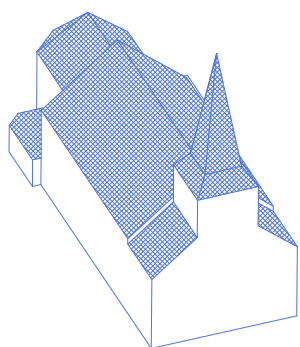
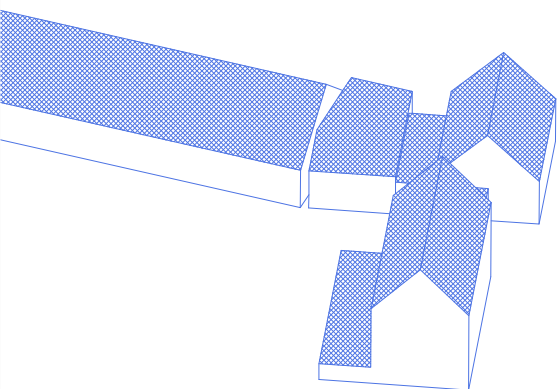
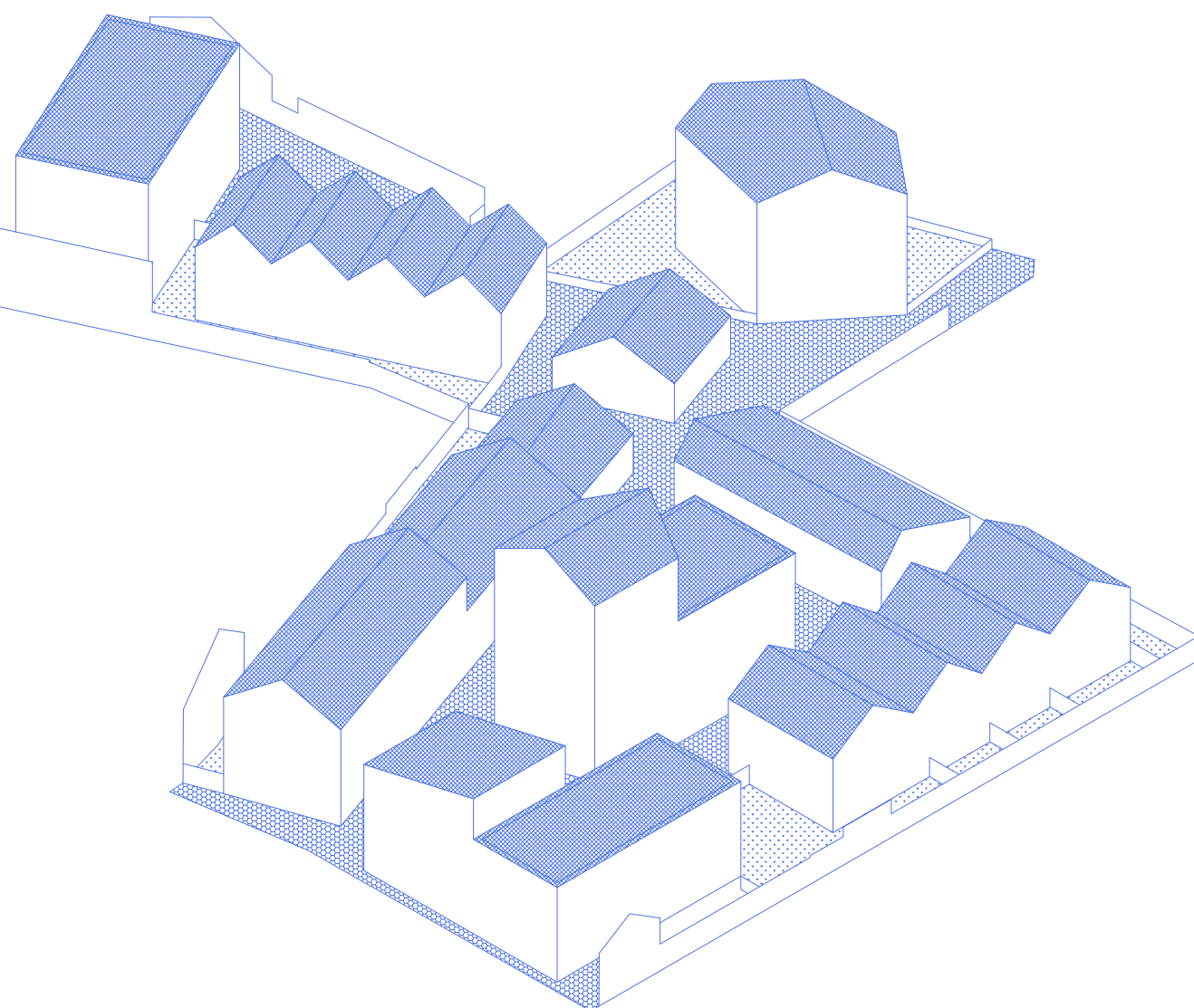




ZORG DORP (DIL) PLEK







ZORG DORP PLEK

Een kwestie van aandachtspunten. Alvast de eerste. Alvast misschien wel wat onverwachte. Alvast zonder het typische discours te niet te doen. Maar enkel een verschil te vinden.

Proloog

Over spraakverwarringen en andere misverstanden.

Zorg is de zorg van de toekomst. Van de toekomst al zo; niet alleen voor oud. Maar voor iedereen. Zorg is niet langer een oplossing voor een probleem. Zorg is een uitdaging. Een uitdaging die eerder perspectief geeft dan dat het een einde zou voorstellen.

Zorg is een begrip. Een begrip; het is zelfs een economie. Een economie die precies niet anders meer is dan een economie. De economie van zorg.

Het is de toekomst. Het is economie. Zorg is daarmee zoveel. En precies meteen wel amper haalbaar; althans dat is soms de vraag. De ambitie en de mogelijkheden moeten elkaar vinden in een steeds weer ambitieuzer wordende verwachting die zich almaar verlegt in zijn doelstellingen.

Zorg. Van huis tot punt van punt tot zone. Meer ambitie; steeds meer.

Maar. Is zorg een ambitie. Of is zorg niet eerder een verlangen.

Zorg als verlangen. Het is alsof het dicht bij zorg staat; dat verlangen. Dichter dan zijn ambitie. Want dat verlangen; dat is zo eenvoudig. Zijn ambitie zo ver. Verlangen is zo dicht. Dicht bij de mens.

Het verlangen om op de mens te kunnen rekenen. Dat de mens op de mens rekt. Zorgzaam met elkaar mens zijn. Eenvoudige zorg. Van buur tot vriend. Van oma tot kind. Van kleinkind tot opa. Van kennis tot liefde.

Dat. Dat verlangen. Hoe zou dat dan precies kunnen zijn. Mogen zijn.



ZORG DORP (DIL) BEEK

Vreemd. Dat verlangen. Dat doet denken aan mijn buurt. Mijn plek in een dorp. Waar ik wist wie waar was en wat wanneer wat van elkaar mocht verwacht worden. Waar ik iedereen was en iedereen altijd voor iedereen was.

Wartoe.

Het is misschien al te romantisch; nog zo over dat dorp te durven denken.

Het is misschien al te ambitieus; zo over zorg te gaan verbeelden.

Maar toch; als zorg verlangen is. Is dan zorg niet misschien vooral dat: die buurt. Die plek in dat dorp?

Plek als meer dan een plaats. Plek in een net van zorg. Net van zorg als dorp.

Daartoe.

Romantisch of al te naïef van ambitie. Maar er is wat tussen – het begrip – zorg en dorp.

Dorp.

Het idee – het begrip – dorp toetsen aan het idee zorg – zone -.

Dit zou het idee kunnen zijn.

Dit is het misschien ook maar. Het is te zeggen: is het niet precies alsof er eens *spraakverwarring* bestaat tussen het idee zorg zone en het begrip dorp. Zoiets. Alsof het ene onwaarschijnlijk gecompliceerd wil innoveren – zorg zone - wat het andere eenvoudigweg kan betekenen – dorp -.

Mag het hetzelfde zijn en als het anders moet zijn: wat kunnen dan de precieze verschillen zijn zodat het werkelijk meerwaarde kan zijn: zorg boven dorp; dorp als zorg.

Zo eventueel tegenovergesteld om zo het debat zo scherp te kunnen gaan voeren.

Maar zo eenzelfde als dat de oproep van de opdrachtgever werd verstaan.

Het *misverstand* zou zijn niet te kunnen inzien dat het ene misschien wel het andere is.

En daarbij voorbij te gaan aan wat het ene net anders is als het andere; wat het ene net zo meer zal betekenen met het andere.

Zorg alleen dreigt te gaan uitvinden wat eigenlijk eenvoudigweg kan bestaan: een dorp. Dorp mag durven innoveren om naast dat evidentie de bijzondere zorg te incarneren. Dorp 2.0.



Dorp 2.0

Dorp 1.0. Daar valt veel over te zeggen. Over hoe het is; leeft; gaat. Misschien wel vooral hoe het vroeger was. Maar alleszins: het werkte; het hielp; het gaf betekenis. Het klopte.

Daar kan en zal het nog veel gaan.

Dorp 2.0. Zal boven dat al vooral graag dorp van vandaag worden. Naar dat verlangen van dat dorp ooit maar ook naar het verlangen van vandaag zelf.

Opnieuw moet dit meer vermogen dan de eerste aanzet – de bedenking over *spraakverwarring* of *misverstand* – die dit betoog in perspectief van de oproep van vandaag wil zijn. Dat komt. Dat komt nog.

Anderzijds kan of moet misschien wel ook aan eenvoudige eerste gedachten of principes worden gedacht. De gedachte van of over de gebouwde werkelijkheid is daar één van.

Misschien zelfs wel een eerste gedachte om na te gaan zien.

Het idee van de betekenis van de gebouwde werkelijkheid die een dorp was. Een school, een gemeentehuis; een parochiezaal; een kerk. Huizen. Een los vast; soms dicht nabij configuratie. Een samen zetten of samen zijn. Dat zetten; het zou het gebouwde perspectief

kunnen genoemd worden, het is de sociale werkelijkheid.

Die gaan samen. Maar die zijn evengoed te onderscheiden.

Het gebouwde perspectief kent zijn verhoudingen en zijn schalen. In een zekere zin: zijn verhoudingen van verscheidene schalen. Zijn verhoudingen van precies soms wel geen verhoudingen. Het huis naast de kerk. Een zeker niet verhouding. Maar toch wel in een zekere zin wat mee dat dorp kan maken.

Hoe eigenlijk publieke bewegingen publieke intimiteiten kunnen worden. De kerk en het huis. De gepaste geborgenheid.

Los van de hele sociale gedachte en potentieel aan betekenissen - maar eigenlijk er ook nooit los van te denken -; het gebouwde perspectief is zeker een besliste dimensie in het licht van wat verlangen tot zorg of liever geborgenheid kan betekenen.



Schaal is geen kwestie van schaal.

Het perspectief van de gebouwde werkelijk in gedachte genomen. Even als singulier en daardoor misschien wel abstractie van de veelvuldigheid die het begrip dorp betekent.

Eén en ander als voorbeeld bekeken. Eén tekenend voorbeeld.

Brugse Poort. Gent.

Een eenvoudig voorbeeld. De kerk van Brugse poort in Gent. Kort achter de kerk draait een straat gewoon de hoek om. Net genoeg plek tussen kerk en huizen. Tussen hoog en laag. Net genoeg plek of evengoed omgekeerd net zoveel nabijheid. Zo dicht maar ook zoveel nuance. De woningen laten afstand; laagte komt in de plaats. De massa van de kerk verlaagt zicht gepast en maakt de hoek van die straat meer open dan wat het begrip hoek zou doen vermoeden.

Achter die kerk is het zo rustig in die straat die de hoek omgaat. Voor die kerk gaat het verkeer zijn gang.

Massa en nuance; nabijheid en afstand.

Schaal – als schaal (en dat is het zo vaak; een misverstand opnieuw) begrepen wordt als een kwestie van harmonie – is geen kwestie van schaal – de kerk en het huis zijn niet danig in verhouding tot elkaar -. *Geen schaal maakt hier nu net wel schaal.* Zelf een notie

van harmonie.

Een dorp is een kwestie van gemeenschap. Maar ook een materiële werkelijkheid.

Per herhaling: een dorp is een zaak van een gemeenschap. Hoe een gemeenschap zich erkent daarmee een dorp is. Een gemeenschap die groeit Een gemeenschap die telkens weer verandert.

Het dorp laat zich dan telkens tekenen door zijn verandering. Al bouwend kwam dat tot zijn recht. Zonder op zich geheel te willen zijn; dan toch als een geheel; zelfs in al zijn verscheidenheid.

Vandaar die uitspraak: schaal is geen kwestie van schaal.

Dorp is geen kwestie van materie. Maar toch ook.

Vandaar de durf: hoewel de veel meer betekenis die een dorp is; toch ook zijn betekenis van gebouwde werkelijkheid te gaan nazien. Van die schaal die geen schaal is maar op een andere manier net weer wel.

De details. De nuances. De principes. Van die gebouwde droom.

Die Brugse poort. Geen slecht voorbeeld.



Dilbeek 2.0

Dilbeek wil zijn toekomst. Dit is misschien wel de echte slagzin van deze oproep. Zijn toekomst in zijn geschiedenis. Geschiedenis te weten zijn gemeenschap. Toekomst te willen die gemeenschap.

Zijn toekomst. Dit project. Niet één groot geheel; groot in zijn gehelen. Een programma over zorg en over anders gaan wonen; het is nooit klein. Niet alleen in zijn ambitie; maar ook niet zijn omvang.

Te vaak te groot. Altijd wel om zijn goede reden. Maar niettegenstaande in zijn geheel vaak te groot. En daarmee te weinig kans om afstand te nemen van een al te typische schaal en eenvormigheid die vaak gepaard gaat zulke zorgprogramma's. Maar niet alleen die zorgprogramma's; ook dat anders gaan wonen mag soms aan grootschaligheid dan toch eenvormigheid lijden.

Groot in zijn verscheidenheid. Verscheidenheid – naar idee maar ook letterlijk; materieel - ; het kan een uitgangspunt zijn. Het is het uitgangspunt van dit project; van dit voorstel. Een geheel van bijeengezette gehelen – lees: gebouwen; maar in se programma's -.

Bijeenzetten. Betekenis hiërarchie en detail.

Het ene is niet zonder het andere: het schikken in gehelen en het schikken van de gehelen; het is een kwestie van verhoudingen;

maar niet alleen in bouwen maar tegelijk ook in betekenis. Verscheidenheid in verwachtingen van onderscheiden programma's leidt niet alleen maar tot verscheidenheid van gehelen; verwachtingen tussen de onderscheiden programma's maakt dat de gehelen pas echt betekenis krijgen onder elkaar en tot een betekenisvol geheel – opnieuw: gebouwd als bedacht -; niet meer alleen tot zijn programma.

Wonen en Zorg. In drie gehelen.

Schikken is een idee. Zowel in zijn betekenis als in zijn bouwen. Woningen met assistentie; Woningen – appartementen en huizen - en woningen voor groepswonen – ouderen of beperkingen -. Telkens op elk een eigen manier deel uitmaken van het geheel. En tussen in de crèche. Als het ware een geheel. Als het ware een dorp.



Dilbeek 2.0 is een dorp. Het dorp is Dilbeek 2.3.

Deze drie gehelen dus als één geheel van onderscheiden gehelen. Maar al te samen een gemeenschap.

Clusters.

De woningen met assistentie worden ondergebracht in drie gehelen.

De aard van de woningen vergt een zekere koppeling; een zekere compactheid. Maar toch presenteren deze drie gehelen zich apart. Maar wel met gelijke die volumetrie en verschijning die zich onderscheiden van de andere. De grotere kerngebouwen van zo een configuratie die een dorp is zijn hiermee uitgetekend. Centraal; op lijn; duidelijk anders. Duidelijk groter; maar ook duidelijk genuanceerder. Net die genuanceerdheid maakt die grote schaal mogelijk. Niet alleen mogelijk; maar ook beslissend voor het beeld die een dorp is. *Veel-kantige gehelen* tekenen het karakter van deze clusters. Clusters hoewel netjes op een (zekere) rij; des te verscheiden in detail.

Linten.

Tussenin of rondom; *de huizen en de appartementen*. Ook weer in drie gehelen.

De huizen en appartementen tekenen de perimeter van het dorp

2.0. De typologie van het eenvoudige zadeldak; de verschillen in hoogte. Een straat; een gevelrij; het moet en kan niet meer zijn. Linten. Maar drie linten.

Blok.

De groepswoningen – ouderen en beperkingen -.

Opnieuw een geheel van gehelen. In een configuratie met elkaar. Aansluitend op het geheel.

De *CADO* is als het waren het scharnierpunt. Het kleine centrum. Het kleine draaipunt die de lijn van de veelkantige clusters keert in lijn die de groepswoningen doorkruist. Die hoek vindt in de reeks van de woningen en appartementen. Was dat immers niet de bedoeling?



CONCLUSIE. ZORG **DORP** (DIL) BEEK.

Dorp. Gestalte van een gemeenschap.

Van cluster naar lint. Van lint naar Blok. Van Blok naar clusters.

Is dit niet – de gestalte van - een dorp?

Zijn de grote lichamen van een dorp – kerk, gemeentehuis en school – niet daarmee die clusters als gestalte? Zijn de linten niet de straten. En de Blokken die andere grote lichamen die zo nieuw zijn aan een dorp?

Een dorp is een gemeenschap. Een dorp is beslist ook een gestalte. Een gestalte die intimiteit en geborgenheid – lees: zorg – ondersteunt. Zijn gestalte is de juiste achtergrond voor hetgeen een gemeenschap kan en wil zijn.

Zoals gezegd; een zorgprogramma heeft vaak een zekere omvang en die omvang is vaak ook zijn beeld. De notitie van het dorp is misschien maar het verschil. Het kleine verschil. Met een groot verschil in perceptie. Niet meer dat ene en allesomvattende beeld.

Maar een verscheidenheid die niettegenstaande één geheel is: een gestalte van een dorp.

Dat is het kleine verschil. Dat is het eerste of ene aandachtspunt: *de gestalte van het dorp.*



ZORG DORP PLEK

Is het dorp de gestalte van een gemeenschap; mijn plek wil ik vinden in die gemeenschap. Als ik mijn plek vind zal ik deel uitmaken van die gemeenschap.

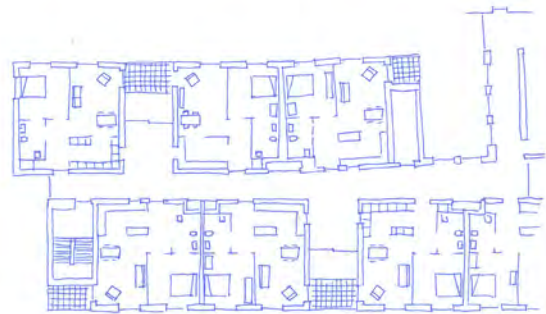
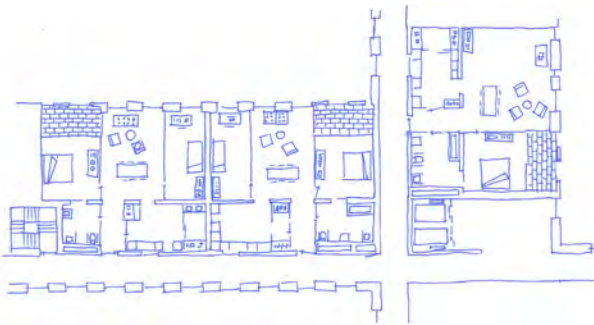
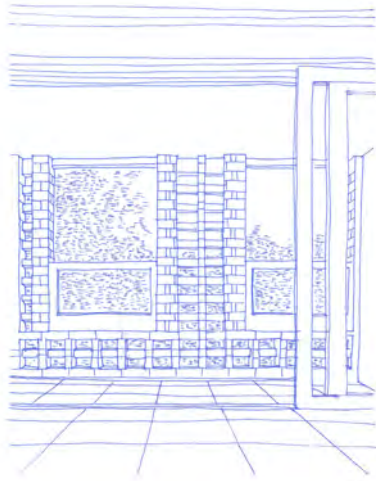
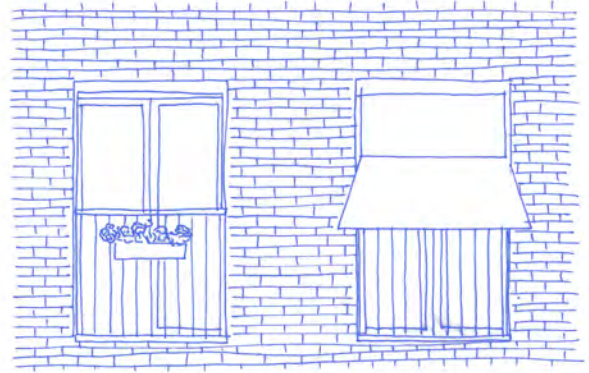
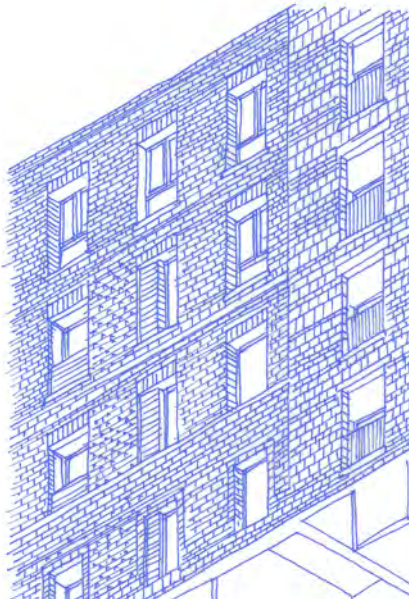
Die gemeenschap die een dorp is zal zijn betekenis krijgen vanuit mijn plek.
Mijn plek zal mijn betekenis in die gemeenschap tekenen.

Zo een plek mag dan zijn maat hebben die de typische maat is van zo een zorgprogramma; het comfort ervan niet te buiten gelaten; mijn plek mag en moet meer zijn.

Die plek moet en zal voldoen aan alle vereisten. Maar de vereisten zijn nooit voldoende om mijn plek te worden. Mijn plek is mijn identiteit. Mijn identiteit is meer dan zorg.

Mijn identiteit vindt zich terug in het detail. In de details is mijn plek net anders dan de andere en daardoor mijn plek. In dat detail – noem het verschil – is mijn plek meer dan zorg. Het is betekenis.

Dat is het andere kleine verschil. Het tweede of andere aandachtspunt: het detail van een *plek*.



Oefeningen over zorg. Over de definitie van die plek in zorg.

Referenties.

Referenties zijn de beste illustraties van zoveel klein verschil

De volgorde van deze referenties moeten we dan nog plaats geven

Project G. Serviceflats. In uitvoering.

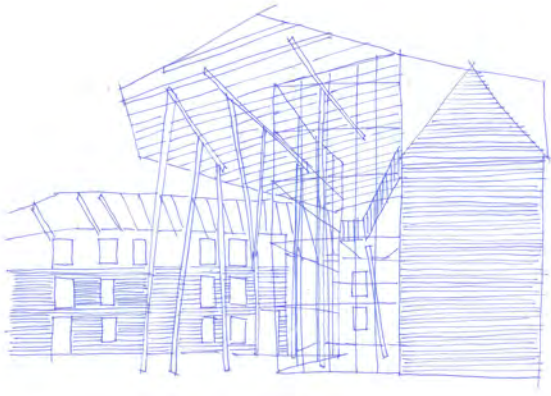
Over hoe een terras een gevel heeft. En daardoor een geborgenheid.

Project A. Serviceflats. In uitvoering.

Over hoe een flat - lees: plek - zich zou kunnen verhouden tot zijn gang (I). De gang is een straat. Op die straat is een raam. Vanuit die raam zie ik de buur. Zie ik de overkant. Zie ik 'en pasant' de passant.

Over hoe een raam plaats is voor bloemen. En een railing een houten handvat heeft.

Hoe een zonnewering een baldakijn is. Ben ik op reis?

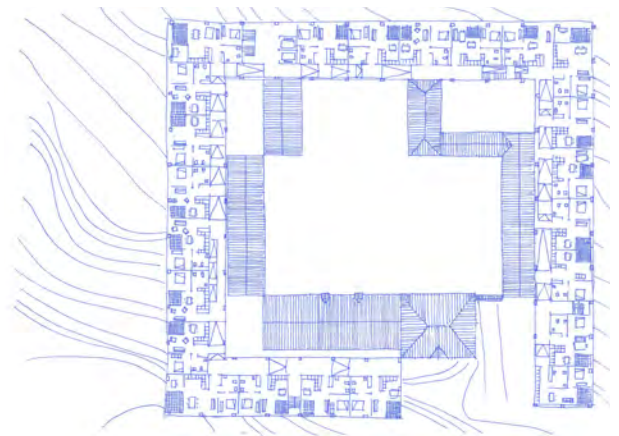


Project H. Serviceflats. Wedstrijd.

Over hoe een flat – lees: plek - zich zou kunnen verhouden tot zijn gang (II). Of liever; hoe die gang zich anders zou kunnen gaan verhouden dan louter een gang.

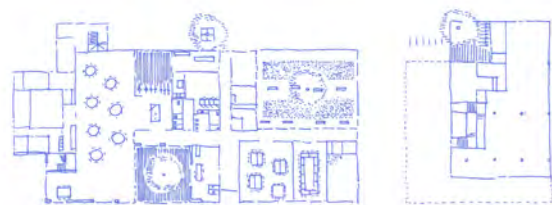
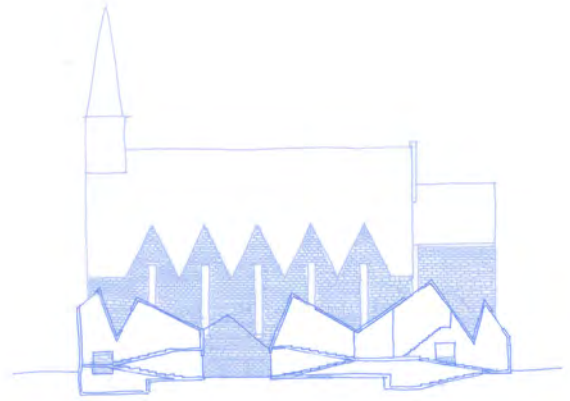
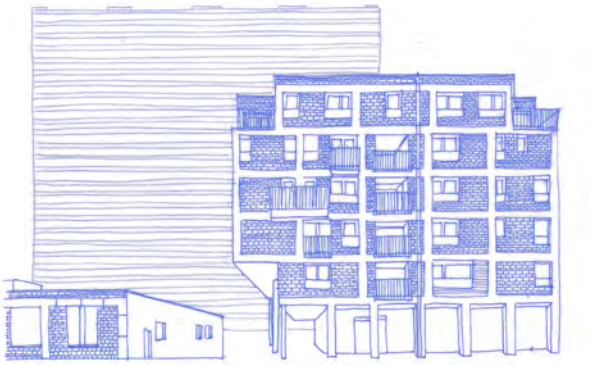
De gang is een gaanderij. Een gaanderij in een wintertuin. De gang is straks een balkon.

De gang is een plek om te ontmoeten. Drinken we nog een glas?



Project D. Serviceflats. In ontwerp.

Over hoe een flat zich zou kunnen verhouden tot zijn omgeving. Vanuit de flat kijk ik naar de natuur. Langs de gang zie ik terug op de vierkanthoeve. De vierkanthoeve is een klein dorp.



Project L. Dienstencentrum en serviceflats. Gerealiseerd.

Over hoe een Dienstencentrum en zijn omgeving een omgeving is in het dienstencentrum. Die omgeving; die tuin, die koer, die patio.

Over hoe een raam door de muur van een tuin kijkt. Zijn omgeving ziet en zijn omgeving kijkt.

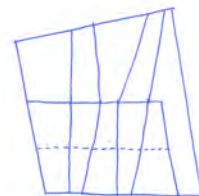
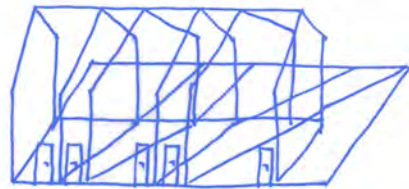
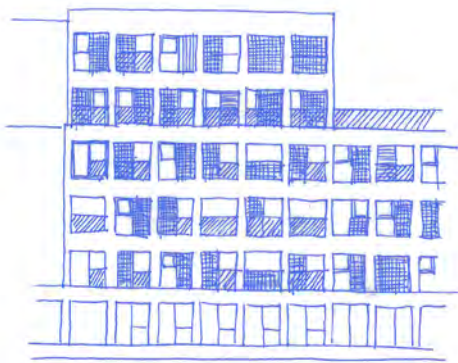
Over hoe vele detail een massa opent en anders maakt.

Over hoe een geheel toch uit twee gehelen kan bestaan en daardoor deel neemt aan zijn omgeving om zijn omgeving deel laat nemen aan het geheel.

Project U. Kindercrèche. In uitvoering.

Over hoe een creche een huis is. Of vele huizen.

En over hoe zoiets klein als een huis naast zoiets groot als een kerk gaat staan.



*Project A. Gevel. In bouwaanvraag.
Project S. Gevel. In wedstrijd.*

Over hoe een gevel hoewel precies alles het zelfde zou worden precies net nooit hetzelfde is. Maar wel een geheel. Maar wel telkens een aanwijsbaar verschil. Of noem het ander detail. Of noem het identiteit.

Project A (NL). Ter welstand.

Over hoe waar appartementen verwacht werden er toch woningen konden getekend worden. Een onverwachte wending in de mandeligen maakt dat elk onderdeel van het programma zijn juiste maat heeft.



CONCLUSIE. ZORG DORP PLEK.

Plek. Detail van een identiteit.

Is het dorp een gemeenschap maar ook een gestalte. Dan zijn de details de knoppen van mantel als de mantel het gestalte zou kunnen genoemd worden. Niet alleen de knoppen; maar de zakken; de revers en de gordel. En de binnen voering van de mantel.

Naar gelang de vorm – of lees: programma – van de gestalte; de details van de mantel zullen anders zijn. Is het een gestalte één of eigenlijk geheel van vele gestalten – een ander manier om het gestalte van het dorp te omschrijven -; elk detail zal dan specifiek worden. Vanuit die plek. Kijkend naar die ander plek.

Epiloog.

CONCLUSIE. ZORG DORP PLEK. DILBEEK 2.3

Twee aandachtspunten. Twee kleine verschillen.

De idee van het dorp. Een dorp is een gemeenschap. Maar ook een gestalte. Een perceptie.

De idee van het detail. In een dorp heb ik een plek. Vanuit die plek ontstaat betekenis. Betekenis van bestaan en van een bestaan in een gemeenschap.

Twee aandachtspunten. Als vertrek voor nog zoveel andere aandachtspunten die samen zullen gevonden worden. Maar alvast deze twee.



Twee frames. Twee referenties.

Christopher Alexander. A Pattern Language. The Timeless Way of Building. (pag. 16)

Jan Gehl. Life Between Buildings. (pag. 17)

Twee eenvoudige referenties. Die eigenlijk gaan over die twee aandachtspunten.

Over hoe gebouwen zijn. Maar nog meer over hoe het tussen gebouwen gaat. De tussenruimte als plek van menselijke interactie.

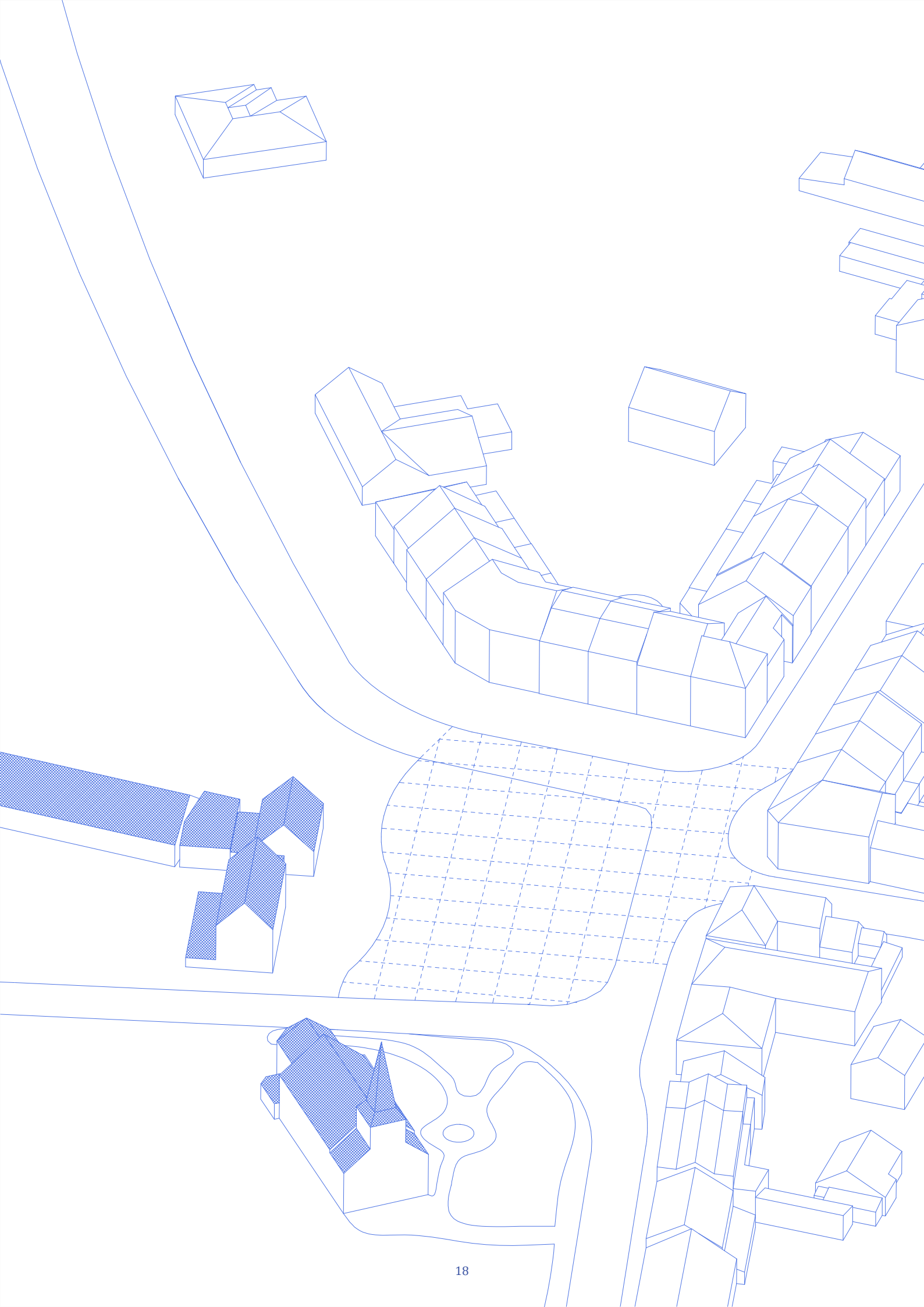
Twee evidenties. Zorg en duurzaam.

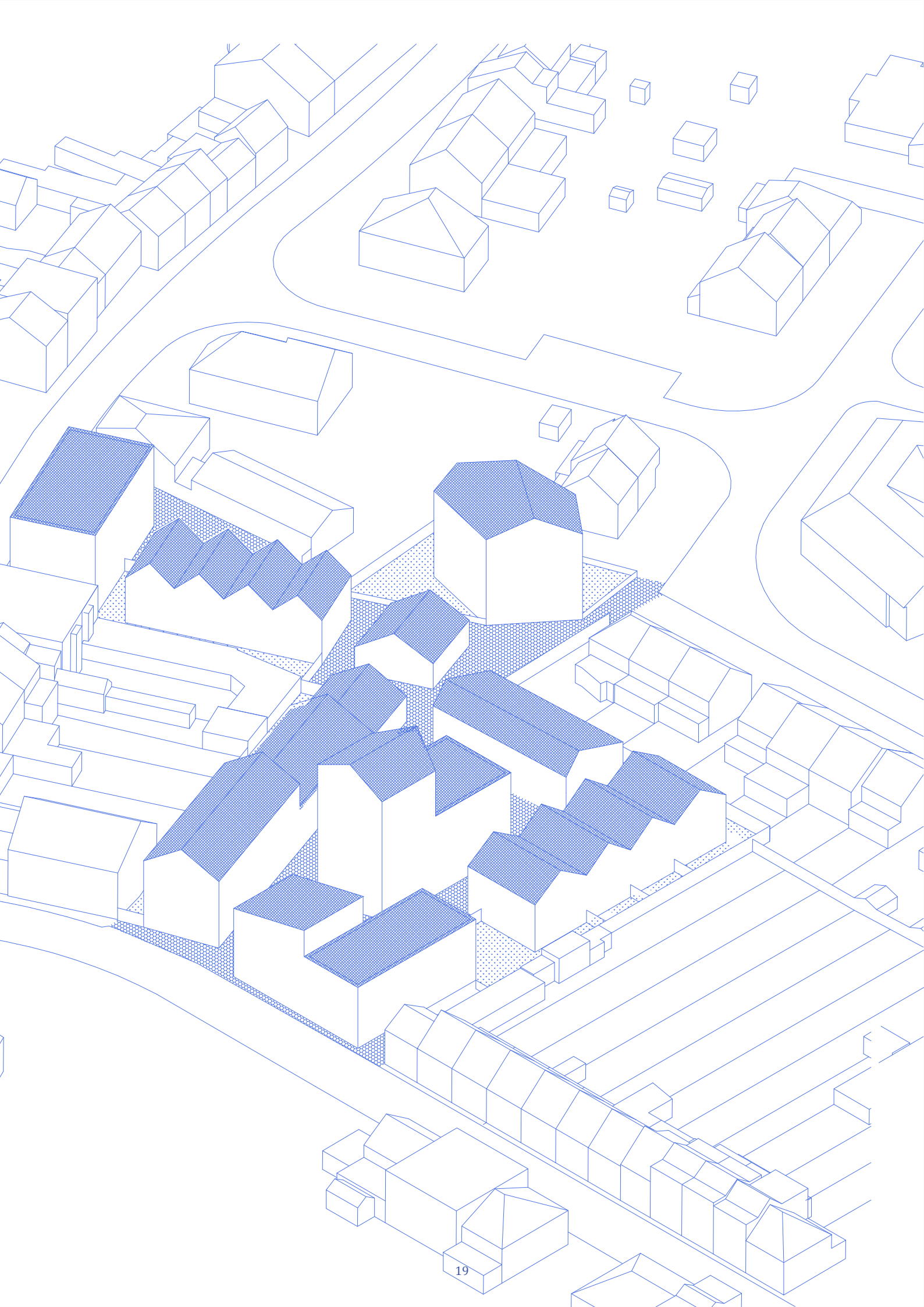
Onze beste kennis en ervaring in zorg is deel van dit betoog. De referentieprojecten die worden geciteerd in het licht van de toelichting over plek: het zijn werkelijke plannen van plekken of zelfs gebouwde kamers.

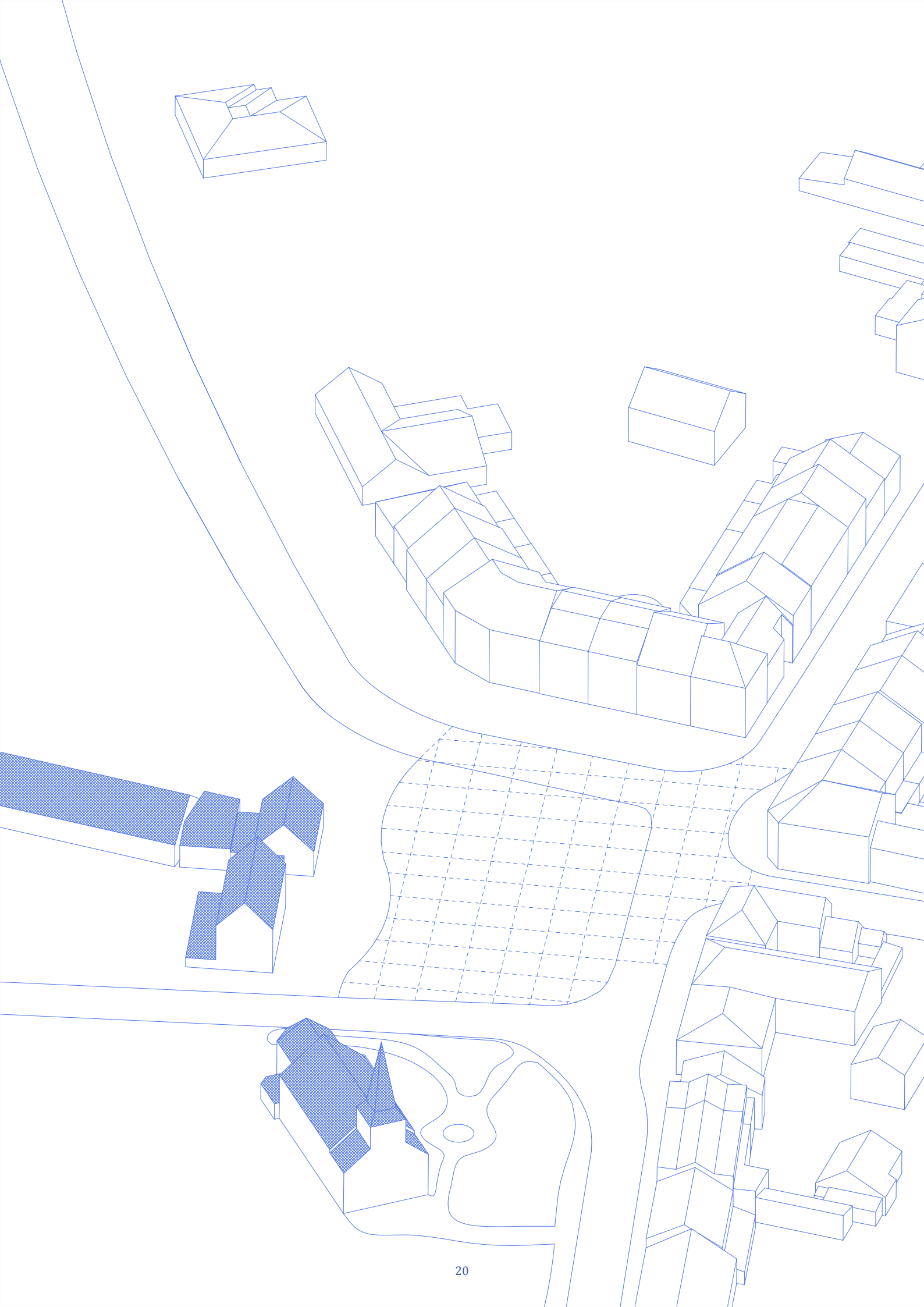
Zorg is bekend als idee; maar ook in al zijn specifieke kennis over regelgeving – verscheidene soms precies niet te combineren verwachtingen -. Procesgeleiding is dan ook zeer bekend.

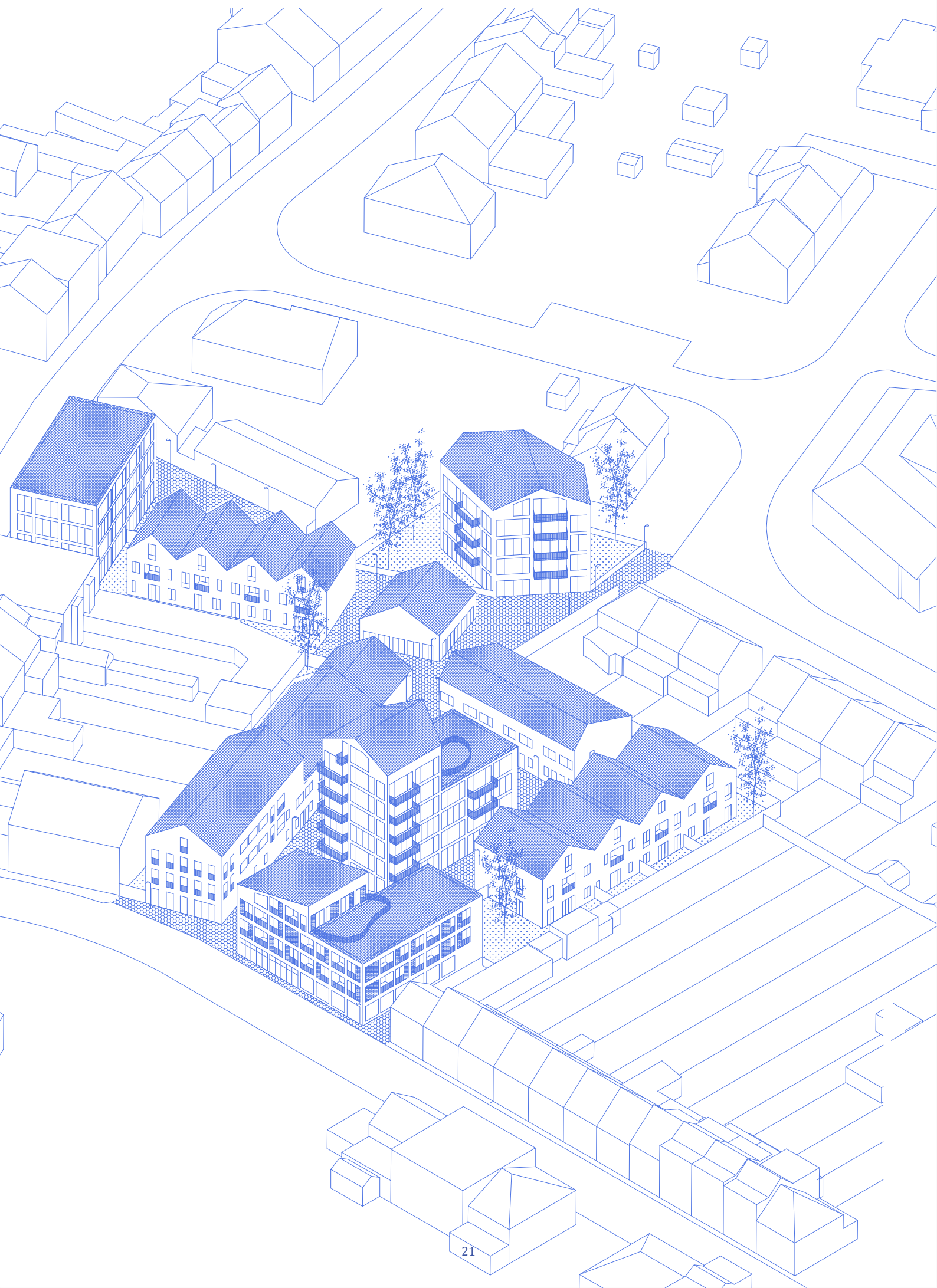
Duurzaam is standaard. Het is de mortel van de muur. Maar de muur is meer. Duurzaam is dan ook meer.

En dat is nu net dit betoog: duurzaam is pas echt duurzaam als ik een plek heb waar ik wil verblijven. Waar ik wil zijn. Waar ik zorg voor zal dragen. Welke zorg voor mij zal dragen.







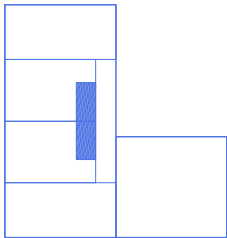
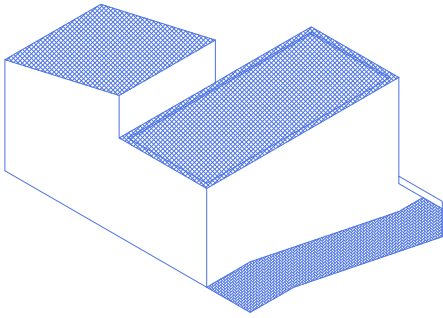


Woningen met assistentie

Cluster

822 m²

4 x 40 m²
4 x 60 m²
2 x 80 m²

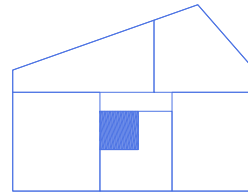
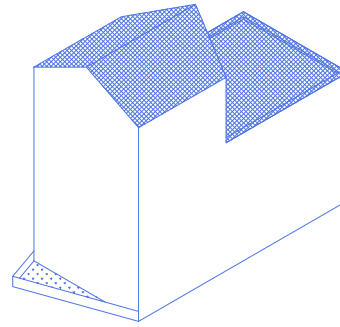


Woningen met assistentie

Cluster

1378 m²

4 x 40 m²
6 x 60 m²
7 x 80 m²

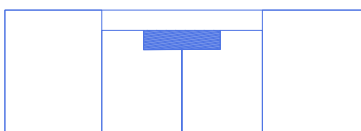
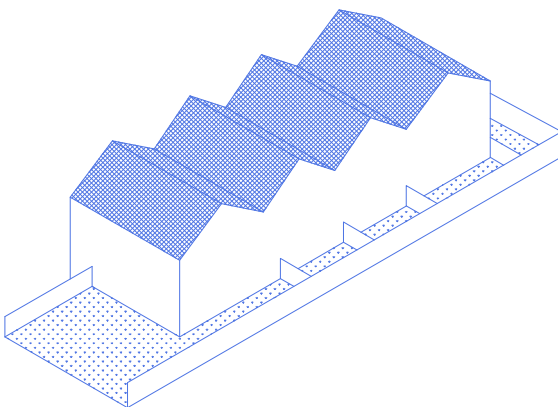


Levensloopbestendige appartementen

Lint

1256 m²

6 x 80 m²
6 x 120 m²

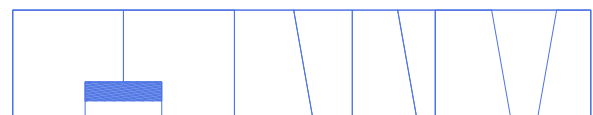
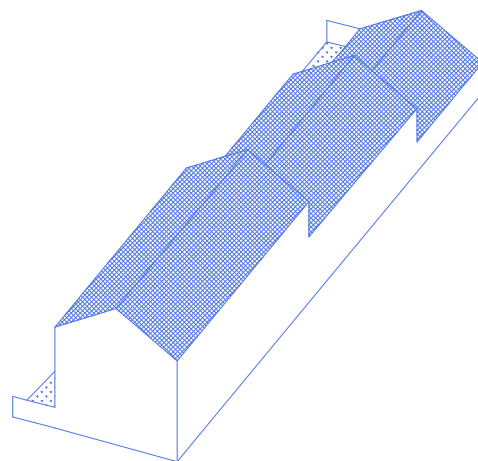


Levensloopbestendige appartementen

Lint

735 m²

6 x 100 m²
1 x 80 m²



Levensloopbestendige woningen

Lint

864 m²

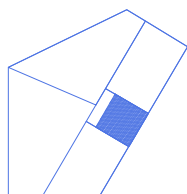
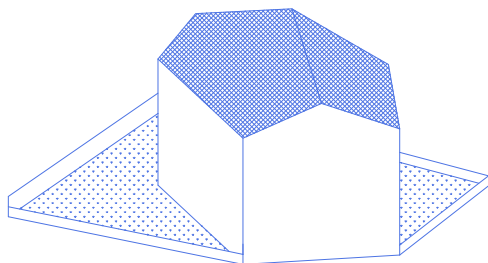
3 x 80 m²
2 x 120 m²
1 x 160 m²
1 x 200 m²

Woningen met assistentie

Cluster

796 m²

6 x 40 m²
6 x 60 m²
2 x 80 m²

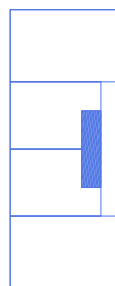
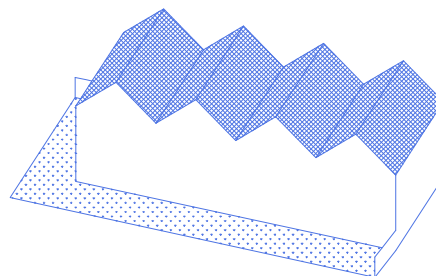


Aangepast wonen voor mensen met lichte beperking

Blok

700 m²

4 x 40 m²
2 x 60 m²
2 x 80 m²

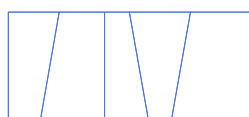
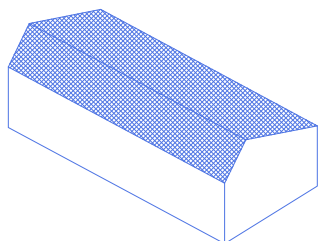


Levensloophoudende woningen

Lint

694 m²

2 x 100 m²
1 x 120 m²
1 x 160 m²
1 x 200 m²

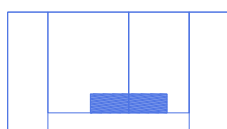
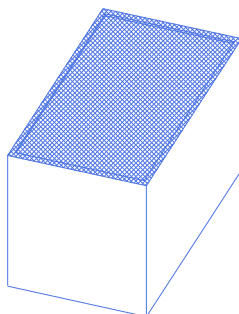


Groepswonen voor senioren

Blok

792 m²

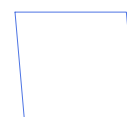
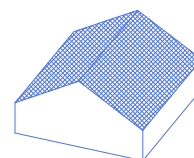
2 x 40 m²
2 x 60 m²
2 x 80 m²



CADO

Lint

180 m²







DUURZAAM TRAJECT

Duurzaam project.

terminologie

Projectmanagement: aanpak en procesverloop
Projectbeheer en changemanagement
Projectinstallatie en projectbrief

Voor een duurzaam projectmanagement moeten drie belangrijke principes worden onderscheiden. Deze drie principes te samen en steeds te samen garanderen het succes voor een goed verloop van het project. Elke van de drie principes zijn sluitstenen van en voor duurzaam project en zijn proces.

Projectbeheer en changemanagement

Tweede sluitsteen: een continu projectbeheer.

terminologie

Opdrachtformulering	OF
Projectopdracht of programmaopdracht.	P
Budgettaire grenzen.	B
Ontwerp.	O
Projectbeheer	PB
Changemanagement	CM
Savemanagement	
SM	

principe

Dit 'projectbeheer' (PB) controleert de verhouding tussen projectopdracht of 'programmaopdracht' (P), de 'budgettaire grenzen' (B) en het 'ontwerp' (O).

Van meet af aan, en in elke fase zal het projectmanagement met de gepaste instrumenten en detaillering de verhouding tussen deze drie parameters controleren.

De onderlinge overeenkomst tussen alle deze aspecten die samen de 'opdrachtformulering' (OF) maken wordt getoetst, in het bijzonder ten aanzien van het budget. Bij niet-overeenkomst zal de projectmanager dit signaleren; daar waar eveneens de gedelegeerde van de opdrachtgever of de opdrachtgever zelf dit eveneens naziet en desgevallend zijn voorbehoud al mag formuleren.

Het is de projectmanager gegeven om niet alleen de signaalfunctie in dit waar te nemen, maar ook om actief voorstellen te formuleren om de verhouding terug in evenwicht te brengen. Maar ook de geleegde van de opdrachtgever of de opdrachtgever zal hier toe actief mee voorstellen nazien en zelfs formuleren. Uiteindelijk zal de geleegde van de opdrachtgever of de opdrachtgever zelf de beslissingen ten gronde nemen op basis van het debat die op deze voorstellen volgt en die een finaal advies van de projectmanager worden gegeven.
Het 'changemanagement' (CM) is een positieve en actieve taak van de projectmanager in het projectbeheer.

De projectmanager zet hiervoor de lijnen uit.

Niet alleen ingeval van onevenwicht tussen de parameters zal de projectmanager dit doen. Ook waar de projectmanager ziet dat geoptimaliseerd kan worden zal hij dit doen. dit is het 'savemanagement' (SM): de zorg om ten allen tijde het project beter te maken.

Uiteraard zal de gedelegeerde van de opdrachtgever alsook de opdrachtgever zelf te allen tijde hierin zijn eigen expertise mogen aanwenden.

Het project zal nu niet alleen maar beter worden gemaakt door een goed ontwerp. Maar ook door het objectieve nazicht. Of nog anders: het potentiële subjectieve voordeel van een goed ontwerp zal zich daardoor nog beter kunnen ontplooien. En dit is toch wel de doelstelling van opdrachtgever en architect.

Uiteraard is van belang dat de driehoeksverhouding in verhouding blijft: ontwerp, budget opdracht zullen hiermee hun ultieme en evenwichtige verhouding vinden. Dat is het doel en het resultaat.

Projectinstallatie en projectbrief

De laatste sluitsteen is de projectinstallatie.

terminologie

Projectinstallatie	PI
Projectbrief	PF
Projectplanning	PP

Principe

De projectinstallatie (PI) is een periode voor de start van de eigenlijke ontwerpfasen.

Het verwachte ontwerpproces bestaat uit een drietal fasen. Schetsontwerp (SO), voorontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO). De zekerheden (aangeduid door de curve en door de driehoekjes op het schema) voor de opdrachtgever nemen toe bij het vorderen van het ontwerp.

Door in de projectinstallatie een eerste detailtoetsing te doen tussen opdracht en budget kan met grotere zekerheid over de overeenkomst tussen deze twee componenten het schetsontwerp worden gestart.

Per projectinstallatie zal een eerste toetsing aan de realiteit gebeuren.

Uiteindelijk maakt dit dat de eerste ontwerpfasen efficiënter kan verlopen. Doordat het eerste ontwerp niet meer hoeft te dienen als eerste check-up van de verhouding programma-budget kan alle aandacht en energie naar het maken van het ontwerp gaan, en dit dus met grotere zekerheid.

Hoewel dus in principe één nieuwe fase bijkomend wordt geïntroduceerd mag verwacht worden dat de volgende fase efficiënter in tijd en doelstelling zullen verlopen.

Het resultaat van de projectinstallatie zal door de projectmanager worden opgetekend in een projectbrief (PF).

De projectbrief behandelt niet alleen meer het programma van eisen (dat vooral vaak enkel metrisch is) en budget; maar zal ook neerslag zijn van zowel enerzijds de tijdens de projectinstallatie doorgronde projectfilosofie als anderzijds detailopname van uitkomst van de bevindingen voorkomend uit die projectinstallatie.

Uiteraard zullen alle kwantificeerbare eisen maar ook duurzaamheid, energievraagstukken, en dergelijke meer mee opgenomen worden in deze projectbrief.

De projectbrief bevat tenslotte ook een op maat van het project uitgetekend projectmanagement en projectbeheer; inclusief het scenario en procedure van changemanagement.

De projectinstallatie en de projectbrief zijn de sleutel voor een succesvol project.

CONCLUSIE DUURZAAM PROJECTMANAGEMENT

Duurzaam projectmanagement reikt een scala van instrumenten en principes aan die zich als een dynamisch systeem willen etaleren. Ze zijn instrumenten en leidraad; zonder dat ze de finaliteit zullen zijn van het project.

De finaliteit van het project ligt in het realiseren van een project waar iedereen in zal willen wonen en werken. Welke iedereen zal koesteren maar ook zal motiveren.

De formulering van deze instrumenten en hun onderlinge verhouding zijn het gevolg van enerzijds een weldoordachte opzet alsook anderzijds als gevolg van toetsing aan de ervaring.

Deze instrumenten en de onderlinge verhouding ervan zullen alleszins bespreekbaar met de opdrachtgever en zijn gedelegeerde opdrachtgever worden gesteld van bij de projectinstallatie. Nooit zal daarbij uit het oog verloren worden dat de installatie van het projectmanagement uiteindelijk onontbeerlijk zal zijn en voordeel blijft voor het project.

Duurzaam project management met als enige doel een duurzaam project!



DUURZAAM PROJECT.

Duurzaam leven.

terminologie

Materiële duurzaamheid. Standaard.
Culturele duurzaamheid. Ultiem.
Bouwen is leven.

principe

Waar vandaag mag verwacht worden dat duurzaamheid een standaard is; is leven in een gebouw meer dan duurzaamheid van dat gebouw op zich.

Een duurzaam project ambiëren is niet voldoende alleen. Een project dient om te leven. En leven is meer dan duurzaamheid alleen.

Of anders gezegd: duurzaam kan breder. Duurzaamheid moet breder. Breder geformuleerd. Want enkel dan is duurzaamheid leven.

De meetbare kwantitatieve doelstellingen zijn onontbeerlijk maar tegelijk vandaag standaard geworden.

Maar enkel bij deze meetbare kwantitatieve prestaties verblijven zou duurzaamheid enkel materieel definiëren. En de definitie van duurzaamheid te zeer beperken. Te vaak wordt het discours omtrent duurzaamheid te zeer tot deze enge verwachtingen beperkt. Het mag er niet op gaan lijken dat dit voldoende of ultiem zou zijn.

Eigenlijk zijn louter de beter te verwachte prestaties slechts standaard; en niet voldoende om duurzaamheid breed of liever echt te formuleren.

Na ondertussen decennia de focus te veel op die materiële prestaties te hebben gekeerd moet vandaag maatschappelijk gezien duurzaamheid in zijn ultieme breedste definitie hernomen worden. Zijn culturele dimensie.

Of liever: duurzaamheid laat zich niet beperken. Echte duurzaamheid stelt zich relatief op naar zijn context. En zijn context is meer dan zijn materialiteit alleen; zijn context is alles. Context is cultuur. Cultuur is de ultieme definitie van duurzaamheid.

Bouwen is leven.

Duurzaam is architectuur. Architectuur is duurzaam.

Referentiekader

Zeven memo's voor een verlichte bouwcultuur. Peter Swinnen. Team Vlaams Bouwmeester. BWMSTR III ISBN 9789040303081

“

...

Durven kiezen impliceert resoluut de kaart van een verlichte bouwcultuur (durven) trekken. Omdat een bouw- cultuur simpelweg een fundamentele voorwaarde is voor beschaving, voor levenskwaliteit.

...

“

Dierbaar is duurzaam. Zes stellingen rond architectuur; cultuur en ecologie. Vlugschrift Vlaams Architectuurinstituut. Christophe Grafe. ISBN 9789080952904.

“

...

Publiekelijk verkondigen we ons te willen inspannen. Duurzaamheid is een toverwoord geworden, een premisse voor alles en iedereen die überhaupt succesvol wil zijn. De term duurzaamheid lijkt in zijn populariteit aan inflatie te zijn onderworpen. Het is echter een leeg begrip geworden waarmee we ons onvermogen bezweren om fundamenteel na te denken over hoe onze leefwijze moet veranderen. Het blijft een wolk van bedoelingen, aannames en intenties. Tenslotte is het ook een vehikel voor commerciële strategieën en expansionistische tactiek.

...

“

“

...

Het ultieme falen van de huidige aanpak is een falen van de verbeelding”, stellen architect William McDonough en chemicus Michael Braungart in hun boek *Cradle to Cradle* dat op menig nachtkastje van beleidsmakers ligt. Deze stelling is wellicht de beste samenvatting van het dilemma waarmee we geconfronteerd worden.

...

“

“

...

Opmerkelijk is bovendien dat de beleidsmaatregelen zich vooral toespitsen op technische en productgerichte oplossingen, die vaak de specifieke context van een gebouw lijken te vergeten. Dat we ons met andere woorden blind vastklampen aan standaardoplossingen als zonnepanelen, isolatie en andere zuinige bouwmaterialen, zonder ons af te vragen of deze maatregelen in een bepaalde context ook effectief resultaten zullen opleveren.

De vraag is uiteraard, waar komt die rationeel instrumentalistisch-georiënteerde aanpak vandaan? Waarom plaatsen we dan toch zoveel hoop in de energie-technische aanpassing van gebouwen? Een eerste belangrijke factor is dat energiebesparing in de bouwsector een onderwerp is dat zich gemakkelijk laat kwantificeren.

...

“

“

...

Als we werkelijk naar een duurzame manier van leven willen groeien, zullen we meer dan enkel geïsoleerde efficiëntie-maatregelen moeten treffen. We hebben beleid nodig dat durft af te stappen van lineaire, kwantificeer- bare maatregelen, en aanvaarden dat de duurzaamste oplossingen vaak niet te voorspellen en vooral niet gestandaardiseerd kunnen worden. Er moet ruimte worden gemaakt voor een overgangsbeleid: het ter discussie stellen van een aantal algemeen aanvaarde recepten – het energiesysteem, mobiliteitssysteem, voedselsysteem, economisch systeem, materiaalsysteem – en beleid voeren dat deze systemen richting duurzaamheid stuurt, en die processen sneller laat verlopen dan dat ze uit zichzelf zouden doen.

...

“

“

...

Duurzaam leven heeft onvermijdelijk met engagement te maken, een engagement met emotionele betrokkenheid. Gebouwen en steden waarmee we ons verbinden – waarvan we houden – zijn de beste vorm van een duurzame leefomgeving. De emotionele band van mensen met bepaalde gebouwen of inrichtingen van de ruimte vormt een cruciaal onderdeel van het sociaal- ecologische aspect dat in het duurzaamheidsvraagstuk moet worden opgenomen. Om de simpele reden dat, wanneer mensen van een gebouw houden, ze er op een zorgzame, duurzame manier mee omgaan.

...

“

Materiële duurzaamheid. Standaard.

Eerste hoeksteen voor een duurzame interpretatie

standaard

Het is evident. Het is de standaard. De hedendaagse verwachtingen en meetinstrumenten behoren tot de standaard verwachtingen.

Het nastreven en haalbaar maken van deze doelstellingen is waarnaar het ontwerpteam als minimum streeft.

Het ontwerpteam is dan ook van niet alleen voldoende verscheiden maar ook onderscheiden kennis – architecten en ingenieurs; stabiliteit, technieken en speciale technieken - voorzien.

bijzondere studies en ervaren studies

Niet alleen via daartoe in het team geïntegreerde bijzonder studies of raadgevers.

Maar ook door dat elkeen van de teamleden voor zijn eigen scoop al de juiste relevante ervaring mocht opbouwen en de juiste en hedendaagse principes van zelf weet te integreren. Ondertussen is de opbouw van kennis sinds decennia aan de gang en mag verwacht worden dat er een ruime interpretatie bestaat die rechtstreek door teamleden worden gedragen.

Nogmaals: onverminderd de toegevoegde waarde van bijzondere kwaliteiten van bijzondere raadgevers. Raadgevers vanaf ontwerp maar ook tijdens de uitvoering samen met alle teamleden van het ontwerpteam de ambities nauwlettend na zien.

norm en ambitie

Dat genormeerde en geregelde standaarden worden gehaald is eveneens standaard en de normale verwachting.

Of ambitieuzere buiten de geldende regelgevingen bestaande standaarden – bv BREEAM - overwogen kunnen worden zal het ontwerpteam samen met de opdrachtgever nazien. Ambitieuzere standaarden kunnen de materiële realisatie van de duurzame definitie al vaak bijsturen in het licht van bredere perspectieven. Energie is dan niet alleen meer een zaak van verbruik – gebouw - maar ook van productie – welke energie of hoe het gebouw tot stand komt -. Een aantal van deze ambitieuzere standaarden brengen zelfs al een deel in zicht wat straks onder culturele duurzaamheid zal worden geformuleerd; hetzij dan noch louter voor zover dat kwantificeerbaar kan gemaakt worden.

ontwerp naar uitvoering

Het nastreven van deze duurzame ambitie is niet alleen een zaak van ontwerp maar des te meer een zaak van uitvoering. Wat minutieus bedacht wordt moet minutieus worden uitgevoerd. Elkeen van de teamleden heeft meer dan voldoende ervaring in het begeleiden van een project naar de uitvoering en in het toezicht houden op de uitvoering zelf.

uitvoering naar ontwerp

Niet alleen is dit van cruciaal belang in deze volgorde – van ontwerp tot werf –.

Des te meer in de omgekeerde volgorde. De ervaring door het toezicht op de uitvoering van werken speelt onmiskenbaar een rol in de fase van het ontwerp.

De hedendaagse technieken van bouwen zijn schijnbaar eindeloos; de duurzame en gegarandeerde uitkomst ervan zijn minder eindeloos.

pragmatisch maar ambitieus

Binnen een deze schijnbare eindeloze mogelijkheden de pragmatische beslissingen nemen is daarbij vandaag nog meer het cruciale vraagstuk. Dit vraagstuk moet niet alleen de meest hedendaagse mogelijkheden in het vizier nemen; des te meer moet in dit vraagstuk deze mogelijkheden worden afgewogen ten aanzien van de ervaringen en feitelijke vaststellingen die tot op vandaag kunnen worden gedeeld; alsook afgewogen tegenover verwachte rendementen binnen een realistisch perspectief.

Dit is de hoogste ambitie. Dit is de juiste ambitie. Binnen het geweld van de tendensen de realiteit van de toekomst juist inschatten. Dat en alleen dat kan leiden tot een leefbare omgeving die op een pragmatische manier kan geleefd worden zonder daarbij het voordeel van architectuur te niet te doen.

Eenvoud van systeem en oprechtheid van materialisatie zijn daarbij de twee sluitstenen die leiden tot de ultieme functionaliteit, optimale rentabiliteit en plezier van leven.

Dit is de nieuwste en hoogste ambitie binnen het discours van duurzaamheid.

Ook binnen het discours van de meest smalle definitie van duurzaamheid – wanneer dus duurzaamheid tot een louter weegbaar (lees: kwantificeerbaar) discours wordt beperkt.

Realiteitszin is hierbij de uitkomst. Een echte toekomst is hierbij de ambitie.

curriculum.

Het ontwerpteam meent via zijn huidige portefeuille en gerealiseerd curriculum aan deze verwachtingen meer dan te kunnen voldoen.



Culturele duurzaamheid. Ultiem.

Sluitsteen voor een echte duurzame ambitie.

Techniek - bouwen - kent vandaag oneindige mogelijkheden. Realiteitszin maakt dus dat deze oneindige mogelijkheden gepast worden geïnterpreteerd en geambieerd.

Maar een gebouw is meer dan het gebouw alleen.

Een gebouw is ook – na dat het gebouwd is – een gebouwde omgeving. Omgeving is leven. Omgeving is context.

context

Deze context is vaak of eerder onmeetbaar – niet kwantificeerbaar –. Dit begrip context is ook veel meer dan louter synoniem voor het begrip 'plek'.

'Plek' is onmiskenbaar context. Maar even zozeer zijn begrippen als 'mens'; 'geschiedenis'; 'maatschappij' als ook begrippen zoals 'leven' en 'werken' en 'ontspanning' andere of bredere interpretaties van het begrip 'context'.

Waar we via kwantificeerbare instrumenten zekerheden kunnen opbouwen over de materiële duurzaamheid; zullen we via andere instrumenten – zoals al eerder gesteld: ze bestaan maar beperken zich opnieuw tot meetbaarheden - of liever ander discours de culturele duurzaamheid van elk toekomstig project moeten durven aftasten.

relatief

Het is uitermate belangrijk dat de kennis opgedaan door kwantificeerbare rekenkundige nazichten – volgens geldende normeringen of zelf ambitieuzere modellen – op een vrije manier kunnen worden gerelativeerd in het licht van zijn context.

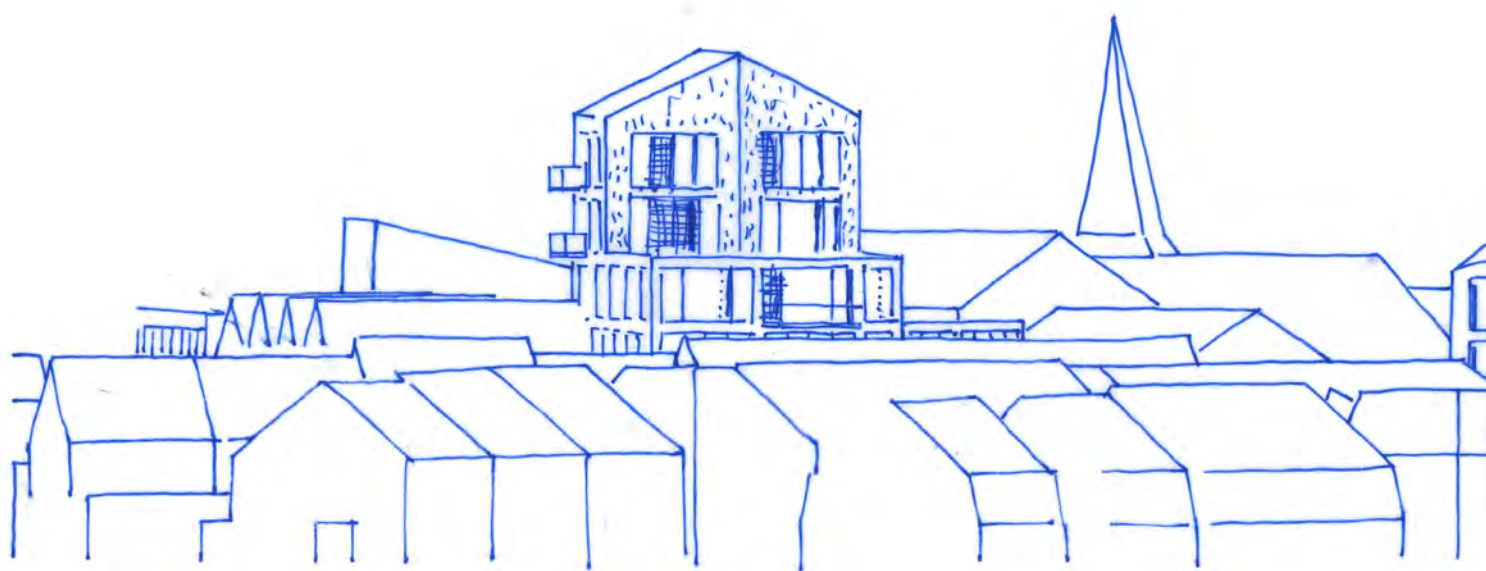
ultiem

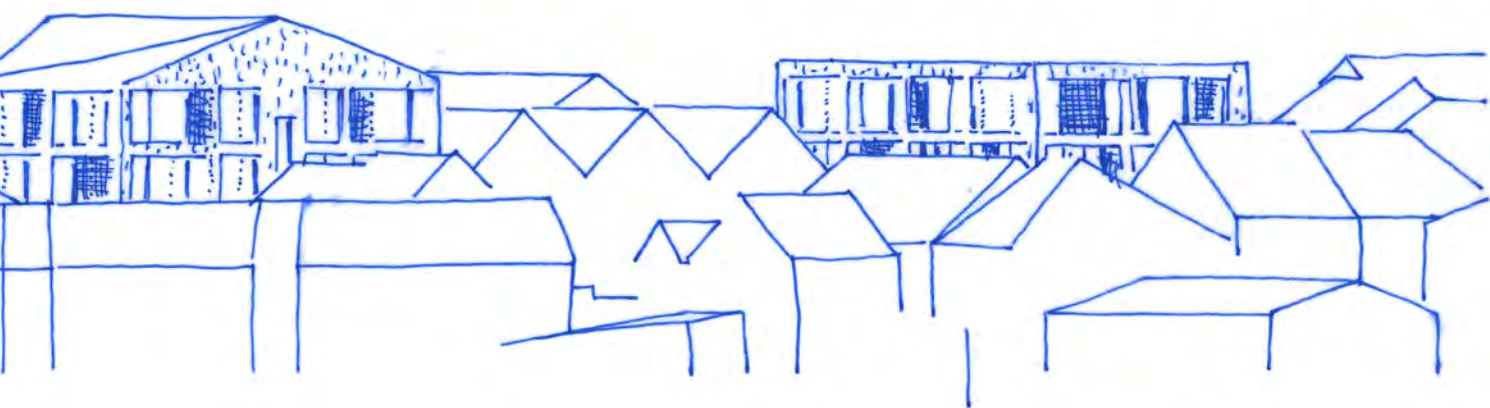
Er is geen duurzaamheid mogelijk wanneer de duurzame principes - lees: materiële principes – los van de context worden geïmplementeerd. Doet men dat wel dan riskeert met een weinig zorgzaam project te hebben. En zorg is de beste uitkomst van duurzaam. Want zorg is leven. En leven maakt de context.

Duurzaamheid is context. Dan is duurzaamheid ultiem. Als het leven is.

curriculum en discours

Het ontwerpteam meent ook hier blijk van voorbeeld te kunnen zijn. Het gerealiseerde curriculum alsook de lopende portefeuille kan niet alleen kwantitatief worden gehonoreerd; veelvuldig mogen gerealiseerde projecten voorwerp worden van een breder





PLANNING EN TIMING VAN DE OPDRACHT

Op de volgende bladzijden is in GANTT-formaat een eerste mogelijke streefplanning weergegeven voor zowel de studieopdracht als voor de realisatie van het volledige project. We benadrukken dat dit een eerste benadering is op basis van de momenteel beschikbare info en eigen ervaring, en dat de uiteindelijke planning in een latere fase zal verder opgesteld worden in overleg met de opdrachtgever, rekening houdend met de verdere inzichten, interne planningen, desiderata mbt de datum van ingebruikname etc. Onze hiernavolgende beschouwingen zullen desgevallend dan geoptimaliseerd/bijgestuurd worden.

AANZET TOT PROJECTPLANNING

De aannames en resultaten van het huidige eerste voorstel zijn de volgende:

Start ontwerpopdracht

Rekening houdend met de huidige procedure veronderstellen we een start van de ontwerpopdracht in de tweede helft van februari 2014.

Voorontwerp/Definitief Ontwerp – Indienen vergunningsaanvragen

Rekening houdend met een eerste bijsturing van het wedstrijdontwerp naar voorontwerp en normale doorlooptermijnen voor de daaropvolgende fase “definitief ontwerp”, menen we dat aldus tegen begin september 2014 de stedenbouwkundige vergunning kan ingediend worden.

Goedkeuringsprocedures

In de doorlooptijden van de verschillende onderdelen van de studiefase is telkens rekening gehouden met termijnen voor goedkeuring door de opdrachtgever. Daarnaast zijn ook diverse momenten van overleg voorzien met externe adviseurs (kwaliteitskamer, toegankelijkheidsbureau Enter, VIPA, ...) en overheidsinstanties (gemeente, Vlaamse overheid, ...)

Realisatiemethodiek – Procedures van aanbestedingen

De planning gaat ervan uit dat gewerkt wordt met één algemene aannemer, en een uitvoering in 2 fasen:

- fase 1: gedeelte met ondergrondse parking + alle erboven gelegen bouwblokken (70% van het programma)
- fase 2: saldo (30% van het programma)

Bij gebeurlijke opsplitsing (per fase) in 2 of meer loten (max. 4 à 5) wordt verondersteld dat dit gebeurt onder pilotage van één van de betrokken aannemers en worden deze loten bij voorkeur gezamenlijk aanbesteed.

Onafhankelijk van de al dan niet opdeling in loten en fasen, pleiten wij er als ontwerpteam in het belang van het project voor dat in alle geval het uitvoeringsontwerp als één geheel wordt afgewerkt voor beide fasen samen en dat dit dan bij voorkeur per fase in zijn geheel (al dan niet in één of meerdere loten) wordt gegund. Op die wijze bent u als Opdrachtgever niet alleen verzekerd van een geheel gecoördineerd ontwerp dossier, maar beschikt ook de algemene aannemer/pilootaanemer over de nodige middelen om zijn uitvoeringscoördinatie correct uit te kunnen voeren, waardoor bijkomende kosten, termijnen, ... tengevolge onduidelijkheden, ongekende factoren, ... worden vermeden.

Verder is in de huidige planning een klassieke realisatiemethodiek verondersteld.

De doorlooptijden van de aanbestedingen zijn daarbij in overeenstemming met de gebruikelijke procedures conform de wetgeving overheidsopdrachten, incl. de nodige voorzieningen voor “stand-still” etc.

Volgens de huidige planning gebeurt de gunning van fase 1 in mei 2015 en voor fase 2 in januari 2017.

3.2.2.1.5 Voorlopige oplevering - Ingebruikname

De huidige eerste benadering van de projectplanning leidt aldus tot een voorlopige oplevering/ingebruikname van het project:

- Fase 1: voorjaar 2017;
- Fase 2: midden 2018.

DEFINITIEVE PROJECTPLANNING

Definitieve planning ontwerp

De definitieve ontwerpplanning zal in samenspraak met de Opdrachtgever worden besproken in de startfase van de opdracht en dit op basis van:

- De verificatie van de basisgegevens;
- De door de Opdrachtgever gewenste planning en fasering en evaluatie op basis van de ervaring van het team;
- De verdere opsplitsing van alle activiteiten in deeltaken, aangepast aan de specifieke kenmerken van het project. De termijnen voor deze deeltaken dienen dan als maatstaaf voor de voortgangscntrole van de activiteit zelf;
- Het toevoegen van mijlpalen en kritische data (i.v.m. beslissingen van de overheid betreffende vergunningen, subsidies etc.) in overleg met de Opdrachtgever en andere betrokken partijen;
- Het afstemmen van de planning op de definitieve aanbestedingsprocedures;
- De optimalisatie van de planning via kritieke pad analyse.

Tijdens het verdere verloop van de opdracht zullen gebeurlijke afwijkingen op deze ontwerpplanning worden geanalyseerd samen met de betrokken partijen. De nodige maatregelen tot correctie zullen worden voorgesteld en opgevolgd.

Definitieve planning “Uitvoering der Werken”

De basisplanning “uitvoering”, toe te voegen aan de bestekken, zal worden opgesteld op basis van o.a. volgende factoren:

- De vooropgestelde (al dan niet gefaseerde) ingebruikname van het project (zie ook verder);
- De moeilijkheidsgraad van de werken;
- Al dan niet uitvoering d.m.v. algemene aannemingen, pilootaannemingen of d.m.v. gecoördineerde aannemingen van percelen.

De gedetailleerde uitvoeringsplanning wordt dan verder opgesteld door de aannemers op basis van de opgelegde basisplanning.

uitgangpunten + principes duurzaamheid

Het verhogen van de dichtheid van de gebouwde omgeving is een heel belangrijk vertrekpunt voor een duurzame woonomgeving. De hoge dichtheid van het project wordt enerzijds vertaald in compactere bouwblokken en anderzijds in betere aansluitende en kwalitatievere buitenruimtes voor individueel en collectief gebruik. Hogere compactheid als gevolg van de hogere dichtheid beïnvloedt ook positief de betaalbaarheid van het wonen en de haalbaarheid van hogere energieprestaties.

Gelet op de fasering van het project en de voorschrijdende evolutie van de energieprestaties zoals opgelegd door Europa gaat het ontwerpteam uit van NZEB-energiestandaard (nearly zero energy building). Dit vertaalt zich in woningen met een

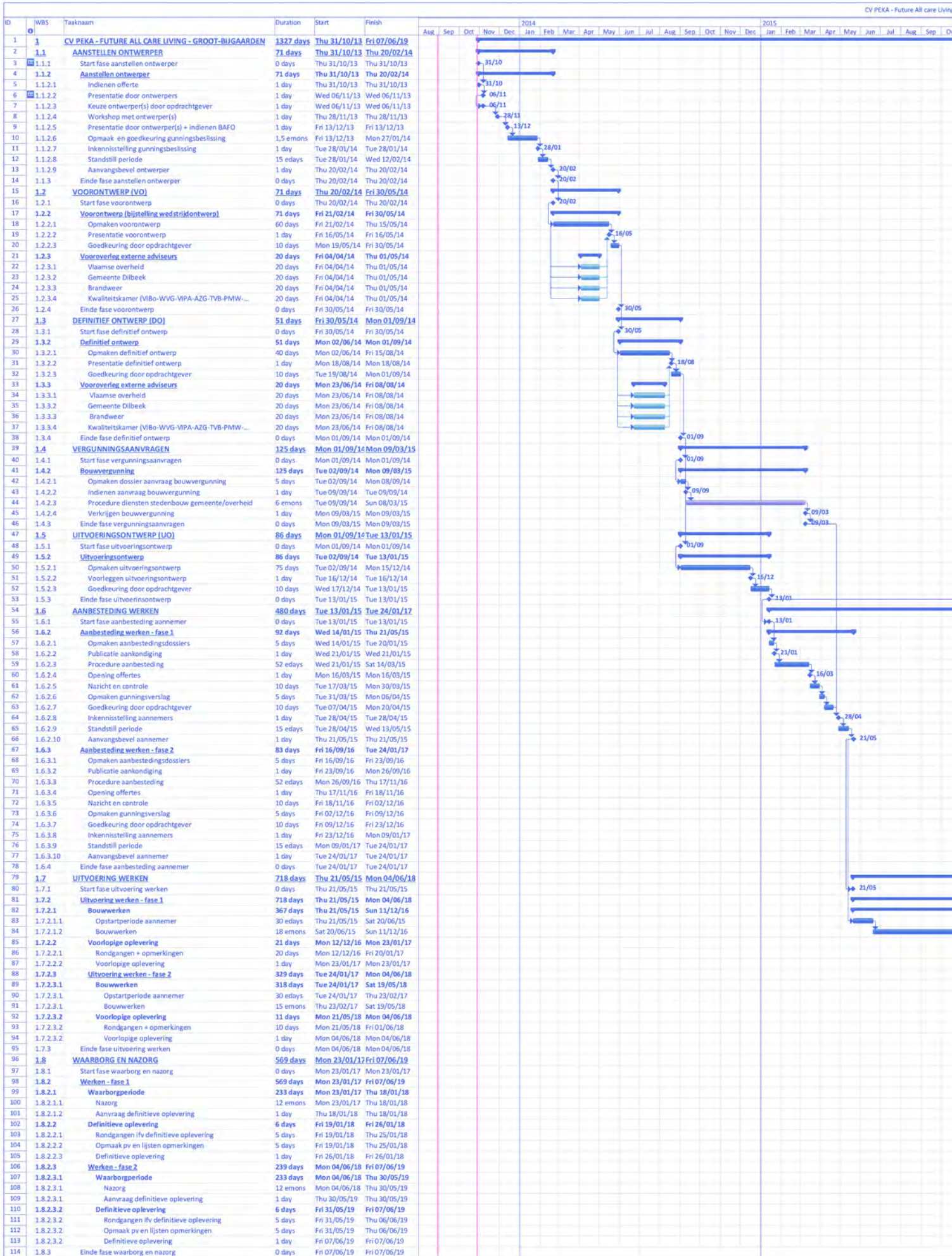
E-peil van maximaal 30. Dit lage E-peil is economisch en bouwtechnisch haalbaar mits een goede compactheid van de woningen (ondersteund door een hoge gewenste dichtheid), een goede oriëntatie, een goed geïsoleerde en luchtdichte schil en een goede daglichttoetreding (voldoende licht / gedoseerde warmtetoetreding).

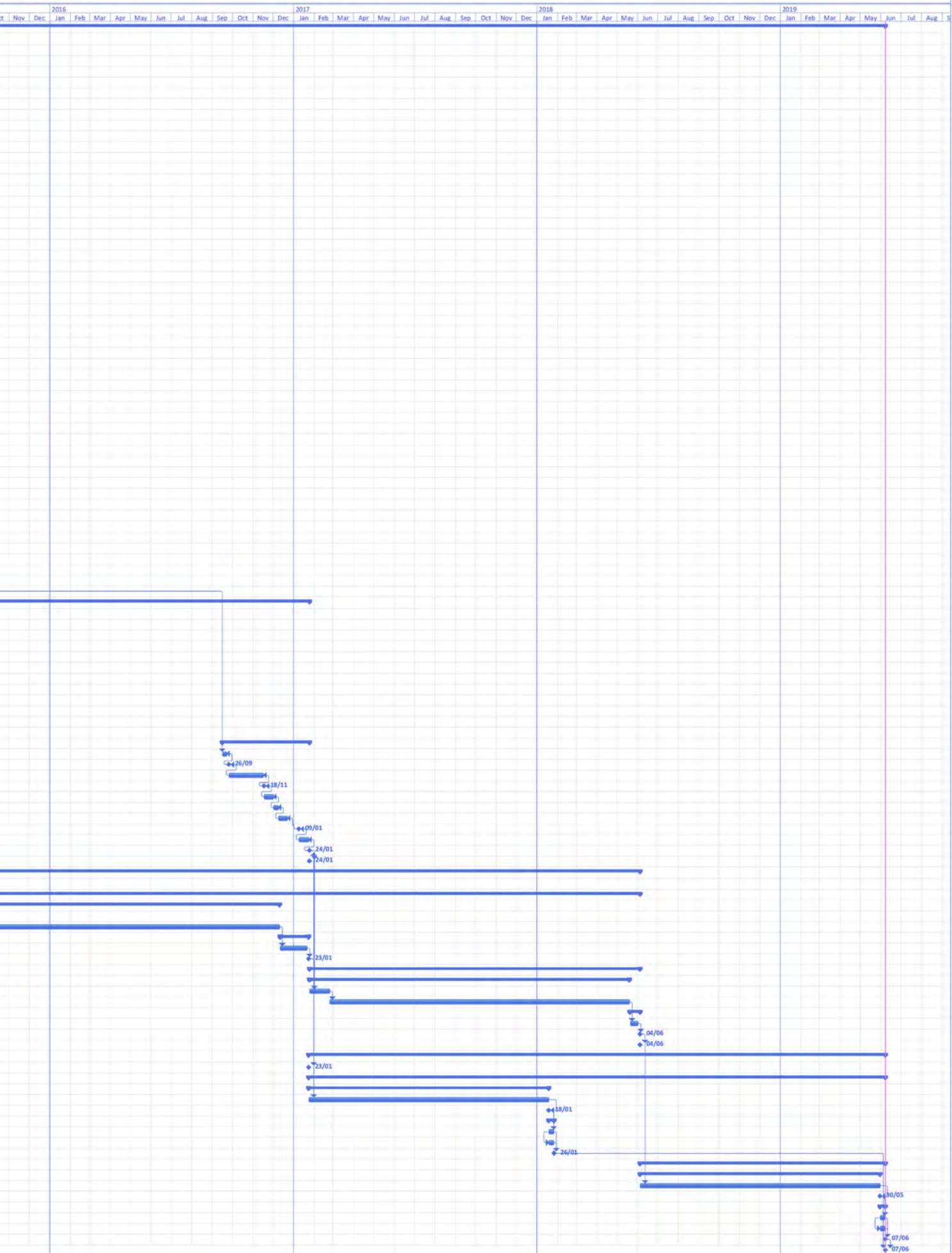
Bij de uitwerking van de bouwvolumes wordt voldoende aandacht besteed aan de integratie van nieuwe technieken (geothermie/zonnecollectoren/zonnepanelen/wkk/...) voor de opwekking van warmte en energie. Door de hoge dichtheid van het project worden collectieve systemen voor de productie van warmte en energie makkelijker haalbaar. In functie van de fasering van het project is verder onderzoek hier noodzakelijk. Collectieve oplossingen kunnen vooral gezocht worden op het niveau van de productie en verdeling van warmte en energie. Bovendien laat het programma de ruimte om het project op te laden met bijkomende functies op het niveau van de buurt (projectoverschrijdend). Deze opportuniteit kan mogelijk een gunstig effect hebben op de globale energiebalans van het project. De weerhouden functies kunnen een meer evenwichtige behoefte aan warmte en koude in de hand werken of versterken waardoor nieuwe technieken als geothermie aan belang en aan haalbaarheid kunnen winnen. Het uitwisselen van tekorten/overschotten kan zeer kostenbesparend werken in de globale realisatie van een NZEB-project.

Naast energie is water een belangrijk element in de exploitatiekost van wonen. Zuinig omspringen met ons waterverbruik is aldus de boodschap. Dit kan door de woningen enerzijds uit te rusten met waterzuinige toestellen en anderzijds door hemelwater en grijs water te bufferen in het project en door zuivering geschikt te maken voor herbruik in het project. Door de aanwezigheid van collectieve energievoorzieningen (al dan niet beheerd door en eigendom van derden) kan de verdeling van het opgevangen hemelwater en grijswater geregeld worden. Door het herbruik van grijs water kan de drinkwaterbehoefte van het project gehalveerd worden. De hoge dichtheid en de grote behoefte aan water kan het project hemelwaterneutraal maken ten opzichte van zijn omgeving.

Binnen het project wordt ook de nodige aandacht besteed aan de verzameling en ophaling van afvalstromen. Deze worden op een aantal plaatsen in het project collectief en ondergronds (afvalcontainers) georganiseerd. Hierdoor kunnen de kosten voor ophaling gevoelig gereduceerd worden door het verhogen van de efficiëntie.

Voor de opbouw en het gebruik van de woningen worden materialen geselecteerd met een gunstige milieuclassificatie index, NIBE <3 voor 75% van de materialen. Bovendien worden deze materialen verwerkt op een manier dat ze eindelevensduur maximaal recycleerbaar zijn en blijven (cradle-to-cradle principe). Door standaardisatie en modulatie kan bovendien de hoeveelheid afval tijdens het productie en bouwproces sterk gereduceerd worden. Een dergelijke insteek/aanpak is mogelijk dankzij het nauw overleg tussen ontwerpers en ingenieurs en dit geïntegreerd over alle disciplines/bouwelementen heen.





RAMING

			gevraagde opp m2	gerealiseerde opp m2	eenheidsprijs/m2 euro	bouwkost euro
bovengronds						
activiteitencentrum			350	288	1250	360.000
	C2	288				
CADO			150	200	1250	250.000
	L4	200				
woningen met assistentie			3000	2996	1250	3.745.000
	C1	822				
	C3	796				
	C2	1378				
groepswonen senioren			750	792	1250	990.000
	B2	792				
aangepast wonen			750	700	1350	945.000
	B1	700				
reguliere appartementen			2000	1991	1150	2.289.650
	L1	735				
	L6	1256				
reguliere woningen			1500	1558	1250	1.947.500
	L2	583				
	L3	281				
	L4	694				
sociaal en commercieel programma			1000	998	950	948.100
	L1	150				
	C3	220				
	C1	364				
	B2	264				
SUBTOTAAL			9500	9523		11.475.250
ondergronds						
parking			3500	3537	750	2.652.750
		3537				
berging			1000	1111	850	944.350
	C3	220				
	C2a	228				
	C2b	135				
	B1	264				
	B2	132				
	B2	132				
SUBTOTAAL			4500	4648		3.597.100
TOTAAL						15.072.350
ereloonpercentage	10,15%					1.529.844
(architectuur, stabiliteit, technieken en duurzaamheid)						
TOTAAL INCL ERELOON , EXCL BTW	21%					16.602.194



Activiteitencentrum



Reguliere appartementen



CADO



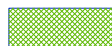
Reguliere woningen



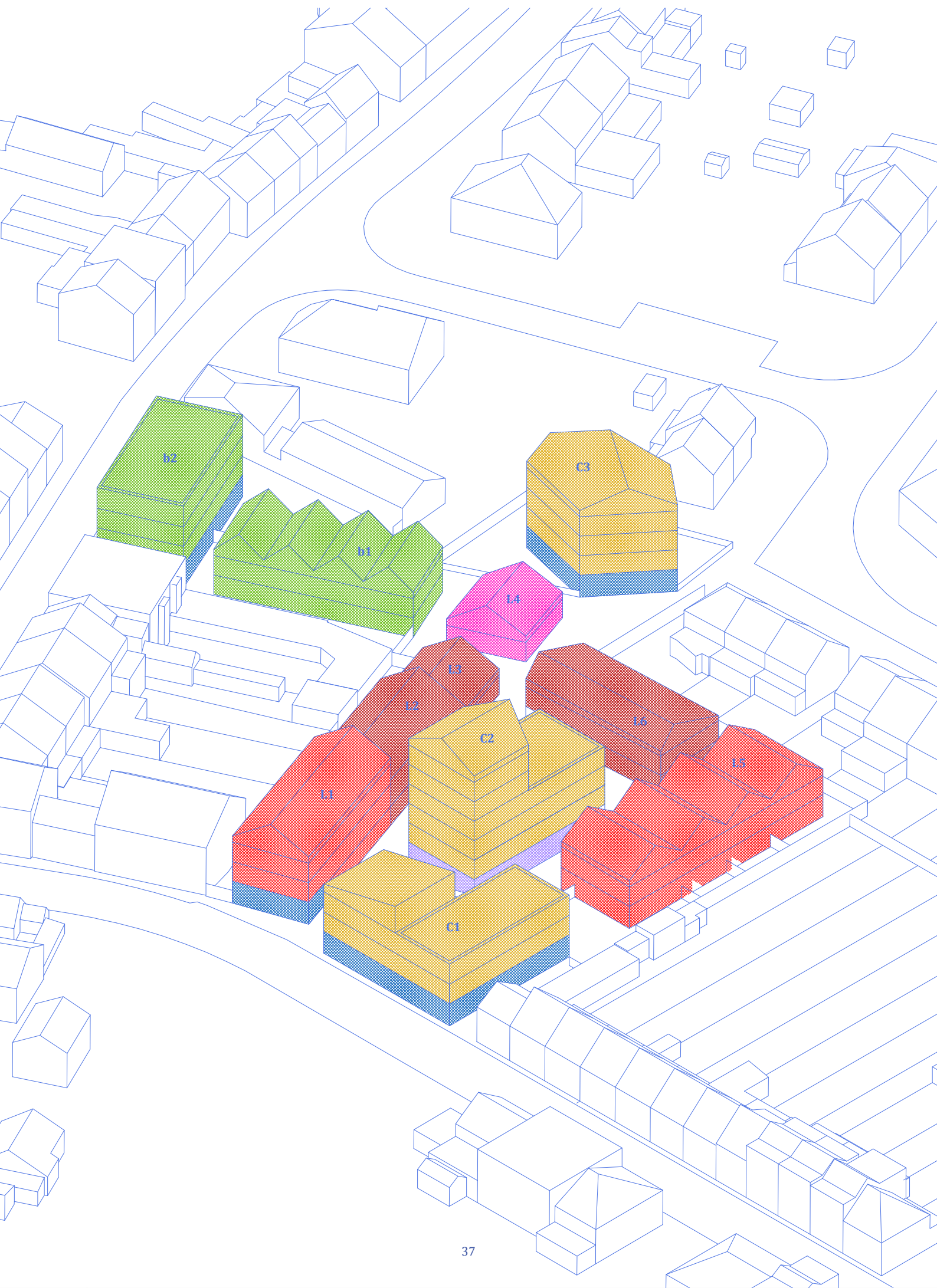
Woningen met assistentie



Sociaal en commercieel
programma



Groepswonen senioren
Aangepast wonen



HONORARIA

Op basis van de voorliggende raming van de bouwkost werd een inschatting gemaakt van de nodige honoraria voor architectuur, stabiliteit en technieken conform de vraag uit het bestek.

Deze opdracht wordt ingeschat op 10.15% van de totale bouwkost (excl. BTW) of maw:

$10.15\% \times 14\,300\,000.00 \text{ EUR} = 1\,451\,450.00 \text{ EUR (excl. BTW)}$
(= herhaling van de opgegeven ereloonpercentage zoals vermeld op het offerteformulier)

Dit ereloonpercentage is gebaseerd op:

- De gevraagde studies conform het bestek/offerteformulier: architectuur, stabiliteit en technieken. Gezien de in ons concept vooropgestelde aandacht voor energie-efficiëntie en duurzaamheid is ook een luik “consultancy duurzaamheid” voorzien in het genoemde ereloonpercentage.
- Een opdeling van het project voor wat betreft de uitvoering der werken in 2 fasen (zoals beschreven in de planning/realisatietermijn)
- Per fase gebeurt de uitvoering der werken olv één algemene aannemer of zijn de werken opgedeeld in max. 4 à 5 loten olv één pilootaannemer
- De studieopdracht wordt, ongeacht een evt. opdeling in fasen en/of loten, evenwel in één geheel uitgevoerd
- Een doorlooptijd van ongeveer 36 maanden voor de studie van het volledige project + uitvoering der werken van fase 1. Het bestek voorziet gebeurlijk een verlenging van 36 maanden, hetgeen o.i. ruimschoots voldoende zou moeten zijn voor de uitvoering der werken van fase 2 (zie ook verder in de planning/realisatietermijn)

Gezien er géén voorstel van overeenkomst (met betaalschijven etc) aan het bestek is toegevoegd, hebben wij ons verder bij het bepalen van hogergenoemd ereloonpercentage gebaseerd op de gebruikelijke voorwaarden zoals vermeld in de “modelovereenkomst Open Oproep” (zie voorbeeld hierna toegevoegd). Uiteraard kunnen wij deze in gemeenschappelijk overleg verder met u overleggen en vastleggen.

Tot slot voegen wij nog toe dat wij als multidisciplinair studieteam, zo gewenst én aanvullend op de opdracht architectuur/stabiliteit/technieken uit het bestek, ook de andere disciplines kunnen invullen, zodat u als Opdrachtgever voor de gehele ontwerp-/studieopdracht slechts één aanspreekpunt heeft. We denken hierbij aan akoestiek, EPB-verslaggeving, veiligheidscoördinatie, omgevingsaanleg/infrastructuur, opmaak van het technisch verslag in het kader van het grondverzet, etc. In onderling overleg maken wij hiervoor graag een passend ereloonvoorstel op. Voor de specifieke expertises beschikbaar bij ARCHITECTEN DE VYLDER VINCK TAILLIEU en TECHNUM verwijzen we tot slot naar het onderdeel mbt de teamsamenstelling alsook de toegevoegde bedrijfsvoorstellen. Indien hieromtrent nog bijkomende verduidelijkingen nodig zouden zijn, lichten we u die graag toe.

PROJECTKOST

Op basis van de hierboven genoemde bouwkost en honoraria, kan het voorliggende project aldus gerealiseerd worden voor een totaal van:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| • Bouwkost: | 14 300 000.00 EUR |
| • Honoraria (10.15%): | 1 451 450.00 EUR |
| | 15 751 450.00 EUR |

Deze projectkost is inclusief erelonen architectuur, stabiliteit en technieken, maar exclusief BTW.

Met deze projectkost blijft het voorgestelde project binnen de voorgestelde budgetgrenzen van 15 à 20 MIO EUR.

KOSTENBEHEERSING

BIJ SCHETS- EN VOORONTWERP

Het belang van de budgetcontrole vanaf de eerste fase van het project kan niet voldoende worden benadrukt. Grondige wijzigingen aan het budget in een latere fase veroorzaken immers steeds belangrijke problemen in de projectplanning.

Belangrijk in deze fase is in het budget ook een reserve in te bouwen ter compensatie van de onvermijdelijke kleine wijzigingen, meerwerken, prijsherzieningen en onvoorziene factoren.

Vertrekpunt van deze eerste budgettering kan bv. een door de Opdrachtgever opgemaakte raming zijn of evt. een raming die werd toegevoegd aan de offerte. Eventuele alternatieven, met hun voor- en nadelen, prijsconsequenties etc., zullen geformuleerd worden. De eventueel in algemeen overleg aanvaarde wijzigingen zullen in het project worden doorgevoerd, gevolgd door het opstellen van een budget.

Dit budget is al vanaf de beginfase verder op te splitsen in deelbudgetten, corresponderend met de elementaire delen, disciplines en mogelijke faseringen van het project; dit voornamelijk om:

- in de verdere evolutie van het project tijdig eventuele budgetoverschrijdingen te kunnen identificeren
- het budget te kunnen verifiëren op volledigheid

De budgetraming in de fases “schetsontwerp” en “voorontwerp” wordt opgesteld op basis van volgende gegevens:

- ofwel zal op basis van een opmeting van de vloeroppervlaktes in het voorontwerp een controle gebeuren aan de hand van eenheidsprijzen per m²: dit is mogelijk wanneer het om typologisch goed gekende gebouwdelen gaat waarvan eenheidsprijzen per m² voldoende eenduidig zijn gekend (deze zijn op het bureau beschikbaar);
- ofwel zal een opmeting gebeuren van de elementaire onderdelen van het gebouw om een juistere raming te kunnen maken aan de hand van eenheidsprijzen per onderdeel: dit is meer bepaald aangewezen indien het gaat om typologisch minder goed gekende of gestandaardiseerde gebouwtypes, of om gebouwen met een vrij grote afwijking van de normaal gangbare compactheid, of bij gebruik van materialen met eenheidsprijzen die sterk afwijken van doorgaans gebruikte materialen (bv. zeer representatieve afwerkingen), kortom steeds indien men twijfelt aan de toepasbaarheid van de vorige werkwijze;
- ook kan een combinatie van de twee methoden worden toegepast.

Bij het voorontwerp wordt de volledige voorontwerpraming eveneens ter goedkeuring voorgelegd aan de Opdrachtgever. Wanneer zowel het voorontwerp zelf en de voorontwerpraming zijn goedgekeurd, wordt dit het “goedgekeurde voorontwerp” genoemd, dat in de volgende fase verder zal worden uitgewerkt, en in een tussenstap zal gebruikt worden voor het indienen van het bouwaanvraagdossier.

BIJ VERDERE UITWERKING VAN HET PROJECT NAAR UITVOERINGSONTWERP

In deze fase wordt tesamen met het goedgekeurde voorontwerp de raming verder uitgewerkt en gedetailleerd tot een volledig raming obv gedetailleerde meetstaten.

Gedurende de fasen definitief ontwerp en uitvoeringsontwerp zal het team, in een continu proces, daarbij o.a. volgende taken op zich nemen:

- Bewaking van het budget, parallel met de verdere uitwerking van het project zal de budgettering verder worden verfijnd; door terugkoppeling naar de eerste (globale) ramingen kan het project aldus tijdig worden bijgestuurd.

De fase “uitvoeringsontwerp” wordt afgesloten met het opmaken van een gedetailleerde prijsraming op basis van de meetstaten, die samengeteld opnieuw getoetst worden aan de ramingen in vorige fasen, de budgetraming en de voorontwerpraming. Voor het opmaken van de gedetailleerde raming zijn binnen het team ruim voldoende databanken beschikbaar o.m. ook van recente prijsoffertes.

BIJ DE AANBESTEDINGEN EN UITVOERING DER WERKEN

Het ontwerpteam zal o.a. volgende taken op zich nemen:

- De ingediende offertes worden met elkaar en met de door het bureau opgemaakte gedetailleerde raming vergeleken. Anomalieën worden opgespoord en uitgezuiverd volgens de aanbestedingsprocedure die van toepassing is;
- Controle van verrekeningsvoorstellen en regularisaties: hoeveelheden en prijzen, justificatie;
- Controle van vorderingsstaten, prijsherzieningen en eindafrekeningen;
- Opvolging van het globale budget met opsplitsing over de verschillende voorafgaandelijk vastgelegde kostenplaatsen.

De volledige kostenbewaking wordt geïnformatiseerd uitgevoerd d.m.v. programmatuur in Microsoft Excel. Dit laat immers toe op flexibele wijze informatie uit te wisselen, aanpassingen door te voeren ivf de gewenste rapportering etc.

TEAMSAMENSTELLING

Om tegemoet te komen aan de talrijke vereiste beroepskwalificaties voor de belangrijke ontwerpopdracht i.v.m. het project “Pilotproject Zorg 2 – Future All Care Living Solution” te Groot-Bijgaarden (Dilbeek) besloten de bureaus ARCHITECTEN DE VYLDER VINCK TAILLIEU en TECHNUM samen te werken.

Deze samenwerking bewijst tot op vandaag zijn sterkte als gerespecteerd studieteam voor het complexe en uitdagende projecten zoals het IGLO-project te Antwerpen en het project OCMW WZC te Aarschot.

Daarenboven werkten de beide bureaus ook reeds in het verleden samen in het kader van andere internationale architectuur- en ontwerpwedstrijden, bv. voor de Kunstencampus te Antwerpen en de Bibliotheek/Centrum voor Lang Leren te Kortrijk.

Het voorgestelde team zal zich groeperen in een tijdelijke handelsvereniging (THV) tussen ARCHITECTEN DE VYLDER VINCK TAILLIEU enerzijds en TECHNUM anderzijds.

Hierbij staat ARCHITECTEN DE VYLDER VINCK TAILLIEU voornamelijk in voor de taken “architectuur”, terwijl alle “ingenieursdisciplines” (stabiliteit, technieken en consultancy duurzaamheid) uitgevoerd worden door TECHNUM.

De THV ARCHITECTEN DE VYLDER VINCK TAILLIEU – TECHNUM heeft aldus alle kennis en ervaring in huis om de gevraagde disciplines voor de studieopdracht “Pilotproject Zorg 2 – Future All Care Living Solution” te Groot-Bijgaarden (Dilbeek) in te vullen.

Voor een gedetailleerde voorstelling van onze beide bureaus en een overzicht van enkele relevante referenties verwijzen we naar de bedrijfsvoorstellingen in bijlage bij huidige offerte.

INTENTIEVERKLARING TIJDELIJK HANDELSVERENIGING

Als bijlage van het offerteformulier treft u de intentieverklaring aan mbt de oprichting van de tijdelijke handelsvereniging “THV ARCHITECTEN DE VYLDER VINCK TAILLIEU – TECHNUM” in geval van toewijzing van de opdracht.

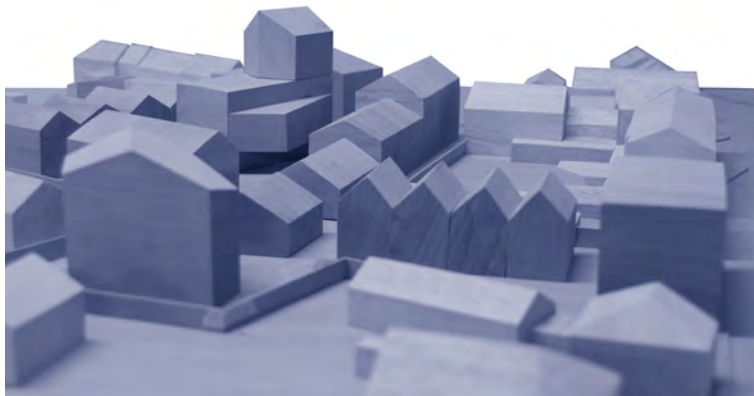
SAMENSTELLING EN ORGANISATIE VAN HET TEAM

Onze aanpak berust op de uitvoering van de opdracht door een multidisciplinair projectteam, onder leiding van een projectleider. De projectleider vertegenwoordigt het team in de betrekkingen met de Opdrachtgever en is o.m. belast met de bewaking van planning en budget, de kwaliteitscontrole en met de algemene coördinatie, controle en administratie van alle studiedocumenten.

De sleutelposities in het team worden per discipline ingevuld door de volgende ervaren medewerkers van ARCHITECTEN DE VYLDER VINCK TAILLIEU en TECHNUM, uiteraard ondersteund door de nodige technische en administratieve medewerkers:

Projectleiding/-coördinatie:	Jan De Vylder Inge Vinck Jo Taillieu
Architectuur:	Jan De Vylder Inge Vinck Jo Taillieu
Stabiliteit:	Jeroen De Wael, ir.-architect Sofie Herremans, ing. bouwkunde
HVAC en sanitair:	Daniel Walravens, ir. wervtuig. elektro-techniek Frank Claes, ing. mechanica
Elektriciteit en liften:	An Madou, ir. elektrotechniek Johan Balcaen, ing. elektriciteit
Duurzaamheid en alternatieve energiesystemen:	Donald Desmet, ir.-architect Jan Liefvooghe, ing. chemie. We benadrukken hierbij tegelijk dat deze zéér multidisciplinaire opdracht geheel uitgevoerd wordt door eigen medewerkers van ARCHITECTEN DE VYLDER VINCK TAILLIEU en TECHNUM.

De diploma's en studiecificaten van de verschillende teamleden zijn, samen met de CV's, toegevoegd in bijlage bij huidige offerte.



architecten de vylde vinck taillieu
TECHNUM Tractebel Engineering

20131031