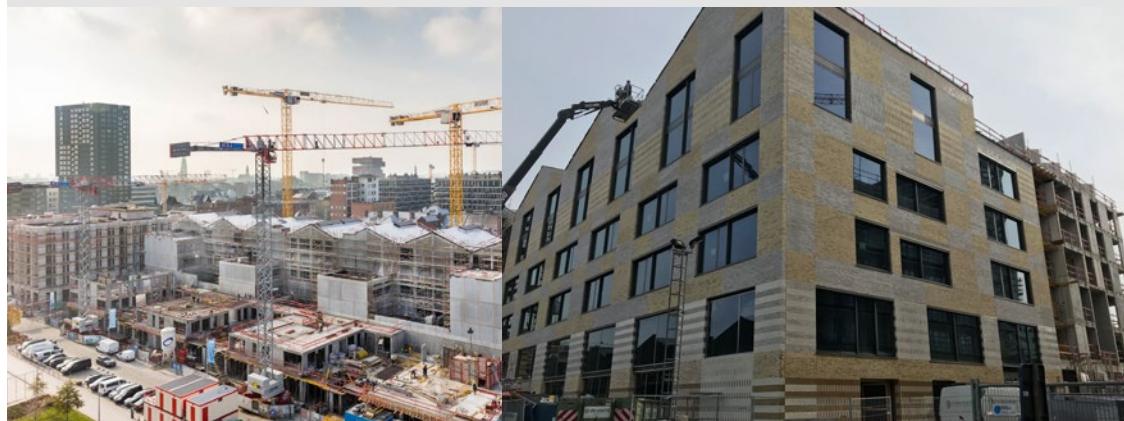
### Toch enkele uitdagingen...

Niettemin liep niet alles van een leien dakje, hoewel dit meestal met externe factoren te maken had. “Zo zitten er tegenstrijdigheden in de Europese, Belgische en Vlaamse wetgeving inzake scholenbouw”, legt Philippe Monserez uit. “Een bijzonder heikel punt is dat de bouwprijs van onderwijs-

instellingen tot een bepaald bedrag per vierkante meter is begrensd. Deze financiële norm is echter niet afgestemd op de huidige vereisten inzake thermisch en akoestisch comfort, toegankelijkheid, flexibiliteit, ... waardoor je natuurlijk beperkt bent in de mogelijkheden om echt toekomstgerichte scholen te bouwen. De onderwijsinstellingen percipieerden de DBFM-formule ook als erg duur en het was niet altijd even gemakkelijk om de aannemers van de dertigjarige

garantie te overtuigen. Tot slot is er nogal wat discussie geweest over het feit dat we het as-built dossier wensten te ontvangen op het moment van oplevering: een logische eis, maar blijkbaar toch niet gangbaar in de bouwwereld. Niettemin heeft de praktijk uitgewezen dat we geen onhaalbare voorwaarden hebben gesteld. Integendeel, veel van de betrokken partijen passen onze procedures nu ook in andere projecten toe.”

- ▼ Campus Cadix omvat de volledige restauratie van het Van Averbekegebouw en het gedeelte van de CAD-loodsen die de school gebruikt, alsook een nieuwbouw aan het Kempisch Dok. De opdracht werd gegund aan het Nederlands-Duitse team KSA-HildundK Architecten. THV STRABAG Belgium nv - Ed. Züblin AG staat in voor de uitvoering.



- ▼ In Bocholt ruimden oude schoolgebouwen plaats voor de nieuwe Basisschool De Brug. Het gebouw straalt openheid en gezelligheid uit en is dankzij de ronde vorm een opvallend deel van het straatbeeld. Er wordt aandacht besteed aan de harmonie met de groene omgeving en aan binding met de natuur en het milieu. Het ontwerp is van TV Lens-UArchitects; de uitvoering en het onderhoud gebeurt door Democo dat tot het aannemersconsortium Scholen VanDAAG behoort.

