

“Opdrachtgevers zien in dat een bouwteam rendeert”

Wim Van der Wee, directeur van de afdeling ‘Bouwteam en DBFM’ bij Willemen General Contractor: De term ‘bouwteam’ wordt tegenwoordig te pas en te onpas van stal gehaald en dreigt daarmee aan eenzelfde inflatie onderhevig te worden als pakweg het begrip ‘duurzaamheid’. Onterecht, want de geïntegreerde samenwerking, waarvan het bouwteam een mogelijke vorm is, vindt steeds meer ingang. Hoe kijken aannemers daar tegenaan? NAV News vroeg het aan Wim Van der Wee, directeur van de afdeling ‘Bouwteam en DBFM’ bij Willemen General Contractor, de aannemingspoot van Willemen Groep, in 2013 de onderneming van het jaar en het grootste familiale bouwbedrijf van het land.

Bij Willemen General Contractor wordt circa de helft van de opdrachten uitgevoerd na samenwerking in bouwteam, schetst Wim Van der Wee het belang van de formule. Wat dan wel wordt verstaan onder het begrip bouwteam? “Wij maken een onderscheid tussen drie vormen. Het minst frequent voorkomende scenario is dat de opdrachtgever zelf een bouwteam samenstelt. Dat moet dan een voorstel formuleren voor een bepaalde opdracht. Omdat er geen kapers op de kust zijn en er dus een reële kans is dat je de opdracht binnenrijft, zet je dan als bouwteam uiteraard je beste beentje voor.”

“Er moet dringend werk worden gemaakt van een herziening van de rol, verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden van aannemers en architecten”

“Een tweede vorm zijn voor ons alle *design & build* wedstrijden voor specifieke gebouwen zoals gevangenissen, scholen, zwembaden, bibliotheken of kantoren. Daar zit je in concurrentie met andere bouwteams om een oplossing te formuleren voor een bepaald prestatiebestek, dikwijls gelieerd aan een bepaald ambitieniveau inzake architectuur. Grote dossier die gepaard gaan met veel verantwoordelijkheden en die een zware financiering vergen, gaan vandaag bijna allemaal die richting uit, dikwijls nog eens verzaaid met de financiering, het onderhoud en soms zelfs de exploitatie (DBFMO, n.v.d.r.).”

“Een derde vorm zijn voor ons de PPS-stadsontwikkelingen die meestal een residentieel en commercieel doel beogen. Voor deze optie schrijf je je als bouwteam in voor een *design & build*

wedstrijd op basis van een prestatiebestek. Als je de wedstrijd wint, betaal je de grondwaarde aan de stad en sta je in voor de prefinanciering van de ontwikkeling. Die investering recupereer je via de verkoop van de appartementen of commerciële ruimtes. In feite kun je dit perfect vergelijken met een ‘gewone’ ontwikkeling van een ontwikkelaar. Ook deze formule is intussen stevig ingeburgerd, omdat steden niet altijd beschikken over de middelen en de kennis om dergelijke ontwikkelingen zelf uit te voeren.”

Nieuwe aanpak versus oude gewoonten

De voordelen van werken in bouwteam spreken voor zich, vervolgt Wim Van der Wee. “Opdrachtgevers zien in dat een bouwteam rendeert, omdat het leidt tot een beter ontwerp, een betere prijs, een betere planning en vooral minder problemen. Omdat alles gelijktijdig gebeurt, ontwerp je geen gebouw, maar een project. Elke partij kan van in het begin meekijken en mee beslissen.

Als aannemer kunnen wij bijvoorbeeld aangeven dat een bepaald ontwerp uiterst complex is inzake uitvoerbaarheid en ingrijpen op methodieken. Omgekeerd kan de ontwerper er ons opmerkzaam op maken wanneer voorstellen om het gebouw goedkoper te maken architectonisch afbreuk doen aan het project. Nieuwe technieken die niet bij iedereen gekend zijn, vinden gemakkelijker ingang. De samenwerking verloopt beter omdat iedereen weet hoe het dossier tot stand is gekomen. Beslissingen worden in principe gezamenlijk genomen, maar je weet wie een bepaalde oplossing heeft voorgesteld en daar dus een stuk verantwoordelijkheid voor draagt.” Tot zover een korte inventaris van de voordelen. Maar de medaille heeft ook haar keerzijde, beklemtoon onze gesprekspartner. “De traditionele chronologie in projectrealisatie, waarbij de architect eerst het definitief ontwerp maakt, de studie-bureaus daarna hun berekeningen uitvoeren en architect en studie-bureaus vervolgens elk hun

uitvoeringsdossier opmaken voor de prijszetting door de aannemer, bestaat niet binnen de bouwteamwerking. Alle partijen werken gelijktijdig. Ontwerpen, berekenen en prijszetten gebeuren simultaan binnen een iteratief proces. Daardoor valt de workload moeilijker op voorhand in te schatten en rijzen er problemen met de gebruikelijke contracten. Het traditionele architectencontract gewaagt over het algemeen van enkele voorontwerpen, waarna de tekeningen definitief worden uitgewerkt. Maar in een bouwteam wordt tijdens het ontwerpen al gevraagd om meer gedetailleerde informatie die dan door de leden van het bouwteam wordt geanalyseerd en die dus voor wijzigingen vatbaar is. Architecten zien dat uiteraard niet zitten, omdat ze binnen hun normale overeenkomst daarvoor niet worden vergoed. Hetzelfde gaat op voor de studie-bureaus, die dikwijls verschillende varianten moeten berekenen. Als iemand, nadat alle berekeningen zijn gemaakt, met een andere oplossing op de propen komt zodat er nieuwe berekeningen nodig zijn, haakt het studiebureau af. De opdrachtgever moet dus op een andere manier omgaan met alle leden van het team en aanvaarden dat de gelijktijdige aanpak in de eerste fase duurder is, maar wel tot een betere eindoplossing zal leiden.”

Wettelijke context: aan wijziging toe

Een andere vaststelling is dat de rol en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen verschuiven. “In het *design & build* verhaal is de aannemer meestal de meest draagkrachtige partij en sluit hij het contract met de opdrachtgever af. Daardoor krijgt hij alle verantwoordelijkheid toegewezen, ook voor het design. Maar wettelijk is die aannemer verplicht om voor het ontwerp een beroep te doen op een architect die bovendien onafhankelijk moet zijn. Wij dekken het risico in via *back-to-back* overeenkomsten met de architect en de studie-bureaus, zodat zij de verantwoordelijkheid blijven dragen voor hun inbreng.

Maar er wringt duidelijk iets. Als aannemer hebben wij een resultaatsverbintenis, terwijl wij met de architect en het studiebureau een middelenverbintenis aangaan. In feite fungeren wij als opdrachtgever. Je zit daar duidelijk met een vacuüm.”

“Er moet dringend werk worden gemaakt van een herziening van de rol, verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden van aannemers en architecten. Daarbij moet de wetgever volgens mij uitgaan van de bouwrealiteit. Zinvol lijkt mij een onderscheid tussen bouwprojecten voor particulieren en voor grote projecten. Voor die laatste moet het mogelijk worden dat architecten in onderaanneming voor een aannemer werken.”

De belofte van BIM

Bovenstaande situatie lag aan de basis van de oprichting van de afdeling Bouwteam en DBFM, bij Willemen General Contractor intern beter gekend als de afdeling engineering. “Vroeger waren wij als aannemer de slaafse uitvoerder van de ons ter offerte aangeboden dossiers. Als er in die dossiers



Wim Van der Wee, directeur van de afdeling Bouwteam en DBFM bij Willemen General Contractor.

fouten zaten, resulteerde dat in meerwerken en extra facturatie. Vandaag engageren we ons voor een forfaitair bedrag en dragen we voor 100% het risico als het dossier niet in orde is. Wij hebben immers van bij de start alles mee kunnen bekijken. Dan heb je twee mogelijkheden.

Of je hebt een onvoorwaardelijk vertrouwen in de designpartners, te weten de architect en de studiebureaus, of je neemt zelf een controlerende functie op. Dat laatste is wat wij doen op onze afdeling. Wij bouwen kennis op inzake design. Onze ambitie is om over enkele jaren alles in 3D uit te werken. Daarvoor hebben we het Revit Autodesk programma aangeschaft en een BIM-manager aangesteld. In eerste instantie willen we al in de aanbestedingsfase in 3D werken, omdat het tekenen in 3D evenveel tijd vergt als het maken van een meetstaat. Eenmaal in 3D opgemaakt, verschijnen wijzigingen aan het ontwerp met een druk op de knop ook in de meetstaat. Op langere termijn willen we dan voluit gaan 'bimmen', door aan elk element uit het 3D-ontwerp 'mapjes' te koppelen met informatie van de architect, het studiebureau, de aannemer en andere partijen.

Die informatie – in feite een grote databank – moet wel worden ingevoerd, wat uiteraard manuren vergt. Maar een keer dat is gebeurd, beschik je via een druk op de knop over gigantische mogelijkheden. Voor mij is dat dé tool van de toekomst wat geïntegreerd werken betreft."



In Kinshasa bouwt Willemen in opdracht van de FOD Buitenlandse Zaken momenteel een nieuwe Belgische ambassade in samenwerking met A2M architecten, JLP Concept (lokale architect), CES (speciale technieken), STUBECO (stabiliteit) en Dematco (ruwbouw). De opdracht werd verworven via een design & build wedstrijd.

Bouwteams op het tweede Architectencongres

Op het tweede Architectencongres dat NAV op 5 juni organiseert in de Gentse Stadschouwburg, vormt geïntegreerd samenwerken een van de twee hoofdthema's. Meer informatie over het programma, de sprekers en de inschrijvingsmodaliteiten vindt u op www.architectencongres.be.