

Eduscript

Made by Renoscripto

MAKTIJDSCHRIFT VOOR INFRASTRUCTUUR VAN HET ONDERWIJS & CWS-PATRIJMONIUM | NR. 8 | SEPTEMBER - OKTOBER 2013 | € 7,-



Copyright Sint Bernoldschool naar van Architecten- en Ingenieursbureau Q'Nolde



Copyright Provinciale Kinderhuizen van Dr. Eef Janssen Meulen

"De kapitaalinjectie creëerde ook een groot aantal neveneffecten. Dankzij 'Scholen van Morgen' werd door architecten, fabrikanten en andere betrokkenen hard nagedacht over de 'School van de Toekomst'. Alle partners willen solide en duurzame gebouwen realiseren die ook nog over 30 jaar performant zullen zijn. In die optiek bouwen we waar mogelijk flexibele scholen met aandacht voor duurzaamheid. De outputspecificaties in het project overstijgen voor een aantal aspecten nu al de huidige wetgeving. Wat betreft de energieprestaties bereiken we overal minimaal een E70-peil en in acht projecten gaat het om passiefscholen. Daarnaast staat ook kostenefficiëntie centraal. Ook deze evolutie had tijd nodig."

Op kruissnelheid

"Het project draait nu eindelijk op volle toeren. Met het GTIL in Londerzeel wordt de eerste 'School van Morgen'

gebouwd. En wellicht zal voor het verschijnen van jullie vakblad gestart worden met de bouw van het tweede project: SBSO Baken, MPI Zonneken en Internaat Zonneken in Sint-Niklaas. Een GO!-school"

"De oplevering van de meeste projecten is gepland ten laatste in 2016 en we zullen er alles aan doen om ons aan de termijnen te houden. Een belangrijke uitdaging in dat verband zijn de vergunningen. Vandaar dat er nu veel aandacht gaat naar het overleg en de communicatie met de rechtstreekse betrokkenen van ieder project."

De consortium van aannemers die in samenwerking komen voor de uitvoering van de dBm-aspecten van het programma Scholen van Morgen, zijn ondertussen gekend. De aanbestedende dienst weerhield op basis van de opgelegde criteria

en de analyse van de deelnemingsaanvragen 13 consortia: Interbuuld, Jan De Nul - Van Laere, Besik - Vanhout, Scholen VanDAAG, Mourik Pelikaan, Groep Van Roey Scholen, Strabag Belgium - Zublin, Vlaamse Scholen van Morgen, Juvalho, IDIB, Reynders B&I - Antwerpse Bouwwerken - Valens, MBG - Van Wellen en CIT Blaton - Louis De Waele.

"Mijn opdracht omvat het 'kleine ontwerp', de bouw en het 30-jarig onderhoud van één of meerdere 'Scholen van Morgen'. De eerstvolgende vijf aanbestedingsdossiers werden ondertussen aan de kandidaat-aannemers bezorgd. 51 aanbestedingsdossiers zijn in voorbereiding en zullen de komende weken en maanden worden gepubliceerd. Tegen eind 2013 moeten alle bouwvergunningen ingediend zijn, zodat vanaf voorjaar 2014 de 163 overige werken kort na elkaar kunnen worden opgestart. Zoals Philippe



Copyright basisschool 'De Dierhoek' van Gouden Lineal

gericht: AG Real Estate COPID (voluit Co-Production in Development). Deze treedt op als afgevaardigd bouwheer met verantwoordelijkheid voor het programma-management en het projectmanagement van de 165 projecten.

Met een team van 64 medewerkers vertegenwoordigt AG Real Estate COPID de DBFM-vennootschap op het terrein. In deze functie is zij verantwoordelijk voor de operationele uitvoering van het programma. Ze begeleidt de scholen doorheen het gehele ontwerp- en bouwproces en tijdens het 30-jarige onderhoud. En communiceert met alle belanghebbenden: koepels, inrichtende machten, architecten, aannemers.... Daarnaast organiseert AG Real Estate COPID de nodige procedures conform de wetgeving op overheidsopdrachten om de verschillende uitvoerende partijen aan te stellen: architect, aannemer, controleorganisatie,...

Toekomst van onze jongeren

"Scholen van Morgen is qua omvang uniek in Vlaanderen. Het is de eerste keer dat er zoveel schoolgebouwen in een dergelijk korte periode worden gerealiseerd". nuanceert Serge Fautré, CEO van AG Real Estate. "Het gaat daarbij niet alleen om procedures, ontwerpen, deli-

verables en planning, maar bovendien om samenwerking, teamgeest, uitdaging en optimalisering."

"Het succes hangt af van de vaardigheden, het engagement en de moraliteit van alle personen die rechtstreeks of onrechtstreeks bij dit programma betrokken zijn. COPID is een combinatie van jong enthousiasme en volwassen ervaren medewerkers die allen hard werken om de toekomst van het onderwijs van onze jeugd te verzekeren. We zijn enorm trots dat we aan het PPS-project mogen meewerken en zo meebouwen aan de toekomst van onze jongeren."

Extra expertise

Toen het Vlaams Parlement in 2006 een decreet goedkeurde rood de inhaalbeweging van de schoolinfrastructuur in Vlaanderen zaten de marktonstandigheden niet mee. In 2008 kwamen de banken immers fors in de problemen. Volgens Fautré was de impact van deze bankencrisis op het project al bij al beperkt.

"Er was een lange aanloopperiode, maar we gaan wat kort door de bocht wanneer we dit op de bankencrisis afwachten. Hoewel AG Real Estate met de eigen organisatie ruimschoots ervaring en ken-

nis heeft op de verschillende aspecten van vastgoed, was dit voor ons het eerste PPS-project op dergelijke grote schaal. Het ingewikkeld contract moest eerst juridisch op punt worden gesteld, en we moesten ons een nieuwe werkwijze eigen maken waarin de regels voor publieke aanbestedingen werden gerespecteerd. Om hierin geen fouten te maken, haalden we extra expertise in huis. Binnen AG Real Estate COPID werd een multidisciplinair team samengesteld met een mix van ervaring en jong enthousiasme. Ook hier was het zoeken naar het juiste team, de juiste samenstelling en, met Philippe Monsorez, de juiste manager."

Geen eenheidsworst

"Een andere oorzaak voor de aanloopperiode is het feit dat er geen standaardoplossing werd voorzien. In totaal werden 63 verschillende architectenteams aan het werk gezet die met hun ontwerp zorgden voor een enorme variëteit. Bovendien is er ook een grote verscheidenheid in de portfolio met projecten met een oppervlakte van 1.000 m² tot 27.000 m² en met een variatie in type onderwijs. Zo bouwen we zowel voor basis- als secundair onderwijs en bevat onze portefeuille o.a. 25 grootkruisen en 180 technische werkplaatsen."

Je kon het al lezen in de vorige editie van Eduscript: met 'Scholen van Morgen' komt er een heuse scholentsunami op ons af die een enorme boost zal geven aan het Vlaamse onderwijs én de hele bouwsector. Wat is de huidige stand van zaken? En staat er al een vervolg, een uitbreiding van het programma, op de agenda? Want de nood aan nieuwe schoolgebouwen blijft hoog in Vlaanderen. Maar liefst 2.655 dossiers wachten bij AGIO'n op een oplossing. Tijdens een aangenaam gesprek met Serge Fautré, CEO van AG Real Estate hoorden we alvast de wil en goesting om het PPS-project te verlengen én te verruimen. Zijn boodschap: het project is nu op kruissnelheid, laat ons op dit elan doorgaan. De private partner in het project is overtuigd van de enorme meerwaarde van het project. Nu nog de politici.

Serge Fautré, topman AG Real Estate, pleit voor verlenging én verruiming 'Scholen van Morgen'



Over Scholen van Morgen

Even recapituleren... Scholen van Morgen is een grootschalige inhaalbeweging die als doelstelling heeft om op zes jaar tijd 165 nieuwbouw- of renovatieprojecten in Vlaanderen te realiseren en nadien gedurende 30 jaar te onderhouden. Dit zijn 200 schoolgebouwen met een totale gebouwoppervlakte van 625.000 m².

Voor dit ambitieuze programma koos de Vlaamse Regering betrouwbare en solide partners. De publieke partner 'School Invest', werd een samenwerking tussen het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs en de Vlaamse Investeringsmaatschappij PMV. Voor de private partner kwam er samenwerking tussen AG Real Estate en BNP Paribas Fortis. AG Real Estate is één van de belangrijkste spelers op de Belgische vastgoedmarkt. Deze dochteronderneming van AG Insurance heeft ruime ervaring in de realisatie en het beheer van grote bouwprojecten. BNP Paribas Fortis voegt voornamelijk haar financiële expertise aan het programma toe.

Samen vormen de publieke en private partners de vennootschap 'DBFM Scholen van Morgen nv'. Deze staat in voor het ontwerp (Design), de bouw (Build), financiering (Finance) en het 30-jarig onderhoud (Maintenance) van de schoolgebouwen. Gedurende 30 jaar betaalt de inrichtende macht een beschikbaarheidsvergoeding aan de DBFM-vennootschap. Nadien wordt de infrastructuur kosteloos overgedragen aan de inrichtende macht.

AG Real Estate is één van de drijvende krachten achter de PPS. Via haar moedermaatschappij AG Insurance is AG Real Estate een belangrijke financier van het project. Onder impuls van AG Real Estate werd voor het project een dochtermaatschappij op-

