



Werken met een prestatiebestek

Voor de gemeente De Pinte en Artes Projects tekende de vereniging van studiebureaus 'ABSCIS - PROVOOST - INGENIUM - ASSET' voor de studie en herinrichting van het kasteelpark Viteux. Het PPS-project, toegewezen via een Open Oproep, omvat onder andere de bouw van 28 nieuwe appartementen voor levenslang wonen, de renovatie en herbestemming van het kasteel en bijgebouw, de renovatie en heraanleg van het park en de publieke ruimte en de bouw van een ondergrondse parkeergarage.

Andere vragen

Elke aanpak is natuurlijk anders, maar meester Christophe Lenders (GSJ advocaten) ziet in het algemeen vooral mogelijke problemen met de Orde. Naast de volledige opdracht legt het reglement van beroepsplichten bijvoorbeeld ook het opmaken van meetstaten op. Prestatiebestekken zijn daarmee strijdig. Bovendien suggereert een recente uitspraak van het Hof van Cassatie dat dit reglement de facto deel uitmaakt van de wet.

Ook voor de opdrachtgever kunnen prestatiebestekken volgens meester Lenders moeilijkheden creëren. Weet die opdrachtgever exact wat hij wil? Wordt dat voldoende expliciet opgenomen in het prestatiebestek? Voldoet de omschrijving van de prestaties om tot de gewenste functionele eisen en kwaliteit te komen? Kan de opdrachtgever de samenwerking beëindigen als het fout loopt? Onder welke voorwaarden?

Het traditionele beschrijvende of uitvoeringsbestek legt vast met welke materialen en bouwtechnieken een gebouw moet worden opgetrokken. Maar het prestatiebestek geeft alleen de prestatie-eisen weer, zeg maar de kwantificeerbare kenmerken en kwaliteiten waaraan de levering moet voldoen. Die eisen kan de aannemer op een vrije manier vertalen in technische oplossingen. Zo krijgt hij ruimte om innovatieve producten en technieken te gebruiken.

Prestatiebestekken zijn in België nog grotendeels onontgonnen terrein. Dat heeft onder andere te maken met de wet en regelgeving die leidt tot een sterke scheiding tussen ontwerp en uitvoering. Ook de markt wakkert het gebruik van prestatiebestekken niet meteen aan, gezien het beperkte aantal grote bedrijven, het gebrek aan vaste samenwerkingsverbanden en de opdrachtgevers die amper vertrouwd zijn met het fenomeen.

Architecten staan over het algemeen eerder weifelend tegenover het prestatiebestek, maar beseffen dat de groeiende impact van PPS-projecten en formules als DB(FM) de stap naar prestatiebestekken induceren. DIMENSION sprak met twee architectenbureaus over hun ervaring met prestatiebestekken en hun visie of vragen.

CASE 1: ABSCIS Architecten

Prestatiebestekken roepen veel vragen op, vindt ingenieur-architect Pieter De Smet van ABSCIS Architecten. Zelf is hij er niet meteen een pleitbezorger van, maar ABSCIS is er wel intens mee bezig. “Ofwel doe je mee en streef je naar creatieve opdrachten, ofwel zet je jezelf buiten de markt. Want die laatste evolueert onvermijdelijk in de richting van DBFM-opdrachten, PPS-projecten en prestatiebestekken. Dus kun je beter uitzoeken hoe je daar in de praktijk het best mee om springt.” Wij vatten zijn visie samen in vijf vragen.

1. Heeft het prestatiebestek wel een meerwaarde?

“De basis van een prestatiebestek is eigenlijk een oplistings van normen. De vraag rijst wat de praktische waarde daarvan is. Ook bij een klassieke aanbesteding moet de architect voldoen aan die normen, maar dan geeft hij wel meteen een oplossing aan. Bij een prestatiebestek moet de aannemer - meestal op korte termijn - zelf een oplossing zoeken. De kans dat die niet optimaal is, is reëel gezien de tijdsdruk. Geregeld vraagt de aannemer dan ook aan een ontwerp bureau of zij beschikken over een technisch concept en een meetstaat. Het verschil met een klassieke aanbesteding wordt zo uitgegomd, behalve dat de architect niet voor de opdrachtgever maar voor de aannemer werkt en dus met diens randvoorwaarden - bijvoorbeeld uitsluitend nog budget - rekening moet houden. Het risico op een spreidstand tussen het oorspronkelijke architecturale concept en het technische concept wordt hierdoor bijzonder groot. Dikwijls is de tijdsdruk ook heel groot, wat ten koste van de kwaliteit kan gaan. Kun je dan niet beter wat meer tijd in een geïntegreerd concept stoppen, de juiste randvoorwaarden stellen en voor het globale concept prijzen vragen die je veel gemakkelijker kunt vergelijken?”

“Afhankelijk van de opdrachtgever en de opdracht kan een prestatiebestek natuurlijk zinvol zijn en de kwaliteit ten goede komen. Een mogelijk voordeel is dat een prestatiebestek de markt aanzet tot innovatie. Voor het Forensisch Psychiatrisch Centrum in Gent hebben wij bijvoorbeeld het deelaspect schrijnwerk en beglazing in een prestatiebestek gestopt. De eisen inzake veiligheid - statische druk, uitbraak, doorboring - en bouwfysische performanties - brand, akoestiek, energetische randvoorwaarden en andere - waren zo streng dat de markt op het moment van dossieropmaak nog geen antwoord had. Daarom hebben we ons beperkt tot een beschrijving van de gewenste prestaties en de proeven, aangevuld met een esthetisch eisenpakket, en het aan de aannemer overgelaten om een oplossing te zoeken. Hij kan daarvoor gemakkelijker een samenwerking aangaan met een fabrikant dan wij. Hij kan de fabrikant immers garanderen dat die daadwerkelijk zal kunnen leveren. Om de kostprijs van de ontwikkeling haalbaar te maken, moet het om een voldoende grote opdracht gaan of om een oplossing met een grote potentiële afzetmarkt.

Belangrijk is ook dat je met een enkele aannemer werkt als je een prestatiebestek opmaakt. Anders bestaat de kans dat de ene zich verschuilt achter de andere.”

2. Wordt het globale ontwerp niet verwaarloosd ten voordele van andere parameters?

“Uitgaande van het programma van eisen en van de context bouw je in samenwerking met alle specialisten een geïntegreerde visie op. Daarin vormen het architecturale en technische concept één geheel. Bij een klassieke aanbesteding schrijf je al die parameters concreet uit. Je geeft bijvoorbeeld aan hoe de ruwbouwaansluitingen moeten gebeuren om te beantwoorden aan de epb-regelgeving.

Pieter De Smet: “Prestatiebestekken stellen de kerntaak van de architect ter discussie”

Het architecturaal detail geeft hier antwoord op een architecturaal en een technisch vraagstuk. Bij een prestatiebestek daarentegen wordt het technische luik gedeeltelijk losgekoppeld van de architecturale opdracht. De theorie wil dat de aannemer zo zijn technisch concept kan optimaliseren en via zijn contacten in de markt tot de meest interessante invulling kan komen. Maar je riskeert wel dat de aannemer meer rekening houdt met het budget of de planning dan met het architecturaal concept. Hij kan bijvoorbeeld materialen of technieken gebruiken die net voldoen aan de gevraagde pres- ➤



Via een architectuurwedstrijd in het kader van een PPS kreeg ABSCIS Architecten het ontwerp van een duurzaam stadsplein met een ondergrondse parking en een passief multifunctioneel gebouw in Mortsel toevertrouwd. Het project wordt gerealiseerd volgens een DBFM-formule door Van Roey-Dexia voor het Autonoom Gemeentebestuur Mortsel.



Via een architectuurwedstrijd kreeg de tijdelijke handelsvereniging 'Algemene Bouw MAES / VAN ROEY - ABSCIS - TECHNUM' het ontwerp en de bouw toevertrouwd van het jeugdhostel 'De Ploate' in Oostende. Het PPS-project wordt gerealiseerd volgens een DBF-formule in opdracht van Toerisme Vlaanderen.

taties en hem een grotere winstmarge opleveren. Of hij kan gaan voor andere, soms zelfs duurder materialen omdat die sneller kunnen worden geleverd.”

“Ook het architecturaal concept kan verloren gaan in een prestatiebestek. Waar je als ontwerper een massieve gevel in verlijmd zwart baksteen in gedachten hebt, krijg je in extremis misschien witte gevelplaten. Dat kun je opvangen door bijvoorbeeld alles wat zichtbaar is concreet te beschrijven of op zijn minst een aantal esthetische randvoorwaarden te stellen. Maar op zeker ogenblik rijst de vraag wat dan nog de zin van het prestatiebestek is.”

3. Hoe gaan we om met onze aansprakelijkheid?

“Als architect beland je geregeld in een grijze zone wat je aansprakelijkheid betreft. Hoe beoordeel je in het kader van een openbare aanbesteding de inschrijvingen van verschillende aannemers? Die hebben de vrijheidsgraad immers elk op hun manier geïnterpreteerd. Als je niet weet hoe de precieze invulling verder zal verlopen en als de beschikbare tijd en technische informatie beperkt zijn, kunnen wij hoogstens een inschatting maken.”

“Tijdens de uitvoeringsfase worden wij dan weer geconfronteerd met een compleet nieuw concept dat we moeten bestuderen en evalueren op basis van een minimaal aantal gegevens en binnen een korte tijdsspanne. Wij moeten fragmenten beoordelen zonder het hele plaatje te zien. In feite zouden we ons in de onmogelijkheid moeten verklaren om dat te doen. Maar dat kan niet gezien onze wettelijke verantwoordelijkheid en onze tienjarige aansprakelijkheid. Hier ligt nog werk voor de Orde en de beroepsverenigingen. We kunnen alleen trachten de risico's zo goed mogelijk in te schatten en afwachten hoe men de komende tien jaar juridisch met

deze materie zal omgaan. Hetzelfde geldt overigens voor de aannemer en de opdrachtgever. Die nemen natuurlijk ook de nodige risico's.”

4. Beseft de bouwheer de gevolgen van werken met een prestatiebestek?

“De bouwheer is er zich niet altijd van bewust dat hij de architect een deel van de opdracht uit handen neemt. Bovendien wenst de bouwheer grotendeels dezelfde garanties inzake kwaliteit en budget als bij een klassieke aanbesteding. Terwijl een bureau dat over de gepaste instrumenten beschikt bij een klassieke aanbesteding het budget in elke fase kan opvolgen, kun je bij een prestatiebestek geen exacte begroting maken omdat alle keuzes nog niet vastliggen en er geen meetstaat is.”

5. Waarom spelen we onze unique selling proposition niet beter uit?

“Opdrachtgevers grijpen soms naar een prestatiebestek omdat ze meer vertrouwen hebben in de knowhow van de aannemer dan van de architect, en omdat ze denken zo het budget beter te beheersen. Ik ben ervan overtuigd dat dit niet zo is. Concipiëren, onze core business, is een stiel apart. Noodzakelijk is wel dat je de nodige kennis opbouwt en op de hoogte bent van de laatste normeringen en ontwikkelingen. Dat kan perfect in een groot bureau waarbinnen je de tijd uittrekt om een team van specialisten te vormen. Daarom mogen we nooit stoppen bij alleen maar het creatieve ontwerp en de rest uit handen geven, bijvoorbeeld via een prestatiebestek. Het behoort tot de kern van onze opdracht om het totale bouwproces te bewaken. Daarbij streven we maximaal de conceptuele en esthetische kwaliteit zowel als de technische en functionele kwaliteit na, binnen het gestelde programma van eisen en het beschikbare budget. Van zodra wij een deelaspect uit handen moeten geven, komt bovendien onze aansprakelijkheid in het gedrang. Prestatiebestekken, net als de laatste ontwikkelingen inzake DBFM en PPS, stellen de kerntaak van de architect ter discussie. Deze systemen zijn veeleer ontstaan vanuit een budgettaire bezorgdheid dan vanuit het oogpunt van kwaliteitsbewaking. Het extreem moeilijke even-

wicht tussen kwaliteit en budget is enkel te vinden in een doordacht geïntegreerd globaal concept. Dit ontwikkelen vraagt een filosofische benadering die je best niet zomaar aan de markt overlaat.” »



Ingenieur-architect
Pieter De Smet (ABSCIS Architecten)

CASE 2: RDBM Architecten & Adviseurs

RDBM Architecten & Adviseurs (CONIX Architects en RDBM Architecten & Adviseurs hebben ondertussen bekendgemaakt dat ze de krachten bundelen onder de naam CONIX RDBM, nvdr), een bureau met vestigingen in Antwerpen, Rotterdam en Terneuzen, heeft voor grootschalige en/of complexe projecten een aanpak ontwikkeld die ze risicomijdend bouwen hebben gedoopt. Daarin bekleedt het prestatiebestek een belangrijke plaats. Het bureau start met een onderzoeksfase die resulteert in een kwaliteitsplan. Dat plan omvat de gewenste prestaties, eventuele randvoorwaarden, het budget en de uitvoeringstermijn. Het fungeert als juridisch kader voor de aanbesteding en het contract met de uitvoerders. In een volgende fase schuiven alle benodigde partners mee aan de tafel om samen een geïntegreerd concept te maken. De oplossingen die hierbij uit de bus komen, worden vastgelegd in een functioneel bestek. Daarna kan de uitvoering van start gaan.

Frederik Jacobs: “Door te focussen op prestaties kom je tot creatieve oplossingen”

1. De onderzoeksfase

Architect Frederik Jacobs, vennoot van RDBM: “Door te focussen op prestaties, vermijd je de val van vooringenomen standpunten en oplossingen en kom je tot creatieve oplossingen. Zeker wat de technische aspecten van een project betreft. Je gaat ook bewuster om met kwaliteit. De opdrachtgever krijgt via indringende vragen meer inzicht in details, wat het hem gemakkelijker maakt om zijn middelen in te zetten waar hij dat echt wil. Daardoor komt de kwaliteit meer in evenwicht met de vraag.”

De aanpak vergt wel een zekere schaal en complexiteit, gezien de energie die de onderzoeksfase en de kwaliteitsplannen opslorpen. “De onderzoeksfase is arbeidsintensief. Alleen al het budget begroten zonder specifieke oplossingen te kennen, doe je niet snel even. In Nederland werken we daarvoor samen met gespecialiseerde bouwkostenbureaus.”

Even essentieel is de kwaliteit van de kwaliteitsplannen. “Het prestatiebestek moet sluitend zijn om risico's te vermijden. In onze kwaliteitsplannen vertrekken wij vanuit het gewenste aantal lokalen en nuttige vierkante meter. We beschrijven welke prestaties de klant nodig heeft en welke de randvoorwaarden zijn, bekeken vanuit verschillende dimensies. Voor de elektriciteit heb je bijvoorbeeld de prestaties voor een bepaalde ruimte, maar evengoed voor de afzonderlijke elementen en voor de clustering met andere zaken. Wij maken daarvoor gebruik van een databasesysteem. Dat willen wij op termijn uitbreiden met een grafische component, zodat je dan een getekend model kunt controleren. Als de opdrachtgever

om een of andere reden zweert bij een bepaalde oplossing of die net niet wil, nemen we die wens op als randvoorwaarde. Zo bepalen wij gradueel de vrijheid die de uitvoerder heeft om de gewenste prestaties in te vullen. Wat het beeld betreft, omvat het kwaliteitsplan alleen een structuurontwerp. Dat geeft een richting van ontwerp aan die gedeeltelijk wordt bepaald door stedenbouwkundige voorschriften of in Nederland door de welstandscommissie.”

2. De aanbesteding

Op basis van het kwaliteitsplan wordt aanbesteed. “Meestal maken wij een preselectie van aannemers. Daarbij houden wij rekening met hun knowhow en met de partners die ze aanbrengen. Dat aannemers beschikken over eigen ingenieurs stabiliteit kan bijvoorbeeld een voordeel zijn. Samen



Het sport- en gemeenschapscentrum Haestinghe in Tholen omvat een sportzaal voor clubs en gemeenschapsonderwijs, een jeugdruimte, een muziekzaal, een grote zaal met keuken en ondersteunende lokalen zoals lesruimte, foyer, EHBO en docentenruimte. Op basis van een kwaliteitsplan van RDBM Architecten & Adviseurs werden in bouwteam het voorontwerp en definitief ontwerp uitgewerkt.



Voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Stichting Woonzorg West Zeeuws-Vlaanderen realiseerde RDBM Architecten & Adviseurs in Breskens volgens de formule risicomijdend bouwen een nieuw woonzorgcentrum met zorgboulevard.



kunnen ze immers gemakkelijker op zoek gaan naar de economisch meest interessante oplossing. De architect noch de klant heeft er baat bij dat er te veel beton of staal in een project zit, integendeel. De kost die daar wegvalt, kan elders worden gebruikt ter optimalisatie. En de superviserende ingenieur stabiliteit kijkt er wel op toe dat de veiligheidsmarges worden gerespecteerd.”

“Om de concurrentie te laten spelen, laten wij de aannemers de vrijheid om onder het vastgelegde budget te bieden, eventueel met een ondergrens, of om andere zaken naar voor te schuiven zoals de uitvoeringstermijn. Soms werken wij ook met opties voor prestatie-eisen die volgens ons niet in evenwicht zijn met het budget, maar waarvoor bepaalde aannemers misschien toch een creatieve oplossing in petto hebben. Zo kregen we voor een school in Nederland een CO2-gestuurde HVAC-installatie voor nagenoeg de prijs van een gewone installatie. Om de inschrijvingen vergelijkbaar te houden, blijven die opties wel beperkt. Op voorhand leggen we met de opdrachtgever vast waaraan hoeveel punten worden toegekend bij de aanbesteding: prijs, tijd, opties, andere elementen.”

3. Het bouwteam

Als volgende stap wordt het conceptteam samengesteld dat het integrale ontwerp maakt, tot en met het uitvoeringsplan. “Het is een verrijking om samen een gebouw in elkaar te engineeren, en elkaars knowhow niet tegen elkaar te gebruiken zoals het op klassieke werven jammer genoeg nog te dikwijls realiteit is, zeker als het om een openbare aanbesteding gaat. Net doordat niets vastligt, creëer je kansen. Voor een project in Nederland kwam de aannemer aandragen met aangespannen vloerplaten die een heel grote overspanning mogelijk maakten. Hij had daarin net veel studie gestoken in het kader van een ander project. Zo kom je tot vooruitstrevende tech-

Voor de Nederlandse gemeente Tholen bouwde RDBM Architecten & Adviseurs volgens de formule risicomijdend bouwen een brede school met twee basisscholen, een bibliotheekfiliaal, een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang.

nicken die je via een traditioneel bestek hoogstwaarschijnlijk niet vindt. In Nederland leggen wij ook nooit vast of we kiezen voor een staalconstructie, prefab of gietbeton, omdat precies op dat terrein de specialisatie van een aannemer een groot verschil kan uitmaken inzake tijdswinst.”

“Als alle keuzes zijn gemaakt, leggen we dat vast in een functioneel bestek dat deel uitmaakt van het contract. Daarmee beschikken wij als architect meteen over een instrument om de controle op de uitvoering te doen. Omdat alle oplossingen gezamenlijk zijn onderschreven, zijn ze beter afdwingbaar en rijzen er op de werf veel minder discussies.”

4. De ervaring

RDBM Architecten & Adviseurs heeft al een tiental projecten in Nederland uitgevoerd volgens het concept risicomijdend bouwen. Momenteel bereidt het bureau een project in Tienen voor. Daarin combineren ze sociale huisvesting met een woonzorgcentrum. Het wordt meteen een pilootproject voor de VMSW. Die wil ervaring opdoen met de aanpak via prestatiebestekken. “Tot nu toe werkten wij meestal met één aannemer, wat de beste oplossing is. Soms drong de opdrachtgever aan op specifieke uitvoerders voor een bepaald onderdeel. Dat is niet altijd even gemakkelijk, maar het lukt wel. Een ander punt dat soms wat moeilijk ligt, is dat niet alle ingenieurs even happig zijn op een controlerende opdracht. Als we toch alles moeten narekenen, kunnen we even goed de volledige opdracht uitvoeren, is dan de reactie. Maar op het ingenieursbureau waar ik mijn stage heb gedaan, heb ik ondervonden dat het wel degelijk mogelijk is. De voorwaarde »



is dat je gebruik maakt van een goede methodiek. Onze aanpak vergt ook een andere instelling van de partners. Zij moeten communicatief zijn en over voldoende zelfvertrouwen beschikken. Minstens even belangrijk is de persoonlijke chemie. Met bepaalde mensen lukt het gewoon niet.”

Wettelijk en deontologisch levert de aanpak geen vragen of bezwaren op, argumenteert Frederik Jacobs. “Wij hebben als architect een volledige opdracht en blijven conceptueel verantwoordelijk, althans in België. In Nederland ligt dat anders. Daar is de architect niet verantwoordelijk voor de manier waarop de materialen onderling worden verwerkt, maar gaat de aannemer een resultaatsverbintenis aan. De klassieke driehoek aannemer – architect - opdrachtgever blijft overeind, wat wij trouwens als argument uitspelen bij onze klanten. Ook de verzekering verloopt als gebruikelijk, vermits onze aansprakelijkheid dezelfde blijft. Wel raden wij onze klant aan om een ABR met dekking van conceptuele fouten te nemen, zodat het bij eventuele problemen halfweg aan de verzekeringsmaatschappijen is om het dispuut te beslechten en de werf gewoon door kan lopen.”

5. De investering

De aanpak betekent voor RDBM en fikse investering. “Wij hebben pas onze algemene voorwaarden laten omzetten naar Belgisch recht. Een hele klus, want in Nederland heb je bijvoorbeeld voor elk element een bepaalde garantie. Dat is hier amper of niet gekend. We investeren ook in mensen, want de diverse stappen vergen elk een aparte specialisatie. Voor de onderzoeksfase moet je geen ontwerptalenten inschakelen. Die worden gegarandeerd ongelukkig.



*Architect Frederik Jacobs
(CONIX RDBM)*

Voor de Geestelijke Gezondheidszorg Westelijk Noord-Brabant realiseerde RDBM Architecten & Adviseurs in Halsteren volgens de formule risicomijdend bouwen een nieuw psychiatrisch verpleeghuis en verzorgingshuis.



Wij hebben in ons team architecten en ingenieurs die eerder ervaringen opdeden in andere sectoren, of andere spelers uit de bouwsector. Dat geeft een verbreding aan competenties en knowhow die goed van pas komt bij innovatieve formules.”

“Onze knowhow stellen we ook ter beschikking als adviseurs. Eigenlijk is het hele verhaal zo van start gegaan. Een tiental jaar geleden hebben we het toenmalige Alcatel als adviseur begeleid bij het opstellen van hun dossier met prestatie-eisen voor een nieuw hoofdkantoor. Met dat dossier zijn ze naar ontwikkelaars gestapt. De opdracht werd toevertrouwd aan Robelco en Jaspers-Eyers & Partners. Zelf hebben wij het interieur gedaan, opnieuw op basis van een prestatiebestek. Momenteel voeren we een soortgelijke opdracht uit voor het nieuwe hoofdkantoor van Barco in Kortrijk. Wij staan in voor de opmaak van het kwaliteitsplan, voor het interieur en de space planning. Dergelijke opdrachten worden door de vennoten hier nauw opgevolgd omdat ze heel betrokken medewerkers vergen.” ■

Redactie: Staf Bellens