



STADSWONING IN SLECHTE STAAT GERENOVEERD

Uitvoering en kosten niet als zorgen voor later beschouwen

In Gent is een piepklein rijhuis gerenoveerd door ons lid Aannemingen Schaubroeck nv uit Tielt. De karakteristieke gevel is prachtig gerestaureerd. Maar dat is niet het bijzondere van dit project. Wel dat bestuurder Carine Schaubroeck al intens betrokken werd nog vóór de aankoop van het pand.

Doorans gaat het zo: wanneer het dossier van de architect af is, mag de aannemer een offerte opmaken. Maar als er tijdens de uitvoering technische problemen opduiken, als de opdrachtgever een wijziging wil of ontdekt dat de kassa leeg is, zit de aannemer maar al te vaak met de gebakken peren. Bij deze opdracht liep het anders.

Carine Schaubroeck: "Al vóór ze de koop sloot, vroeg Lies, de opdrachtgever, me om het huis te bezoeken. Ik heb er onderzocht wat technisch mogelijk was, want het was in erg slechte staat. Ik heb haar dan architect Delobelle uit Gent gesuggereerd. We hebben samen een verkennend gesprek gehad. Het klikte! Misschien ook omdat zij hun technieken konden, en ik zelf architect van opleiding ben."

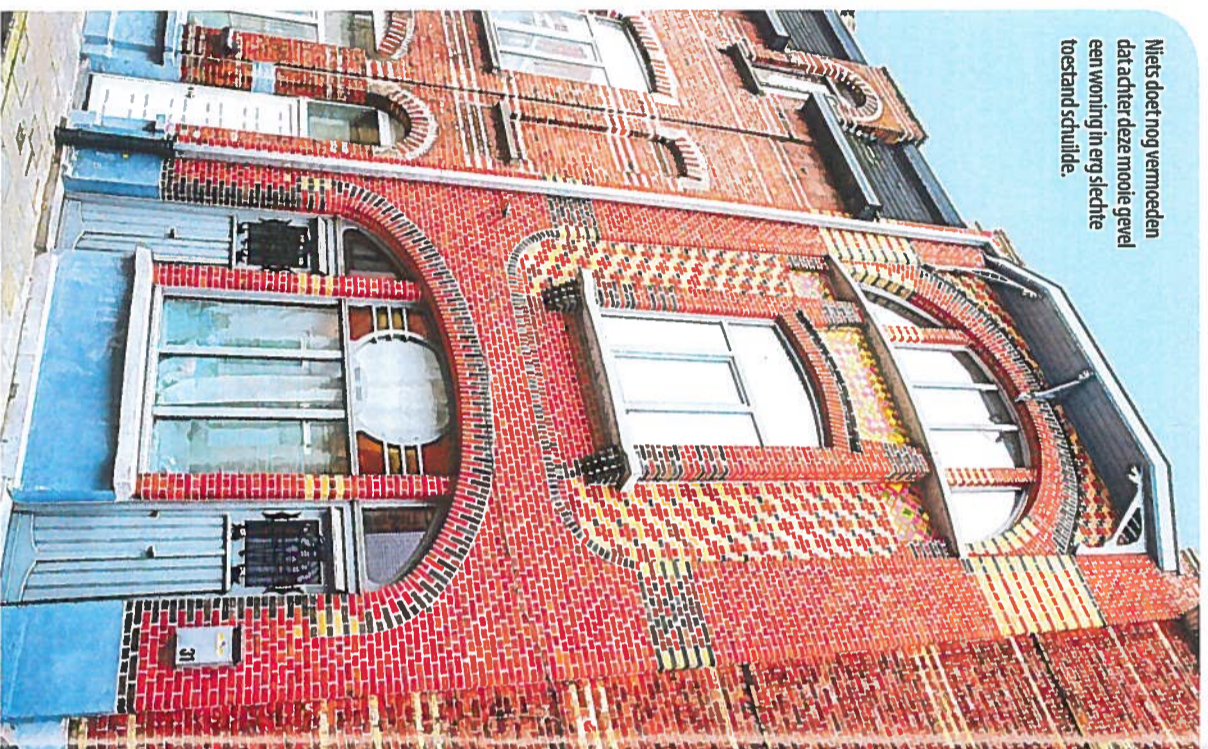
Vooruitziend ontwerpen

Architect Delobelle maakte dan het ontwerp. Tot de bouwvergunning toegekend werd, hield Carine Schaubroeck zich in dat voorproject wat aan de zijlijn, op enkele tips na. Maar toch werd al snel duidelijk dat de vroege betrokkenheid een troef was.

Carine Schaubroeck: "Uiteindelijk is een aannemer er om de behoeften van de opdrachtgever voor het uiteindelijke resultaat in te vullen. Onze eerste vraag aan Lies was dus: 'Hoe wil jij leven?'. Deze aanpak had het voordeel dat ze vooraf al een aantal beslissingen kon nemen. Daardoor konden uitvoering en ontwerp verenigd worden. Lies wist welke ingrepen niet alleen technisch mogelijk maar ook betaalbaar waren. Vooral dat laatste aspect wordt in een traditioneel bouwproces te veel naar later verschoven."

Een typisch voorbeeld was de kelder. Lies wilde die liefst bruikbaar houden, maar ze wist dat de aansluiting op de rioleling dan een dure oplossing zou vergen. Dat plan werd dus al vroeg geschrapt.

Niets doet nog vermoeden dat achter deze mooie gevel een woning in erg slechte toestand schuilt.



RENOVEREN OF AFBREKEN?

Carine Schaubroeck: "Het zou zonde geweest zijn om de mooie gevel van dit huis af te breken. Maar is renoveren met respect voor het origineel altijd de moeite? Ik denk het niet. Soms is volledige afbraak een betere optie, zeker wanneer de opdrachtgever moderne energieprestaties wil halen. Dat is al complex bij nieuwbouw, bij renovaties is het nog complexer."

↑ Bij gebruik aan oppervlakte heeft het ontwerp de ruimte in de hoogte gezocht.

— Een blik op de oude binnenplaats, die dankzij een glazen dak nu dienstdoet als wintertuin.



Iedereen wint

Niet alleen de klant wint bij een benadering die de aannemer van in het begin integreert. Hetzelfde geldt voor de aannemer zelf, en eigenlijk ook voor de architect. Het was voor Carine Schaubroeck erg stimulerend om mee te denken. De architect kreeg van bij het begin input op het vlak van de technische mogelijkheden, inclusief de gevolgen voor de prijs.

Carine Schaubroeck: "Aannemers en architecten als evenwaardige partners in het bouwproces: daarop zou meer nadruk gelegd mogen worden. Noden van de klant dereciteren, input geven, mee beslissen over aspecten die te maken hebben met uitvoering en kostprijs. Benadrukken dat een ingreep niet realistisch is binnen het budget, varianten suggereren, eventueel een fasering van de werken aanbevelen. Uiteindelijk winnen alle partijen daarbij."

De samenwerking met Architect Delobelle verliep erg goed. Maar deze manier van werken kan op weerstand stuiten. Een architect houdt nu eenmaal van zijn ontwerprijheid. En van een aannemer vergrt deze benadering ook iets: hij moet inzicht hebben in het ontwerpproces en het voorproject van een bouwdoosier. De klant moet centraal staan, niet de bouwtechnieken waaraan de aannemer toevallig de voorkeur geeft.

Alleman BIM?

Gezien het voorgaande zou je denken dat Carine Schaubroeck de onstuitbare opkomst van BIM met blijdschap begroet. Building Information Modelling integreert ontwerp en uitvoering in hogere mate dan een klassiek bouwproces. Maar de praktijk blijkt wat genuanceerder te zijn: voorlopig is BIM geen garantie dat plannen uitvoerbaar zijn aan de gewenste kostprijs.

Carine Schaubroeck: "BIM als concept en tool heeft heel zeker zijn verdienste. Maar in de praktijk is een BIM soms nog teveel een virtueel traject, zonder voeling met de uiteindelijke materie en realisatie. Een BIM zou beter gecoördineerd worden door iemand met noties van het hele bouwgebied. Er bestaat een tendens naar specialisatie in onze sector waardoor deze coördinerende overkoepelende view — in het perspectief van een optimale samenwerking tussen verschillende partijen — soms ontbreekt."

BIM kan de beloften dus nog niet waar maken. Maar uiteindelijk is ook dit een reden om aannemers zeer vroeg bij het bouwproces te betrekken.

Carine Schaubroeck: "In mijn ervaring zijn wijzigingen en correcties achteraf nog moeilijker in een BIM dan in een klassiek verhaal. Er is bovendien een bijkomend risico voor aannemers. Een BIM-dossier controleren kan zeer complex zijn, wat het moeilijker kan maken om een offerte op te stellen. En dat leidt altijd tot discussies achteraf. Als de aannemer de consequenties achteraf moet dragen, moet hij kunnen meespreken in het voorproject." ●

INFO: www.schaubroeck-nv.be