

FACULTEIT
INGENIEURSWETENSCHAPPEN

DEPARTEMENT
ARCHITECTUUR, STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING - ASRO



KATHOLIEKE
UNIVERSITEIT
LEUVEN

Publiek-private samenwerking: Stimulans of hinderpaal voor kwaliteit?

Eindwerk voorgedragen tot het behalen van
het diploma van Burgerlijk ingenieur-architect,
optie stedelijk project

Evi Bervoets & Miechel De Paep

Promotor:

Prof. dr. Jan Schreurs

Co-Promotor:

Prof. Goedele Desmet

2007-2008

© Copyright K.U.Leuven

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van zowel de promotoren als de auteurs is overnemen, kopiëren, gebruiken of realiseren van deze uitgave of gedeelten ervan verboden. Voor aanvragen tot of informatie i.v.m. het overnemen en/of gebruik en/of realisatie van gedeelten uit deze publicatie, wend U tot de K.U.Leuven, Departement Architectuur, Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening -- ASRO, Kasteel van Arenberg, B-3001 Heverlee (België). Telefoon +32-16-32 13 61 of via email: info@asro.kuleuven.be.

© Copyright by K.U.Leuven

Without written permission of the promotors and the authors it is forbidden to reproduce or adapt in any form or by any means any part of this publication. Requests for obtaining the right to reproduce or utilize parts of this publication should be addressed to K.U.Leuven, Departement of Architecture, Urbanism and Planning -- ESAT, Kasteel van Arenberg, B-3001 Heverlee (Belgium). Tel. +32-16-32 13 61 or by email: info@asro.kuleuven.be.

Dankwoord

Deze thesis was alleen mogelijk dankzij de medewerking van een hoop personen, die we dan ook graag oprecht willen bedanken. Allereerst onze promotoren, Jan Schreurs en Goedele De Smet, voor hun goede ideeën, niet aflatende constructieve kritiek en de vele tijd die ze geïnvesteerd hebben in het telkens opnieuw nalezen van de teksten. Onze enorme dank gaat ook uit naar alle projectleiders en -medewerkers, architecten, ontwikkelaars en alle andere mensen die met de glimlach bereid waren tot urenlange interviews en rondleidingen en ons alle informatie, documenten, foto's en meer bezorgd hebben: Kristiaan Borret, Ivo Carlens, Ludwig Colaes, Marc Delrue, Walter Demuynck, Pascale Denys, Philippe Geubels, Guy Gillijns, Marleen Goethals, Philippe Huyghebaert, Sandra Lintermans, Trui Nayaert, Johan Seliaerts, Philippe Teughels, Trui Tydgat, Isabel Vanachter, Bert Van Breughel, Leo van Broeck, Jan Van Esbroeck, Steven Van Garsse, Filip Vanhaverbeke, Paul Van Herpe, Erik Van Hoof, Pieter Vanhout, Frank van Kerckhove en Peter Verhaeghe. Ook de mensen die zo vriendelijk waren om hoofdstuk acht na te lezen en ons overstelpt hebben met eigen ideeën en correcties, willen we hartelijk danken, in het bijzonder Dirk Rygole die daarna ook nog de draftversie van de thesistekst nagelezen heeft. Guy Gillijns van Van Roey en Leo Van Broeck van BVB Architecten willen we bovendien nog eens extra bedanken omdat zij zo vriendelijk waren ons als gast gratis mee te nemen naar de Trefdag van de VVSG en de PPS-studiedag van Confocus. Zonder de enorme steun, vriendschap en interesse van onze medestudenten was deze thesis evenmin mogelijk geweest, ook hen willen we dus hartelijk bedanken.

Abstract

Publiek Private Samenwerking (PPS) wordt gepromoot als positieve samenwerking tussen een publieke en een private partij die hun ervaring en kennis samenleggen om zo sneller, goedkoper en efficiënter te bouwen. Zo moet een win-winsituatie ontstaan die is ingepast in de algemene evolutie van liberalisering en aangepast is aan een afgeslankte overheid met een krimpende budgettaire ruimte. De ruimtelijke kwaliteit van het bouwproject wordt hierbij niet vernoemd als drijfveer voor het overstappen op PPS, men kan zich zelfs terecht afvragen of ze er niet onder te lijden heeft. De thesis onderzoekt die relatie tussen PPS en kwaliteit en tracht aan de hand van de analyse van twaalf diverse Vlaamse voorbeeldprojecten cruciale elementen af te leiden en een leidraad te formuleren om in het complexe verhaal van management, onderhandelingen, risico-verdeling en juridisch getouwtrek, te trachten de architecturale kwaliteit van het eindproduct toch zo goed mogelijk te waarborgen.

INHOUDSOPGAVE

Dankwoord	i	Lijst van geïnterviewde personen	x
Abstract	iii	Lijst van studiedagen	xi
Inhoudsopgave	v		

1 INLEIDING

1.1 Context en voorgeschiedenis	2
1.2 Probleemstelling	4
1.3 Opzet	5

2 PPS BEGRIPPENKADER

2.1 Definitie PPS	8
2.1.1 Analyse van de definities van PPS	10
2.2 Objectgerelateerde versus PPS bij gebiedsontwikkeling	18
2.2.1 Objectgerelateerde PPS	18
2.2.2 PPS bij gebiedsontwikkeling.....	19
2.3 Contractuele versus participatieve PPS	21
2.3.1 Contractuele PPS	21
2.3.2 Participatieve PPS	22

2.4	Contractuele samenwerkingsvormen	24
2.4.1	De klassieke overheidsopdracht	24
2.4.2	DBFM	25
2.4.3	BOT	28
2.5	Autonoom Gemeentebedrijf	30
2.6	Management van PPS-projecten	33

3 KWALITEITSBEPALING

3.1	Partijgebonden meerwaarde	38
3.1.1	Financiële meerwaarde	39
3.1.2	Maatschappelijke meerwaarde	40
3.1.3	Operationele meerwaarde	40
3.2	Kwaliteit	41
3.2.1	Beoordelingsmatrix	42
3.2.2	Criteria voor selectie stadsvernieuwingsprojecten	44

4 METHODOLOGIE

4.1	Selectie van de case studies	48
4.2	Onderzoeksmethode	50
4.2.1	Interviews	50
4.2.2	Verwerking	53

5 BESPREKING VAN DE CASE STUDIES

5.1	Centrale Werkplaatsen (Leuven)	59
5.2	Lotto Arena (Antwerpen)	67
5.3	Milho (Oostende)	73
5.4	De Nieuwe Molens (Brugge)	85
5.5	Oosterweelverbinding (Antwerpen)	91
5.6	PPS Wonen (Gent)	101
5.7	Regatta (Antwerpen)	107
5.8	Stadsplein (Genk)	117
5.9	Triptiek (Oostende)	125
5.9	Tsyon (Kortrijk)	133

6 ANALYSE VAN DE CASE STUDIES

6.1	Algemene vergelijking	142
6.2	Beginvoorwaarden	155
6.2.1	Lotto Arena	156
6.2.2	Triptiek	159
6.2.3	Milho	160
6.2.4	De Nieuwe Molens	162
6.2.5	PPS Wonen	163
6.2.6	Regatta	166
6.2.7	Tsyon	168

6.3	Initiatiefase	170
	6.3.1 Centrale Werkplaatsen	170
	6.3.2 Oosterweelverbinding	172
	6.3.3 Regatta	175
6.4	Inhoud van het bestek	179
	6.4.1 Centrale Werkplaatsen	179
	6.4.2 Triptiek	181
	6.4.3 Milho	184
	6.4.4 Oosterweelverbinding	185
	6.4.5 PPS Wonen.....	191
6.5	Inhoud van de offerte	195
	6.5.1 Centrale Werkplaatsen	195
	6.5.2 PPS Wonen	197
	6.5.3 Triptiek	199
6.6	Gunningsfase	202
	6.6.1 Centrale Werkplaatsen	202
	6.6.2 Lotto Arena	206
	6.6.3 Milho	210
	6.6.4 De Nieuwe Molens	213
	6.6.5 Oosterweelverbinding	217
6.7	Inhoud van de samenwerkingsovereenkomst	222
	6.7.1 Centrale Werkplaatsen	222
	6.7.2 Lotto Arena	223
	6.7.3 Milho	226
	6.7.4 Regatta	227
6.8	Uitvoeringsfase	233
	6.8.1 PPS Wonen	233

6.8.2	Stadsplein	235
6.8.3	Tsyon	241
6.9	Evaluatie van de tien case studies	243

7 TOETSING AAN TWEE NIEUWE CASE STUDIES

7.1	Kasteelpark Viteux in De Pinte	263
7.2	Den Bell in Antwerpen	279

8 RAADGEVINGEN VOOR EEN KWALITATIEVE PPS

8.1	Beginvoorwaarden	303
8.2	Initiatiefase	307
8.3	Inhoud bestek	312
8.4	Inhoud offerte	316
8.5	Gunningsfase	318
8.6	Inhoud samenwerkingsovereenkomst	321
8.7	Uitvoeringsfase	324

9 BESLUIT

10 BIBLIOGRAFIE

Lijst van geïnterviewde personen

Naam	Functie	Datum	Plaats
Bauwens, S.	Departementschef wd. “ruimte & milieu” Sint-Niklaas	ma 14/04/’08	Sint-Niklaas
Borret, K.	Stadsbouwmeester Antwerpen	wo 16/04/’08	Gent
Carlens, I.	Hoofdingenieur-directeur bij het gemeentebestuur van Genk	wo 12/04/’08 ma 21/04/’08	Genk
Colaes, L.	Hoofd afdeling Antwerpen van de AGI (VMSW)	di 27/11/’07	Brussel
Decaluwé, J.	Gedelegeerd bouwheer Vooruitzicht N.V.	wo 07/05/’08	Antwerpen
Delrue, M.	Ir.-architect, Urbanist Cel Ruimtelijke Planning West-Vlaamse Intercommunale (WVI)	do 13/03/’08	Brugge
Demuyndck, W.	Project manager Vanhaerents	do 28/02/’08	Oostende
Dufraimont, Y.	Projectdirecteur AG Vespa	ma 12/11/’08	Antwerpen
Geubels, P.	Planoloog bij de stad Leuven	wo 09/04/’08	Leuven
Gillijns, G.	Commercieel directeur Groep Van Roey N.V.	vrij 16/11/’07	Leuven
Goethals, M.	Wetenschappelijk medewerker departement ASRO (KULeuven)	do 15/11/’07	Leuven
Huyghebaert, P.	Architect-stichter-vennoot bij Atelier4	di 11/03/’08	Gent
Lintermans, S.	Projectleider planningscel Antwerpen	wo 28/11/’07	Antwerpen
Naeyaert, T.	Coördinator Cel Woonprojecten WVI	do 13/03/’08	Brugge
Seliaerts, J.	Architect bij abv+ architecten	di 06/11/’07	Kapellen
Teughels, P.	Projectleider planningscel Antwerpen	wo 21/11/’07	Antwerpen
Tydgat, T.	Directeur S.O.K. Kortrijk	ma 29/10/’07	Kortrijk
Vanachter, I.	Consulent stadsontwikkeling AG Vespa	ma 05/11/’07	Antwerpen

Naam	Functie	Datum	Plaats
Van Breughel, B.	Ir.-architect bij Abscis	di 15/04/'08	Sint-Denijs Westrem
Van Broeck, L.	Ir.-architect (vennoot) bij BVBarchitecten bvba	vrij 11/04/'08	Brussel
Van Esbroeck, J.	Directeur (bouwheer) N.V. Antwerps Sportpaleis	di 27/11/'08	Antwerpen
Van Garse, S.	Manager Kenniscentrum PPS	do 04/10/'07	Brussel
Van Haverbeke, F.	Coördinator AGSO	di 13/11/'07	Gent
Van Herpe, P.	Beleidsmedewerker team stedenbeleid "Thuis in de stad"	wo 28/11/'07	Brussel
Van Hoof, E.	Ir.-architect Lid directiecomité Wilma	wo 21/11/'07	Antwerpen
Vanhout, P.	Projectcoördinator Vooruitzicht N.V.	di 04/03/'08	Antwerpen
Van Kerckhove, F.	Architect-vennoot bij Abscis	di 15/04/'08	Sint-Denijs-Westrem
Verhaeghe, P.	stRaten-generaal	do 10/04/'08	Leuven

Lijst van studiedagen

Naam	Organisatie	Datum	Plaats
Trefdag, Wij weten meer dan ik,	VVSG	do 17/04/'08	Gent
Vlaams-Nederlands Stedenbeleidcongres, Stadsinnovatie: Herbruik is herwaarderen	UA	do 22/11/'07 vrij 23/11/'07	Antwerpen
PPS in de praktijk: Faal-en succesfactoren voor PPS bij stadsvernieuwing	VCB en BVA	do 30/11/'06	Mechelen
PPS in de bouwsector	Confocus	wo 13/06/'07	Antwerpen

INLEIDING

Een korte schets van de achtergrond en de opkomst van PPS, een korte hypothese van de problematiek waar de thesis rond draait en een eerste beschrijving van hoe het onderzoek zal aangepakt worden.

1

1.1 CONTEXT EN VOORGESCHIEDENIS

De inzet van publiek-private samenwerking in bouwprojecten is het afgelopen decennium in Vlaanderen enorm toegenomen. Deze vorm van samenwerking wordt tegenwoordig courant gebruikt voor stadsvernieuwingsprojecten, voor de aanleg van bruggen en spoorwegen, voor de bouw van overheidsgebouwen en sportinfrastructuur. De actoren zijn divers: aan publieke zijde worden deze projecten gelanceerd door het Vlaamse Gewest en de gemeenten, door autonome gemeentebedrijven, intercommunales en overheidsbedrijven, onder de privépartners zijn aannemers en projectontwikkelaars terug te vinden, maar ook banken en uitbaters van sportinfrastructuur. Het toenemende gebruik en de grote diversiteit in toepassingen en betrokkenen maken van PPS een belangrijk maar complex verschijnsel dat niet meer uit de realiteit van het bouwen en van de stadsvernieuwing weg te denken valt.

De verspreiding van PPS als begrip en als verschijnsel is erg vlug gebeurd. Hoewel feitelijke vormen van samenwerking tussen overheid en privésector al veel vroeger plaatsvonden, ook in België, is het begrip publiek-private samenwerking pas aan het begin van de jaren '90 in Europa gelanceerd, meer bepaald in Groot-Brittannië, waar men het uit Canada en de Verenigde Staten had ontleend.¹ Eind jaren '90 raakte de toepassing verder verspreid in de Europese Unie en stak PPS ook de kop op in België.

De eerste Belgische projecten die toen als publiek-private samenwerking opgestart werden, waren stadsprojecten op gemeentelijke schaal, waar in navolging van buitenlandse voorbeelden getracht werd de privésector, in de vorm van aannemers en projectontwikkelaars, mee te laten financieren en sterker bij de inhoud en het ontwerp van het project te betrekken. Deze vroege PPS-projecten, waaronder bijvoorbeeld het Stadsplein in Genk, vervulden een pioniersrol, omdat men toen nog niet kon beschikken over een geschikte juridische context of de ervaring van andere projecten. Vanaf 1999 dook PPS ook op gewestelijk niveau op als instrument om bepaalde beleidsdoelstellingen van de Vlaamse regering sneller of goedkoper te realiseren. In dezelfde periode is ook de eerste paars-groene regering van start gegaan, onder leiding van de liberaal Patrick Dewael: een bewijs van de algemene tendens richting liberalisering die toen heerste en ook in de opkomst van PPS terug te vinden is.

Het toenemende belang van PPS blijkt ook uit het feit dat de term in dat jaar ook in de niet-gespecialiseerde pers begon op te duiken. Zo schreef De Standaard in december 1999: "*Publiek-private samenwerking, of, voor de ingewijden, PPS. Geen colloquium of seminarie over mobiliteit met enige pretentie, of minstens één spreker heeft het erover. Het ei van Columbus om ondanks de financiële beperkingen van de overheid toch nieuwe infrastructuur aan te leggen.*"² Een klein jaar later luidde het in dezelfde krant, onder de titel "*PPS is geen toverformule*": "*PPS of publiek private samenwerking lijkt de jongste maanden het toverwoord voor overheden die meer plannen dan middelen hebben.*"³ En nog wat later: "*PPS, Publiek-private samenwerking, is een tover-*

¹ S. Ducatteuw, *Publiek-private samenwerking en ESR-neutraliteit*, Vlaams Kenniscentrum PPS, p. 6

² "Overheid en bedrijfsleven samen sterk", in De Standaard, 23 december 1999

³ "PPS is geen toverformule", in De Standaard, 23 oktober 2000

*woord zoals „ezeltje, strek je" in het oude sprookje. Heb je geld nodig, zeg je „PPS" en hop, het goud is er."*¹

Deze citaten vatten de status van PPS in die tijd mooi samen: omdat de meeste overheden na de invoering van het Europese Verdrag van Maastricht nog maar weinig budgettaire bewegingsruimte kregen om hun ambitieuze plannen te realiseren, leek een samenwerking met private investeerders de ideale oplossing om toch projecten te lanceren.

Ondanks het feit dat de pers PPS aanvankelijk beschouwde als weinig meer dan een nieuwe vorm van alternatieve financiering, werd toch ook duidelijk dat het idee ook inhoudelijk zijn voordelen heeft. Door samenwerking met een privépartner werd gehoopt dat diens ervaring de vaak lastige en tijdrovende processen van een groot bouwproject beter en dynamischer kon beheersen, althans beter dan de vaak als log aanzienbare overheidsstructuren. Bovendien zouden, door de uitvoerders van het project al van in het begin sterk te betrekken bij het ontwerp ervan, ook de kosten gedrukt kunnen worden. Maar ondanks dat is de snelle opmars van PPS toch vooral te danken aan de krappe kas van veel overheden, die dankzij investeringen uit de privésector aangevuld kon worden.

Een ander element dat de opmars van PPS versneld heeft, is de toename van het aantal stadsprojecten dat gelanceerd werd: de invoering van de structuurplanning heeft ertoe geleid dat tal van gemeentelijke overheden een globale visie op hun stedelijke ontwikkeling begonnen te ontwikkelen, die enkel in samenwerking met de private sector realiseerbaar bleek.²

Om deze nieuwe evoluties beter te kunnen begeleiden, werd in 2002 het Vlaams Kenniscentrum PPS opgericht. Dit centrum moet de Vlaamse overheid, maar ook de lokale besturen en de private sector, adviseren, en die eerste begeleiden bij de initiatie en de uitvoering van PPS-projecten. Tegelijk moet het centrum ook als 'kennismakelaar' optreden en kennis, ervaringen en modellen rond PPS verzamelen en ter beschikking stellen.³

Op 19 september 2003 werd het PPS-decreet gepubliceerd, dat ook de juridische basis voor de projecten moest regelen, en het statuut van het Kenniscentrum vastlegde. Dankzij dit decreet kregen de overheden in Vlaanderen, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid om zakelijke rechten te vestigen op het openbaar domein en instellingen of ondernemingen op te richten of eraan deel te nemen. Ook de Nieuwe Gemeentewet waarin lokale besturen de mogelijkheid kregen om autonome gemeentebedrijven op te richten was een belangrijke stap.

Inmiddels is PPS dus geëvolueerd van een hype onder economen, ondernemers en politici naar een veel toegepaste formule. Sinds 2002 wordt door de Vlaamse Regering financiële ondersteuning gegeven voor stadsvernieuwingsprojecten waarbij één van de noodzakelijke voorwaarden om zo'n subsidie te krijgen is dat via PPS minimum 30 % van het budget uit de privésector moet komen. Tientallen projecten zijn sindsdien door

1 "PPS is nieuw 'ezeltje, strek je'", in De Standaard, 12 april 2001

2 S. Ducatteeuw, "Publiek-private samenwerking bij stadsprojecten: de groeipijnen voorbij?", in L. Boudry e.a., *Inzet, opzet, voorzet*, p. 258

3 T. Bourgonjon, S. Ducatteeuw & M. Theirssen, *Wegwijs in publiek-private samenwerking*, pp. 19-22

4 Inleiding

steden en gemeenten gelanceerd en worden inmiddels uitgevoerd. Ook ambitieuze infrastructuurwerken zoals het Diaboloproject (550 miljoen euro voor de aanleg van een nieuwe spoorlijn voor de ontsluiting van de luchthaven van Zaventem)¹ en de Oosterweelverbinding (meer dan 2 miljard euro voor het sluiten van de ring rond Antwerpen)², zullen in een verregaande samenwerking met privépartners gerealiseerd worden. Sinds 2003 loopt ook het eerste pilootproject om sociale woningen te realiseren via PPS en eind dit jaar zou de privé-partner bekend moeten zijn die de helft van de benodigde 1 miljard euro zal investeren voor de verbetering van de infrastructuur van meer dan 200 Vlaamse scholen³.

PPS valt dus niet meer weg te denken: de toepassing ervan is in diverse facetten van het bouwbedrijf doorgedrongen en de aanpak is op procedureel en juridisch vlak geprofessionaliseerd, dankzij het decreet en het Kenniscentrum. Maar het echte avontuur lijkt nog te moeten beginnen, want van alle echt grote PPS-projecten die op stapel staan, zijn er maar weinig die al realisaties kunnen tonen. We zijn dus op een cruciaal moment aanbeland dat ideaal is voor een stand van zaken en een eerste evaluatie.

1.2 PROBLEEMSTELLING

Het idee om de publieke en de private sector fundamenteel te laten samenwerken is ontstaan binnen een algemene, liberale tendens waar de overheid een deel van haar taken afschuift naar de privé-sector, haar rol gedeeltelijk herdefinieert tot regisseur en evolueert naar een meer marktgericht denken. Het verhaal klinkt erg positief: door te kiezen voor PPS wordt getracht een win-winsituatie te creëren, waarbij elke partner de taken uitvoert en de risico's draagt waarvoor hij het meest geschikt is. De private sector beschikt over een grotere marktkennis, heeft meer ervaring met management en staat dichterbij de praktijk dan de overheid. Bovendien brengt ze extra kapitaal in zonder de schuldenlast van de publieke partner te vergroten. Door de uitvoerder te betrekken bij de voorbereiding en het ontwerp van de projecten, raakt hij ook meer betrokken en kan zijn kennis en ervaring reeds in de eerste fases gebruikt worden om het project uiteindelijk efficiënter, goedkoper en sneller te kunnen realiseren. De overheid van zijn kant geeft de privésector via PPS toegang tot nieuwe projecten die voorheen enkel voor de publieke sector waren voorbehouden. Het realiseren van die projecten levert de private partner nieuwe winsten op en bovendien gaat het vaak om grote projecten met de nodige uitstraling om zijn imago en reputatie te verbeteren of te bestendigen. Werken met de overheid geeft ook een grote stabiliteit en zekerheid in het project.

De voordelen van PPS lijken voor de meeste commentaren beperkt tot economische aspecten: goedkoper, efficiënter, sneller,... Slechts hier en daar wordt de suggestie gegeven dat het project zelf er ook beter van kan worden. Het risico op onuitvoerbare plannen wordt beperkt, doordat de uitvoerder de plannen mee beoordeelt. In sommige gevallen wordt het bouwbedrijf ook ingeschakeld voor het onderhoud van de

1 Zie de projectenlijst op www.infrabel.be (laatst bezocht op 15 augustus 2008)

2 Zie de projectenlijst op www.bamnv.be (laatst bezocht op 15 augustus 2008)

3 Zie "Inhaalbeweging schoolinfrastructuur" op www.agion.be (laatst bezocht op 15 augustus 2008)

gebouwen, zodat hij zelf opdraait voor de gevolgen van een slechte uitvoering. De meest gehoorde verantwoordings van de keuze voor PPS is echter het feit dat men zonder de investeringen van de privé gewoon niet in staat zou zijn om het project uit te voeren.

Dit meestal positief gebracht verhaal wordt genuanceerder als de belangen die beide partners erbij hebben tegen het licht worden gehouden. Op een wat karikaturale manier kunnen die als volgt omschreven worden. Een privépartner redeneert steeds vanuit rendement en winst, hetzij op financieel vlak, hetzij door de realisatie van een project met uitstraling dat als referentie kan worden gebruikt. Een overheid die een project lanceert, zou dat moeten doen vanuit het algemeen belang van de bevolking en met het oog op kwaliteit, op vlak van architectuur (in de ruimste betekenis van het woord) en stedenbouw. De diverse inspanningen die er in Vlaanderen gebeurd zijn om kwaliteitsvolle architectuur in overheidsopdrachten te bevorderen, zoals de aanstelling van een Vlaamse Bouwmeester, duiden erop dat men hier ook rekening mee begint te houden. De tegenstelling tussen financiële en publieke belangen bij de partners in een PPS zou de resultaten van deze inspanningen kunnen doen verminderen en de kwaliteit van de projecten opnieuw doen dalen. Een tweede pijnpunt is de afhankelijkheid die kan ontstaan tussen een overheid en een privépartner die als financier optreedt, waardoor het publieke belang niet enkel in botsing komt met, maar zelfs ondergeschikt raakt aan het eigenbelang van de investeerder. Een kritische houding ten opzichte van publiek-private samenwerking lijkt dus op het eerste gezicht niet ongegrond: financieel en uitvoeringstechnisch is het misschien wel een verbetering, maar de kwaliteit van het project en de onafhankelijke positie van de overheid lijken in de verdrukking te komen.

Een echt oordeel kan natuurlijk pas geveld worden door deze wat naïeve hypothese te confronteren met de werkelijkheid. Enkel door reële voorbeeldprojecten te bekijken en te analyseren, kan een besluit getrokken worden of PPS voor de kwaliteit van de bouwprojecten wel of geen goede zaak is. Het is echter zo dat in veel gevallen de keuze voor PPS, er geen is: zonder privé-investeringen raken sommige projecten gewoon niet van de grond. Daarom is het minstens zo interessant om uit al dan niet geslaagde voorbeelden van PPS een aantal lessen te trekken. Als we inderdaad niet om PPS heen kunnen, wat is dan de beste benadering, wat zijn de cruciale elementen waarop gelet moet worden om als overheid, samen met de privésector, een zo hoogstaand en kwalitatief mogelijk product af te leveren en de beruchte win-winsituatie ook werkelijk te creëren?

1.3 OPZET

Om na te gaan hoe de kwaliteit van de projecten beïnvloed wordt door publiek-private samenwerking, worden een aantal voorbeeldprojecten als gevalstudie onderzocht om daaruit algemene besluiten en raadgevingen af te leiden.

De thesis is als volgt opgebouwd: na deze situering volgt een beknopte inleiding in de begrippen en onder-

6 Inleiding

delen van publiek-private samenwerking, zodat duidelijk is waarover het gaat. Om de kwaliteit van PPS-projecten te kunnen evalueren, is een kader nodig voor die kwaliteitsbepaling: dit wordt uitgetekend in het derde hoofdstuk. In het vierde hoofdstuk wordt de gevolgde methodiek toegelicht. Vervolgens worden tien case-studies gesitueerd, uitgebreid onderzocht, besproken en geëvalueerd, zowel door documenten, plannen en indien mogelijk de realisatie zelf te analyseren als door uitgebreide gesprekken met partners en betrokkenen van ieder project. Tijdens het maken van de thesis is gebleken dat deze tien projecten toch nog onvoldoende representatief waren en is besloten om er nog twee aan toe te voegen om dit euvel te verhelpen. Deze twee worden los van de andere besproken, waarbij de nadruk gelegd wordt op de nieuwe elementen die bij de vorige tien niet of onvoldoende aan bod zijn gekomen.

Uit deze analyse, die ongetwijfeld veel informatie zal verschaffen over de dagelijkse realiteit van PPS, worden vervolgens een aantal aanbevelingen afgeleid over de cruciale punten in het proces van idee tot realisatie: door de verschillende projecten tegen elkaar af te wegen, is het mogelijk conclusies te trekken over welke benadering het beste resultaat oplevert in de diverse situaties en fasen, binnen bepaalde randvoorwaarden. Deze lessen worden gepresenteerd in de vorm van een principieel traject om een PPS-project te realiseren waar de architecturale kwaliteit centraal staat. Deze aanbevelingen zijn tot stand gekomen door de vergelijking en evaluatie van de case-studies en teruggekoppeld naar verschillende betrokkenen die tijdens het maken van de thesis zijn geïnterviewd. De diverse analyses zullen tot slot een ruimere conclusie toelaten over de kernvraag van deze thesis: is PPS een stimulans of een hinderpaal voor ruimtelijke kwaliteit?

PPS BEGRIPPENKADER

Hoe definieert men PPS?

Objectgerelateerde PPS versus PPS bij gebiedsontwikkeling

Wat is het onderscheid tussen participatieve en contractuele PPS?

Projectmanagement versus procesmanagement

Welke vormen van PPS kunnen onderscheiden worden?

2

2.1 DEFINITIE PPS

In de literatuur zijn uiteenlopende definities terug te vinden van het begrip PPS, gaande van iedere vorm van samenwerking tussen de overheid en de private actoren tot zeer specifieke sectorgerichte omschrijvingen. Of men al dan niet te maken heeft met PPS hangt dus af van hoe ruim of hoe eng het begrip omschreven wordt.¹

De eerste definitie kadert in de evoluerende rol van de overheid. Ze heeft er de afgelopen jaren steeds meer taken bij gekregen. De overheid kan deze taken niet allemaal zelf uit te voeren en is daarom aangewezen op de private sector. In plaats van een uitvoerende rol, neemt ze veel meer dan vroeger een sturende rol op zich. Op die manier hoopt de overheid haar mensen en middelen efficiënter en effectiever in te zetten. Publiek-private samenwerking *senso lato* kan dus omschreven worden als:

het streven naar een betere overheid door een grotere betrokkenheid van de private sector².

De overheid zal hiervoor een reeks aanpassingen moeten doorvoeren op juridisch en bestuurlijk vlak. Om het vertrouwen te winnen van de private sector moet er een duidelijke politiek wil en engagement zijn om voor een langere tijd met de private sector samen te werken³.

Een PPS-project vereist een gepaste samenwerkingsvorm (publiek-private samenwerking *senso stricto*). Deze samenwerking wordt afgebakend aan de hand van een aantal typerende kenmerken. Publiek-private samenwerking is m.a.w.

een samenwerking waarbij één of meerdere partijen uit de publieke sector met het oog op de realisatie van een project nauw samenwerken met één of meer partijen uit de private sector en alzo verhopen een meerwaarde te realiseren⁴.

Deze bijzonder vage definitie vinden we terug in het PPS-decreet van 18 juli 2003. Een PPS-project wordt erin als volgt gedefinieerd:

PPS-projecten zijn projecten die door publieke en privaatrechtelijke partijen, gezamenlijk en in een samenwerkingsverband, worden gerealiseerd om een meerwaarde voor die partijen tot stand te brengen⁵.

¹ VAN GARSSE, S., *Publiek-private samenwerking voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2006, p. 10.

² VAN GARSSE, S., *De concessie in het raam van de publiek-private samenwerking*, die Keure, Brugge, 2007, p. 21.

³ Idem, p. 23.

⁴ Idem, p. 29.

⁵ Decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking, *Belgisch staatsblad*, 19 september 2003.

Ook het Vlaams Kenniscentrum PPS geeft geen absolute definitie van PPS, maar bakent het begrip veeleer af aan de hand van een aantal typerende kenmerken.

*PPS is een **samenwerkingsverband** waarin de **publieke en de private sector**, met behoud van hun eigen identiteit en verantwoordelijkheid, **gezamenlijk een project realiseren om meerwaarde te realiseren**, en dit op basis van een heldere **taak- en risicoverdeling**. De meerwaarde kan financieel, maatschappelijk of operationeel zijn. Toegegeven, elk contract tussen een overheid (publiek) en een bedrijf (privaat) impliceert een samenwerking. De 'samenwerking' in een PPS-constructie gaat echter verder. Beide partijen maken ruimte om de vooropgestelde resultaten creatiever te behalen. PPS biedt de mogelijkheid om de overheid en de bedrijven zo te laten samenwerken dat ze elk datgene kunnen doen waarin zij het beste zijn. Centraal staat dan ook de idee van een **winwinsituatie**¹.*

Deze definitie is voldoende werkbaar in het kader van het soort projecten (stadsprojecten, infrastructuur en gebouwen) die in deze thesis geanalyseerd worden. Met deze definitie kan snel aan de hand van een aantal elementen afgetoetst worden of er van publiek-private samenwerking sprake is. Toch blijft het een voldoende rekbaar begrip. Een project is niet óf een PPS-project óf een klassiek project. Men moet het PPS-concept eerder benaderen als zijnde een glijdende schaal, waarbij er projecten zijn die zeer veel PPS-elementen bevatten, terwijl andere dat duidelijk minder hebben².

Een aantal kenmerken werd echter niet expliciet in opgenomen in de definitie.

Zo gaat het vaak om een relatief lange samenwerking tussen de partijen uit de publieke en de private sector. Een PPS-project wordt daarom gefaseerd uitgevoerd waarbij de private en publieke partijen gedurende een aantal fasen met elkaar samenwerken. Een PPS-project wordt vaak ook gekenmerkt door haar geïntegreerd karakter (werken, diensten, ontwerp, bouw, financiering, ...)³. In het geval van de geanalyseerde projecten wordt de private sector meestal betrokken bij het ontwerp, de uitvoering en de financiering. In de definitie wordt ook niet vermeld waarin de overheid en de bedrijven het beste zijn. Uitzoeken welke taken de publieke sector best wel op zich neemt en welke ze best overlaat aan de private sector, maakt deel uit van het onderzoek in deze thesis.

1 http://www2.vlaanderen.be/pps/PPS/pps_definitie.html_Vlaams kenniscentrum PPS, geraadpleegd op 15 augustus 2008.

2 KLIJN, E.H., e.a., *Management op het grenslak van publiek en privaat. Hoe managers omgaan met dilemma's in complexe ruimtelijke PPS-projecten*, Lemma, De Haag, 2006, p. II.

3 VAN GARSSSE, S., *De concessie in het raam van de publiek-private samenwerking*, die Keure, Brugge, 2007, p. 19.

10 PPS Begrippenkader

2.1.1 ANALYSE VAN DE DEFINITIES VAN PPS

De definitie van het Vlaams Kenniscentrum PPS bevat in zich een aantal begrippen die verder moeten uitgeklaard worden. Wat bedoelt men bijvoorbeeld met: een samenwerkingsverband, de publieke sector, de private sector, gezamenlijk, een project, de meerwaarde, een heldere taak- en risicoverdeling, een contract en een winwinsituatie?

BESPREKING VAN HET ELEMENT PUBLIEKE EN PRIVATE SECTOR

Welke partijen vallen onder de noemer publieke sector en welke onder de noemer private sector? In de definitie van de Vlaamse decreetgever wordt de ‘publiekrechtelijke partij’ gedefinieerd als de federale Staat, een Gemeenschap, een Gewest, een lokaal bestuur of een persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks onder determinerende invloed staat van één of meer van die overheden.

De invloed wordt beoordeeld aan de hand van volgende alternatieve elementen: Worden de werkzaamheden van die persoon in hoofdzaak gefinancierd of gedekt? Wordt toezicht uitgeoefend op het beheer van die persoon? Worden de leden van de bestuursorganen van die persoon voor meer dan de helft aangewezen door overheden?¹

Het Vlaams PPS-decreet hanteert dus een ruime benadering van het begrip ‘publieke sector’, namelijk alle traditionele overheden (federaal, regionaal, provinciaal en lokaal), openbare instellingen, overheidsbedrijven, intercommunales, intergemeentelijke samenwerkingen, autonome gemeentebedrijven, OCMW’s en kerkbesturen.

Maar ook alle instellingen, ook die onder privaatrechterlijke vorm opgericht, doch die onder determinerende invloed staan van één of meer van die overheden worden tot de overheidssector gerekend. Gedacht wordt aan bepaalde vzw’s, bepaalde filialen van autonome gemeentebedrijven,...².

Een ‘privaatrechtelijke partij’ wordt door de Vlaamse decreetgever negatief omschreven als een persoon die geen publiekrechtelijke partij is.

Onder ‘private sector’ verstaan we dus een natuurlijk persoon of privaatrechtelijk opgerichte entiteiten die niet door de overheid worden gecontroleerd en ook consortia en tijdelijke projectverenigingen³.

Het is belangrijk de publieke en private sector duidelijk te onderscheiden. In een aantal van onze geanalyseerde projecten wordt namelijk de publiek-private samenwerking voorafgegaan door een publiek-publieke afstemming. De afstemming tussen de overheidsdiensten alvorens de private sector te betrekken, is nodig

1 VAN GARSSE, S., *De concessie in het raam van de publiek-private samenwerking*, die Keure, Brugge, 2007, p. 33.

2 BOURGONJON, Tim, DUCATTEUW, Steven en Marc THEIRSSEN, *Wegwijs in publiek-private samenwerking, Leidraad voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2007, p. 10.

3 Idem, p. 10.

om de randvoorwaarden van een project vast te leggen.

Wanneer men beslist om tot een publiek-private samenwerking over te gaan, komen er twee verschillende waardenstelsels samen en is er sprake van het ontstaan van een vereniging van publieke en private belangen¹. Het is niet zo dat het ene waardenstelsel beter dient beschouwt te worden als het andere.

Een bedrijf wil in de eerste plaats zijn activiteiten blijven voortzetten en heeft hiervoor winst nodig. Een bedrijf handelt dus uit eigen belang. De vraag is of het private eigenbelang kan verenigd worden met het publiek belang? Soms allicht wel. Onderstaand schema geeft een beknopt overzicht van beide stelsels.

PUBLIEK	PRIVAAT
Maatschappelijk rendement	Bedrijfseconomisch rendement
Weinig aanzet tot creativiteit, efficiëntie en innovatie	Creativiteit, efficiëntie en innovatie noodzakelijk voor voortbestaan
Gezaghebbende positie	Positie in concurrentieomgeving
Kostengericht	Opbrengstgericht
Focus op zorgvuldigheid	Focus op ondernemerschap
Continuïteit is afhankelijk van verkiezingen	Continuïteit is afhankelijk van prestaties in vrije markt (snelle feedback)
(Quasi-) Collectieve goederen	Individuele goederen
Grondig en democratisch besluitvormingsproces	Snel en flexibel besluitvormingsproces
Kas/budget stelsel	Kosten/baten stelsel
(Vrijwel) geen relatie tussen prestatie en beloning	Wel relatie tussen prestatie en beloning

TABEL: KENMERKEN VAN DE PUBLIEKE EN DE PRIVATE SECTOR.

Bron: Knibbe, A., *Publiek-private samenwerking*, Kluwer, Alphen aan den Rijn, 2002, p. 36.

De overheidspartners streven in eerste instantie naar het invullen van maatschappelijke noden (bv. onderwijs, mobiliteit, gezondheidszorg, leefmilieu, cultuur, sport). De private partners daarentegen streven meestal naar winstmaximalisatie voor hun aandeelhouders. Ze handelen naar eigen goedgevoelen en worden enkel door de aandeelhouders ter verantwoording geroepen.

BESPREKING VAN HET ELEMENT SAMENWERKING

Het woord ‘samenwerking’ is erg vaag. Elk contract impliceert immers een vorm van samenwerking. Een publiek-private samenwerking onderscheidt zich van een normale contractuele relatie. Dit soort samenwer-

¹ Vlaams Parlement, Memorie van toelichting betreffende het PPS-decreet, *Gedrukte stukken*, stuk 1722/1, 2002-2003.

12 PPS Begrippenkader

kingsverband veronderstelt namelijk dat beide partners niet in de eerste plaats gericht zijn op de onderlinge rechten en verplichtingen, maar zich juist willen inzetten voor de optimalisatie van het project zelf¹.

Alle juridische instrumenten kunnen in beginsel worden gebruikt om een publiek-private samenwerking vorm te geven. Het is niet wenselijk om PPS te beperken tot welbepaalde rechtsvormen of tot bepaalde contracten. De gebruikte instrumenten moeten het gewoon mogelijk maken om de samenwerking concreet vorm te geven, d.w.z. dat er maatregelen genomen worden om taken en risico's te verdelen, om het project te financieren en om een langdurige samenwerking tot een goed einde te brengen². Het is nodig om per project na te gaan welk juridisch instrument men best aanwendt. PPS is juridisch maatwerk.

Toch maakt men om didactische redenen een onderscheid tussen twee soorten PPS, namelijk contractuele en participatieve of geïnstitutionaliseerde PPS³. In het eerste geval wordt de samenwerking vorm gegeven door één of meer contracten tussen de publieke sector en zijn private partner(s). In het tweede geval wordt een gezamenlijke rechtspersoon opgericht, neemt de private sector deel in een door de overheid gerichte rechtspersoon of neemt de publieke sector deel in een door de private sector opgerichte rechtspersoon⁴.

Bij een klassieke overheidsopdracht legt de aanbestedende overheid de uitvoering gedetailleerd vast in een bestek en/of Programma van Eisen (PvE). Bij PPS bemoeit de overheid zich niet met de inhoud en stuurt volledig op het gewenste einddoel (de 'output'). Men noemt dit outputgericht werken.

De samenwerking krijgt de vorm van een resultaatsverbintenis tussen beide partners. Op deze wijze krijgt de private partner de ruimte om op een creatieve en soms innoverende wijze zelf in te vullen hoe hij de gewenste prestaties wenst te behalen. Uiteraard moet de overheid in staat zijn om duidelijke en controleerbare prestatie-eisen te formuleren, zo niet is het onmogelijk om de private partij te beoordelen op haar prestaties.⁵

De samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven kent een hoger PPS-gehalte wanneer het beschikt over een business case en business model. In de business case worden de doelstellingen en de te behalen resultaten duidelijk vastgelegd. Het daaraan gekoppelde business model geeft aan op welke wijze de genoemde resultaten kunnen worden bereikt.⁶

1 BOURGONJON, Tim, DUCATTEEUW, Steven en THEIRSSEN, Marc, *Wegwijs in publiek-private samenwerking, Leidraad voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2007, p. 9.

2 VAN GARSSE, S., *De concessie in het raam van de publiek-private samenwerking*, die Keure, Brugge, 2007, p. 37.

3 Idem

4 Idem, p. 38.

5 BOURGONJON, Tim, DUCATTEEUW, Steven en THEIRSSEN, Marc, *Wegwijs in publiek-private samenwerking, Leidraad voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2007, p. 12.

6 Idem, p. 16.

BESPREKING VAN HET ELEMENT PROJECT

Een project is net als publiek-private samenwerking geen juridisch begrip¹.

Een project bestaat uit een reeks van samenhangende activiteiten die²:

- een concreet, goed omschreven eindresultaat moeten behalen,
- een duidelijk gedefinieerd begin en einde hebben,
- worden gerealiseerd binnen gestelde beperkende randvoorwaarden,
- worden uitgevoerd door een interdisciplinair team,
- een resultaat hebben dat éénmalig en vernieuwend is.

Maar wanneer is er sprake van een PPS-project? Kort samengevat karakteriseert de Europese Commissie PPS-projecten in haar Groenboek als volgt: de samenwerking duurt relatief lang, de private sector financiert het project geheel of gedeeltelijk en is bij verschillende fasen betrokken partij, de publieke sector definieert het project en controleert het resultaat en risico's worden door de publieke en private partij gedeeld³.

PPS-projecten kunnen ook onderscheiden worden naar geografische en/of bestuurlijke schaal.⁴ Het Vlaams decreet PPS maakt een opdeling tussen lokale en Vlaamse PPS-projecten. Een project dat het ontwerpen, financieren, bouwen en onderhouden van een gebouw omvat, noemt men een objectgeoriënteerd PPS-project. Een project dat het gezamenlijk ontwikkelen van een bepaalde site met de aanleg van wegen, groenzones, woningen, parkeerplaatsen omvat, noemt men PPS-gebiedsontwikkelingsprojecten.⁵

Tegenwoordig vindt men PPS-projecten terug in sectoren die vroeger tot het traditionele werkgebied van de overheid behoorde, zoals wegeninfrastructuur, gezondheidszorg, onderwijs, gevangnissen en defensie.

BESPREKING VAN HET ELEMENT GEZAMENLIJK

In een publiek-private samenwerking werken publieke en private partners samen, maar met het behouden hun eigen doelstellingen en de aanwending van hun specifieke expertise. De private sector krijgt een grotere rol voor wat betreft de planning en de uitvoering van traditioneel publieke taken. Ook de rol van de overheid wijzigt: ze treedt minder directief op, maar meer regisserend. Ze werkt meer outputgericht door functionele eisen te stellen aan het projectresultaat, waarbij nog voldoende ruimte wordt gelaten voor de

1 VAN GARSSE, S., *De concessie in het raam van de publiek-private samenwerking*, die Keure, Brugge, 2007, p. 34.

2 COPPENS, T., "Proces-versus projectmanagement in stadsprojecten", in: *Inzet, Opzet, Voorzet – Stadsprojecten in Vlaanderen*, Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 2006, p. 216.

3 *Groenboek over publiek-private samenwerking en het gemeenschapsrecht inzake overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten*, Brussel, 30 april 2004, COM(2004) 327 definitief, p. 3.

4 JEUCKEN, Marcel, "Themabericht: PPS in Nederland", Rabobank, januari 2000, p. 2. (internet: <http://www.sustainability-in-finance.com/0001.pdf>, geraadpleegd op 15 augustus 2008, geraadpleegd op 15 augustus 2008.)

5 VAN GARSSE, S., *De concessie in het raam van de publiek-private samenwerking*, die Keure, Brugge, 2007, p. 34.

14 PPS Begrippenkader

manier waarop dit kan bereikt worden¹.

BESPREKING VAN HET ELEMENT MEERWAARDE

Dit begrip komt uitgebreid aan bod in het volgende hoofdstuk waarin de kwaliteitsbepaling van PPS-projecten besproken wordt.

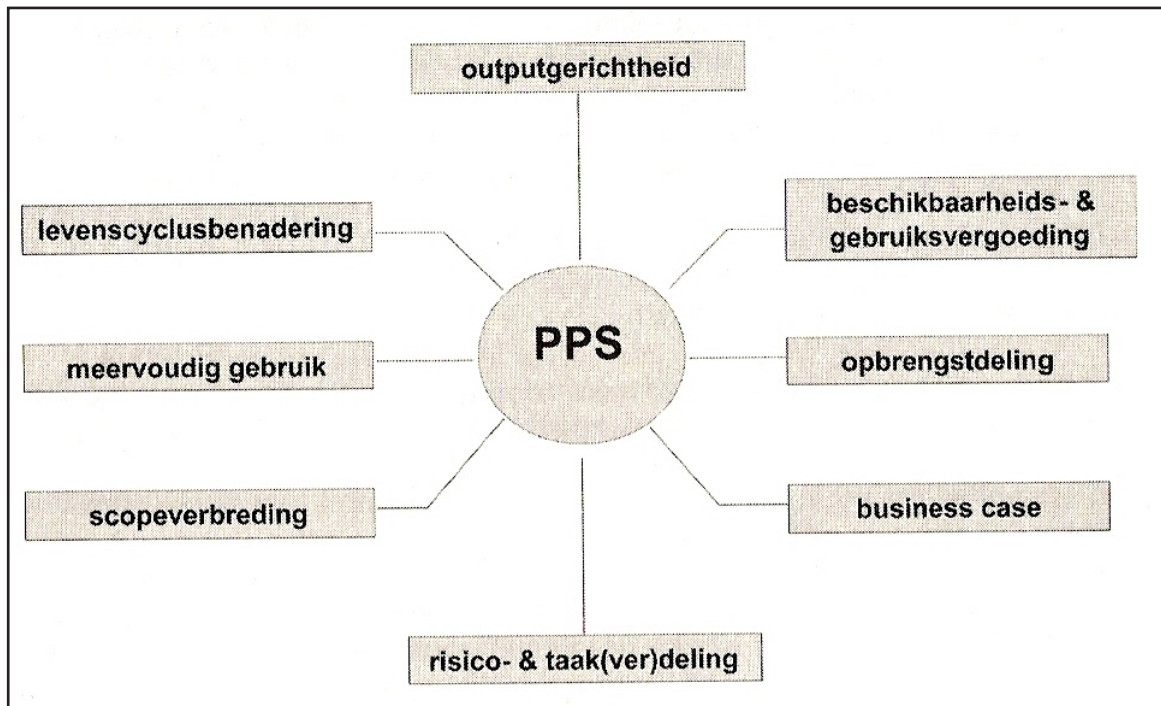


FIG 2.1 PPS-VOEDENDE ELEMENTEN

bron: BOURGONJON, Tim, DUCATTEUW, Steven en THEIRSSEN, Marc, *Wegwijs in publiek-private samenwerking, Leidraad voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2007, p. 12.

¹ Vlaams kenniscentrum PPS, (internet: http://www2.vlaanderen.be/pps/PPS/pps_definitie_gezamenlijk.html, geraadpleegd op 15 augustus 2008).

BESPREKING VAN HET ELEMENT TAAK- EN RISICOVERDELING

De overheid mag niet zomaar alle risico's doorschuiven naar de private partner. Het is belangrijk vooraf grondig alle risico's en baten van het project te inventariseren¹.

In het ruimer kader van complexe vraagstukken, tegenstrijdige belangen, verschillende waardenstelsels en onvoorspelbare processen is het van groot belang te onderzoeken welke partijen welke doelen beogen met het PPS-project.²

Ook moet worden vastgelegd welke taken elke partij heeft binnen het PPS-project en welke middelen eenieder zal inzetten om de beoogde resultaten te behalen³.

Het gezamenlijk uitvoeren impliceert een (ver)deling van risico's. De exacte verdeling van de risico's wordt geval per geval bepaald, afhankelijk van het vermogen van de betrokken partijen om de risico's te beoordelen, controleren en beheersen.⁴ Het moet in ieder geval duidelijk zijn wie welke risico's voor zijn rekening neemt. De kans dat een risico zich voordoet moet geminimaliseerd worden en de impact van een risico moet beperkt worden⁵.

Tal van PPS-constructies maken gebruik van zogenaamde DBFM-overeenkomsten of Design Build Finance Maintain-overeenkomsten. De private partner is hierbij verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw, de financiering en het onderhoud van infrastructuur en zodoende draagt de private partner het risico van budget- en tijdsoverschrijding. Bij PPS staat niet langer het product, de infrastructuur, centraal, maar wel de dienst, het ter beschikking stellen van de infrastructuur⁶.

In het geval van een beschikbaarheidsvergoeding betaalt de overheid, als de gewenste voorziening beschikbaar is voor de gebruikers op het afgesproken kwaliteitsniveau (wanneer infrastructuur wordt opgeleverd), hiervoor een vooraf afgesproken vergoeding.

-
- 1 BOURGONJON, Tim, DUCATTEEUW, Steven en Marc THEIRSSEN, *Wegwijs in publiek-private samenwerking, Leidraad voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2007, p 17.
 - 2 PLANCQUAERT, G. en S. DUCATTEEUW en T. BOURGONJON, *Wegwijs in publiek-private samenwerking. Leidraad voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2004, pp. 21-22.
 - 3 BOURGONJON, Tim, DUCATTEEUW, Steven en Marc THEIRSSEN, *Wegwijs in publiek-private samenwerking, Leidraad voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2007, p 17.
 - 4 *Groenboek over publiek-private samenwerking en het gemeenschapsrecht inzake overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten*, Brussel, 30 april 2004, COM(2004) 327 definitief, p. 3.
 - 5 BOURGONJON, Tim, DUCATTEEUW, Steven en Marc THEIRSSEN, *Wegwijs in publiek-private samenwerking, Leidraad voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2007, p 17.
 - 6 DUCATTEEUW, S., "Publiek-private samenwerking en ESR-neutraliteit", Vlaams Kenniscentrum PPS, Brussel, 2005, p. 14.

16 PPS Begrippenkader

In het geval van een gebruiksvergoeding is de betaling vanwege de overheid gerelateerd aan het werkelijk functioneren (gebruik) van de aangelegde voorziening¹.

De publieke partner wil gegarandeerd zijn van een project dat gedurende zijn hele levensduur van goede kwaliteit is. DBFM-projecten zijn zogenaamde levenscyclusprojecten. Bij een levenscyclusbenadering zal men een project over de volledige levensduur ervan optimaliseren. Dit betekent concreet dat het ontwerp, de bouw, het onderhoud, evenals de eventuele exploitatie, zowel op het vlak van kosten als op het vlak van opbrengsten zoveel mogelijk op elkaar afgestemd worden. De private partner wordt dus verantwoordelijk voor de gedeeltelijke/volledige levenscyclus van het project².

DEFINITIE PPS

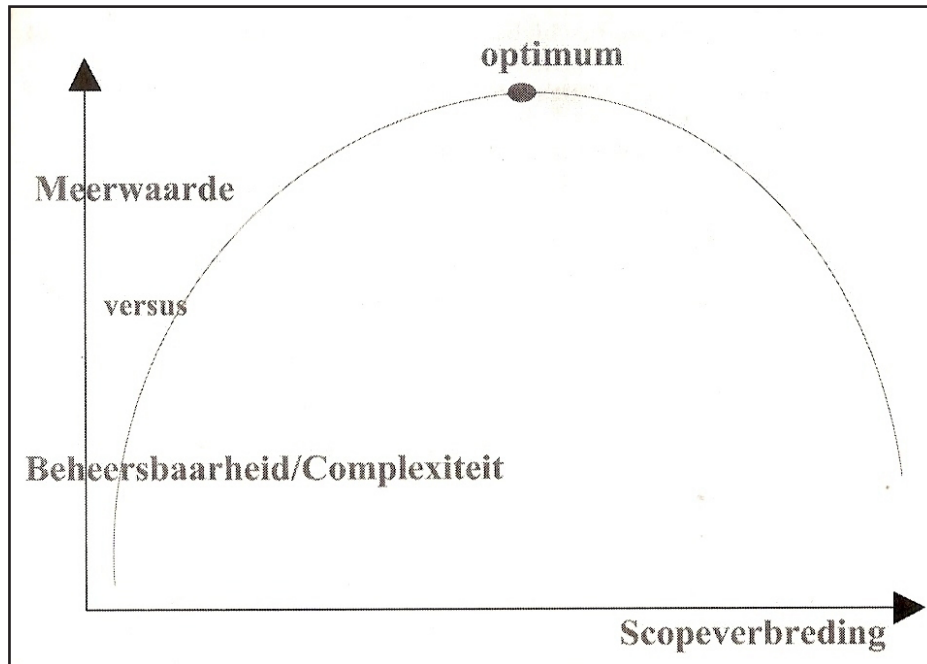


FIG 2.2 MEERWAARDE IN FUNCTIE VAN SCOPEVERBREIDING

bron: BOURGONJON, Tim, DUCATTEEUW, Steven en THEIRSSEN, Marc, *Wegwijs in publiek-private samenwerking, Leidraad voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2007, p. 15.

¹ BOURGONJON, Tim, DUCATTEEUW, Steven en Marc THEIRSSEN, *Wegwijs in publiek-private samenwerking, Leidraad voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2007, p. 15.

² Idem, p. 13.

De publieke partner moet streven naar scope-optimalisatie. Het gaat daarbij om het al dan niet integreren van (delen van) projecten waaruit meerwaarde kan ontstaan. De publieke partner loopt het risico dat de private partners enkel geïnteresseerd is in de meest lucratieve projecten en enkel die (delen van) een project uitvoert die het meest lucratief zijn. Om dit te vermijden kan de publieke partner verlieslatende en winstgevende projecten samenvoegen in één project en eisen dat eerst het verlieslatende project wordt uitgevoerd. De scopeverbreding mag echter het aantal betrokken partijen niet zodanig groot en onoverzichtelijk maken dat het project onoverzichtelijke en te complex wordt¹.

BESPREKING VAN HET ELEMENT WIN-WIN SITUATIE

Met PPS wordt altijd het creëren van een win-win situatie ($1+1=3$) beoogd. Immers, wanneer beide partijen de middelen bundelen waarover ze beschikken, slagen ze er beiden beter in om elk hun eigen doelstellingen te bereiken.

PPS leidt zo tot een situatie waarbij het resultaat groter is dan de som van de resultaten die de partners elk afzonderlijk zouden kunnen behalen.²

¹ BOURGONJON, Tim, DUCATTEUW, Steven en Marc THEIRSSEN, *Wegwijs in publiek-private samenwerking, Leidraad voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2007, p. 14.

² Idem, p. 9.

2.2 OBJECTGERELATEERDE PPS VERSUS PPS-GEBIEDSONTWIKKELING

2.2.1 OBJECTGERELATEERDE PPS

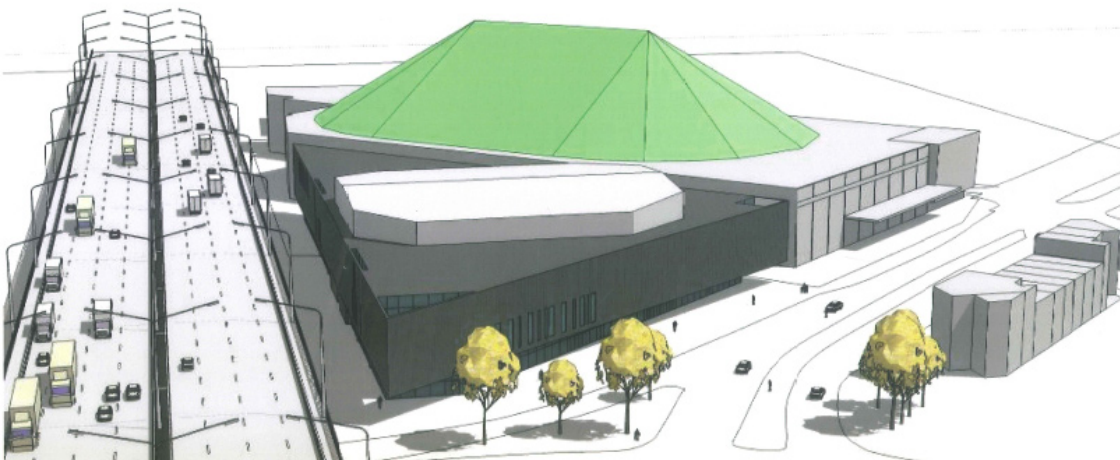


FIG 2.3 LOTTO ARENA

bron: abv+ architecten



FIG 2.4 OOSTERWEEVERBINDING - LANGE WAPPER

bron: <http://www.bamnv.be/content/bam/site/2433>, geraadpleegd op 15 augustus 2008.

Objectgerelateerde projecten hebben betrekking op openbare infrastructuur en publiek vastgoed. Met openbare infrastructuur wordt zowel transportinfrastructuur als nutsvoorzieningen bedoeld. Bij publiek vastgoed wordt gedacht aan overheidskantoren, onderwijs- en zorginfrastructuur, veiligheidsvoorzieningen, sociale huisvesting en ontspanningsaccommodatie¹. Typische kenmerk van de contractvorm van een dergelijk PPS-project is het geïntegreerde karakter, zowel het ontwerp (Design), de bouw (Build), de financiering (Finance) en het onderhoud (Maintenance) en eventueel het beheer (Operate) zijn in handen van de private partner. In tegenstelling tot de klassieke contractvorm werkt deze innovatieve contractvorm met outputspecificaties en een prestatiegerelateerde beloning². Voorbeelden van objectgerelateerde PPS-projecten zijn de Lotto Arena, de Oosterweelverbinding, Den Bell in Antwerpen en de sociale woningbouw gerealiseerd via PPS Wonen.

2.2.2 PPS BIJ GEBIEDSONTWIKKELING

Gebiedsontwikkeling is de verzamelterm voor multifunctionele projecten van substantiële omvang. Er worden functies ontwikkeld zoals bijvoorbeeld wonen (residentieel vastgoed), werken (kantoorontwikkeling, bedrijventerrein), winkelen (commercieel vastgoed), natuur en recreatie, al dan niet in combinatie met elkaar of met de aanleg van infrastructuur. Daarbij kan het zowel gaan om nieuwe ontwikkeling als om herontwikkeling van bestaande locaties of gebieden (brownfields, stadskanker) en zowel om stedelijke als om landelijke gebieden³.

Kenmerk van PPS bij gebiedsontwikkelingsprojecten is dat de publieke en private partner samenwerken bij het opstellen van een plan voor de ontwikkeling van een locatie of gebied en/of samenwerken bij de grondexploitatie⁴. Deze projecten zijn vaak erg complex. Er zijn ten eerste verscheidene publieke en (semi-)partners die met elkaar moeten samenwerken. Ten tweede, ontbreekt het de verschillende overheidsdiensten (monumentenzorg, stedenbouw, ...) vaak aan een uniforme beleidsvisie ten aanzien van gebiedsontwikkelingsprojecten⁵. Een voorafgaande publiek-publieke afstemming is dus een must⁶. De cruciale vraag is wie de grondeigenaar is. Indien de publieke partner (een deel van) de grond in handen

1 DUCATTEUW, S., "Publiek-private samenwerking en ESR-neutraliteit", Vlaams Kenniscentrum PPS, Brussel, 2005, p. 12.

2 VAN GARSSE, S., "PPS en participatieve PPS op Vlaams niveau.", Seminarie Participatieve PPS-constructies - PPS Kenniscentrum, 21 april 2008, p. 5.

3 Akro Consult en het Instituut voor Bouwrecht, "Europese aanbesteding bij PPS bij gebiedsontwikkeling", Nederlands Kenniscentrum PPS, Ministerie van Financiën, september 2005 (3de versie), p. 2.

4 Akro Consult en het Instituut voor Bouwrecht, "Europese aanbesteding bij PPS bij gebiedsontwikkeling", Nederlands Kenniscentrum PPS, Ministerie van Financiën, september 2005 (3de versie), p. 2.

5 Rapport van de interdepartementale werkgroep PPS bij integrale gebiedsontwikkeling, "Rijksbetrokkenheid bij integrale gebiedsontwikkeling bij PPS", Nederlands Kenniscentrum PPS, Ministerie van Economische Zaken, Den Haag, 6 juni 2003, p. 19.

6 Idem, p. 41.

20 PPS Begrippenkader

heeft, kan zij voorafgaand een aantal bindende en indicatieve randvoorwaarden vastleggen. Ze kan op architecturaal en stedenbouwkundig vlak eisen stellen. Ook kan ze (een deel van) het bouwprogramma opleggen en een minimale grondprijs vragen. De selectie van de private partner gebeurt meestal via mededinging, behalve indien de private partner grondeigenaar is. De selectie van de private partner gebeurt volgens vooraf bepaalde criteria, die bepaald zijn op basis van de indicatieve randvoorwaarden. De private partner bestaat meestal uit een consortium van verschillende bedrijven (promotor, bouwfirma en architect). Indien de publieke partner geen grond in handen heeft, kan zij veel minder eisen stellen en is een maatschappelijke meerwaarde moeilijk realiseerbaar¹.

Voorbeelden van PPS bij gebiedsontwikkeling zijn Regatta in Antwerpen, De Nieuwe Molens in Brugge, Centrale Werkplaatsen in Leuven, Militair Hospitaal en Triptiek in Oostende.



FIG 2.5 MILITAIR HOSPITAAL OOSTENDE (MILHO)

bron: AGSO

¹ DUCATTEEUW, S., “Samenwerken bij stadsprojecten tussen publieke en private partijen”, onuitgegeven presentatie, Matexi N.V.

2.3 CONTRACTUELE VERSUS PARTICIPATIEVE PPS

PPS omvat alle vormen van samenwerking van de overheid met de private partners.

Dit gaat dus van de klassieke overheidsopdracht, waarbij de overheid een concreet beschreven werk aanbesteedt tegen de beste prijs, tot en met de joint-venture, waar de publieke partner volledig samen het risico delen. Het PPS-gehalte neemt derhalve toe naargelang de formule dewelke gekozen wordt. Het is aan de overheid om na samspraak met haar private partner de meest geschikte formule te kiezen. PPS is maatwerk en voor elk afzonderlijk project dient in concreto nagegaan te worden, in functie van de concrete omstandigheden en de beoogde doelstellingen, welke de meest geschikte formule is.¹

2.3.1 CONTRACTUELE PPS

Hier wordt de PPS gestalte gegeven middels een contract. PPS bestaat hier uit een veelheid van vormen. Dit kan zijn dienstverlening (zogenoemde ‘service contracts’), management-contracten, leases of verregaande samenwerkingsvormen, zoals concessiemodellen. Bij ‘service’ contracten worden private partijen betrokken bij publieke taken en projecten voor een specifieke opdracht. Bij ‘management’ contracten worden de verantwoordelijkheden voor exploitatie en onderhoud van overheidsbedrijven of –projecten overgedragen aan de private sector. Onder een lease-contract huurt een privaat bedrijf de activa van een overheidsbedrijf (veelal een nutsbedrijf) en neemt het de verantwoordelijkheid voor de exploitatie en het onderhoud over.² Op het ene uiteinde van het spectrum neemt de publieke sector de verantwoordelijkheid voor de exploitatie, het onderhoud, de financiering, de kapitaalsinvesteringen, het commerciële risico en de eigendom van de activa (strikt genomen geen PPS); op het andere uiteinde neemt de private sector hiervoor de volledige verantwoordelijkheid. Daarnaast kan de looptijd van de contracten sterk verschillen: van 1-2 jaar voor bepaalde vormen van dienstverlening tot 20-30 jaar voor concessies.³

1 VAN HYFTE, Bart, “Publiek-private samenwerking: algemene schets naar Belgisch recht”, Vanden Eynde & Partners, Brussel, 14 januari 2003, p. 5.

2 JEUCKEN, Marcel, “Themabericht: PPS in Nederland”, Rabobank, januari 2000, p.1. (internet: <http://www.sustainability-in-finance.com/0001.pdf>, geraadpleegd op 15 augustus 2008.)

3 JEUCKEN, Marcel, “Themabericht: PPS in Nederland”, Rabobank, januari 2000, p.2. (internet: <http://www.sustainability-in-finance.com/0001.pdf>, geraadpleegd op 15 augustus 2008.)

2.3.2 PARTICIPATIEVE PPS

Participatieve PPS is de meest verregaande weg om PPS-projecten te realiseren. Hierbij wordt gestalte gegeven aan een PPS-constructie middels de gezamenlijke oprichting van een rechtspersoon door de publieke en private partners, de zogenaamde joint venture, of deelname in een bestaande rechtspersoon.¹

Er bestaan bovendien tal van gradaties en verschillen in participatieve PPS, gaande van financiële participaties tot echte “allianties” met volwaardige gezamenlijke taakbehartiging en risicodeling.²

PPS-RECHTSPERSOON

Via het Gemeentedecreet³ kunnen gemeenten overgaan tot de oprichting van een autonoom gemeentebedrijf (AGB). Een AGB is een afzonderlijke rechtspersoon waarin een gemeente bepaalde activiteiten (patrimoniumbeheer, stadsvernieuwing, ...) kan verzelfstandigen met de bedoeling om ze bedrijfsmatig te beheren.

De oprichting ervan gebeurt bij gemeenteraadbesluit op basis van een gemotiveerd verslag van het college van burgemeester en schepenen. Het AGB verwerft in principe rechtspersoonlijkheid vanaf de datum van het oprichtingsbesluit, weliswaar onder voorbehoud van de toepassing van het goedkeuringstoezicht door de Vlaamse regering.⁴

Een AGB kan ervoor kiezen om hetzij een contractuele relatie aan te gaan tussen partners, hetzij een nieuwe, gemeenschappelijke rechtspersoon (“PPS-rechtspersoon”) op te richten om aan een participatieve PPS deel te nemen. Deze PPS-rechtspersoon kan de vorm aannemen van een vennootschap of een vereniging zoals een N.V., C.V.B.A., V.Z.W., ...⁵

Sinds het Vlaams PPS decreet van 2003 kan deze PPS-rechtspersoon, onder bepaalde voorwaarden, zake-lijke rechten, zoals het recht van opstal of erfpacht, vestigen op onroerende goederen die behoren tot het openbaar domein.⁶ Ook bij een participatieve PPS worden meestal contract(en) afgesloten tussen de verschillende partners. Hier geldt: goede afspraken/contracten maken goede vrienden.

1 VAN HYFTE, Bart, “Publiek-private samenwerking: algemene schets naar Belgisch recht”, Vanden Eynde & Partners, Brussel, 14 januari 2003, p. 10.

2 VAN GARSSE, S., “PPS en participatieve PPS op Vlaams niveau.”, Seminarie Participatieve PPS-constructies - PPS Kenniscentrum, 21 april 2008, p. 11.

(internet: http://www2.vlaanderen.be/pps/documenten/presentation_steven_van_garsse.pdf, geraadpleegd op 15 augustus 2008.)

3 Decreet van 15 juli 2005; gemeentedecreet, Belgisch staatsblad, 31 augustus 2005.

4 VVSG vzw

(internet: http://www.vvsg.be/Werking_Organisatie/Verzelfstandiging/Autonoom_gemeentebedrijf, geraadpleegd op 15 augustus 2008.)

5 VAN HYFTE, Bart, “Publiek-private samenwerking: algemene schets naar Belgisch recht”, Vanden Eynde & Partners, Brussel, 14 januari 2003, p. 12.

6 BOURGONJON, Tim, DUCATTEUW, Steven en THEIRSSEN, Marc, *Wegwijs in publiek-private samenwerking, Leidraad voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2007, p. 22.

OVERHEIDSOPDRACHT OF NIET?

Er wordt gewoonlijk aangenomen dat de reglementering over overheidsopdrachten bij de keuze van de private medeaandeelhouders in principe niet moet nageleefd worden.

Indien de vennootschapsstructuur evenwel een overheidsopdracht verbergt, kunnen de rechtbanken de relatie tussen het openbare bestuur en de aandeelhouders evenwel herkwalficeren.¹

¹ BOURGONJON, Tim, DUCATTEEUW, Steven en THEIRSSEN, Marc, *Wegwijs in publiek-private samenwerking, Leidraad voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2007, p. 48.

2.4 CONTRACTUELE SAMENWERKINGSVORMEN

Eerst wordt de klassieke overheidsopdracht besproken. Daarna worden de meest voorkomende vormen van PPS besproken, namelijk DBFM, DBFO en BO(O)T. Voor de karakterisering van het aan te besteden project is het zinvol een onderscheid te maken naargelang de elementen, die wel of niet onderdeel uitmaken van de aanbesteding. Veel gebruikt daarvoor zijn de volgende: Design (D), Construct (C), Buy (B), Build (B), Maintain (M), Finance (F), Rehabilitate (R), Transfer (T), Own (O), Operate (O). Het zijn eigenlijk concessieovereenkomsten en die kunnen in verschillende vormen verschijnen.

2.4.1 DE KLASSIEKE OVERHEIDSOPDRACHT

De minst verregaande vorm van PPS-ontwikkeling is de klassieke overheidsopdracht.

Binnen de klassieke overheidsopdrachten bestaan evenwel ook verschillende gradaties, dewelke gaan van de overheid die alles ontwerpt, concipieert en coördineert en beroep doet op aannemers voor de uitvoering, tot de overheid die een opdracht realiseert met een ontwikkelaar die de volledige verantwoordelijkheid draagt.¹De keuze van de gunningswijze van de overheidsopdracht is bepalend voor het PPS-gehalte:²

- wanneer de overheid alle karakteristieken van het project op voorhand vastlegt en zich enkel interesseert voor het bekomen van de goedkoopste offerte, betreft het de formule van de **openbare aanbesteding**.
- wanneer de overheid wenst te kiezen uit verschillende projecten die voorgesteld moeten worden en waarbij ook rekening gehouden wordt met andere criteria buiten de prijs (zoals ligging, architecturale kwaliteiten, meerwaarde,...) kan beroep gedaan worden op de **offerte-aanvraag**.
- wanneer de overheid niet goed weet welk project ze wenst te realiseren en tegen welke prijs (vetrekkende van een vage doelstelling), kan beroep gedaan worden op de **onderhandelingsprocedure** met bekendmaking³.

In het kader van de realisatie van een PPS-project is de onderhandelingsprocedure heel populair.

1 VAN HYFTE, Bart, "Publiek-private samenwerking: algemene schets naar Belgisch recht", Vanden Eynde & Partners, Brussel, 14 januari 2003, p. 6.

2 Idem, pp. 6-7.

3 Volgens art. 17 § 3 2° van de Wet van 23 december 1993 kan de onderhandelingsprocedure met bekendmaking gebruikt worden in het uitzonderlijke geval waar het gaat om werken of diensten waarvan de aard of de onzekere omstandigheden verhinderen op voorhand een globale prijs vast te stellen. In de wet van 15 juni 2006 betreffende overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, levering en diensten is een gelijksoortige uitzondering opgenomen.

2.4.2 DBFM

DBFM staat voor ontwerp (Design), bouw (Build), financiering (Finance) en onderhoud (Maintain). In een DBFM-project staat de private partner in voor het ontwerp, de bouw, de financiering en het onderhoud van een welbepaalde infrastructuur.¹ DBFM-projecten worden vaak toegepast bij objectgerelateerde PPS (openbare infrastructuur en publiek vastgoed). Deze projecten hebben een aantal specifieke kenmerken. Ze vereisen een geïntegreerde projectaanpak, de modellering van outputspecificaties en een prestatiegerelateerd betalingsmechanisme.

De geïntegreerde projectaanpak krijgt vorm in een geïntegreerd contract, waarbij een consortium van partijen gezamenlijk verantwoordelijk is voor de uitvoering van alle aan het consortium uitbestede werkzaamheden, namelijk het ontwerp en de bouw (D & B), het onderhoud en (M) en de financiering (F). De duurtijd van het contract wordt afgestemd op de levensduur van het project. In de praktijk hebben de meeste contracten een looptijd van 25 à 30 jaar.²

Een DBFM-project vereist de modellering van outputspecificaties. Er wordt aanbesteed op basis van functionele eisen in plaats van gedetailleerde. Een functionele eis is opgesteld vanuit het perspectief van de opdrachtgever of gebruiker. Voor een DBFM-project, bijvoorbeeld een hospitaal, zou men als functionele eis kunnen stellen dat de breedte van de gangen zodanig moet zijn dat 2 bedden elkaar moeten kunnen passeren. Een gedetailleerde eis daarentegen geeft de minimale breedte van de gangen, bijvoorbeeld 2 meter.³

Voor een DBFM-project geldt een alternatief betalingsmechanisme. Er is sprake van ‘voorfinanciering’ door het consortium gedurende de bouw. De betaling in termijnen vindt pas plaats na de ‘oplevering’ van het gebouw, m.a.w. wanneer het gebouw beschikbaar is voor de opdrachtgever of gebruiker. De betaling geschiedt via een zogenaamde beschikbaarheidsvergoeding. Deze vergoeding verrekent alle werkzaamheden (totale DBFM). De beschikbaarheidsvergoeding kan worden gekort indien het consortium haar verplichtingen niet naar behoren nakomt, bv. indien sprake is van gebreken of slijtage.⁴ Een voorbeeld van een DBFM project is PPS Wonen. Bij de Oosterweelverbinding spreekt men van een DBFM vanwege de gedeelde financiering tussen publieke en private partner.

- 1 DUCATTEEUW, S., “Publiek-private samenwerking en ESR-neutraliteit”, Vlaams Kenniscentrum PPS, Brussel, 2005, p. 16.
- 2 HOUTHOF BURUMA N.V. en NAUTA DUTILH, “DBFM-HANDBOEK: “een verkenning van DBFM contractonderdelen”, Nederlands Kenniscentrum PPS, Ministerie van Financiën, april 2005 (2de versie), p. 5.
- 3 WINTGENS, M.A., “Publiek-private samenwerking in de zorg: DBFO”, AKD Van Wijmen, Amsterdam, 28 februari 2008, p. 11. (internet: <http://www.zmmagazine.nl/download/2>, geraadpleegd op 15 augustus 2008.)
- 4 HOUTHOF BURUMA N.V. en NAUTA DUTILH, “DBFM-HANDBOEK: “een verkenning van DBFM contractonderdelen”, Nederlands Kenniscentrum PPS, Ministerie van Financiën, april 2005 (2de versie), p. 7.

VOORDELEN	NADELEN
<p>Er is sprake van een gedeeltelijke overdracht van risico's aan de opdrachtnemer. Risico's worden neergelegd bij de partij die ze het beste kan beheersen. Risico's van tijd en geld worden vroegtijdig door marktpartijen afgedekt.</p>	<p>Vormgeving en architectuur zijn niet langer primaire verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.</p>
<p>Er wordt aanbesteed op basis van functionele eisen, hetgeen de opdrachtnemer ruimte biedt tot optimalisatie en/of met innovatieve oplossingen te komen.</p>	<p>De opdrachtgever moet voor een langere termijn dan normaal een contract aangaan, hetgeen de flexibiliteit kan beperken.</p>
<p>Ontwerp, beheer, financiering, onderhoud en eventueel exploitatie kunnen op elkaar worden afgestemd zodat de opdrachtgever gegarandeerd is van een hoogwaardige kwaliteit gedurende de ganse levenscyclus van het project.</p>	<p>De complexiteit van de voorbereiding van het project neemt toe als gevolg van het integrale karakter, de langere contracttermijn en de relatieve onbekendheid met de pps-werkwijze. Vanwege de hoge transactiekosten (kosten adviseurs) is er enkel meerwaarde mogelijk bij grotere projecten.</p>
<p>De opdrachtnemer controleert of voldaan is aan de heldere en meetbare prestatienormen die vooraf werden geformuleerd. Op basis van de feitelijk gerealiseerde prestaties krijgt de opdrachtnemer betaald. Indien de kwaliteit niet voldoet aan de overeengekomen prestatie-eisen, worden boetes/kortingen verrekend met te betalen vergoedingen. Dit betekent dat er een duidelijke prikkel is ook op langere termijn prestaties te leveren. De financiële prikkels zorgen ervoor dat de opdrachtnemer daadwerkelijk moet presteren en dat niet alleen de opdrachtgever, maar ook de financiers van de opdrachtnemer hierop toezien. De opdrachtgever vindt een "bondgenoot" in de financiers van de opdrachtnemer.</p>	<p>De aanbestedingsprocedure vergt ook meer tijd en aandacht als gevolg van de relatieve onbekendheid met de PPS-werkwijze en de selectie op basis van prijs én kwaliteit.</p>



VOORDELEN	NADELEN
<p>Er is sprake van competitie op prijs én op kwaliteit, hetgeen de opdrachtgever zowel financiële als maatschappelijke meerwaarde kan bieden. De opdrachtnemer krijgt volop ruimte tot optimalisatie van prijs en/of kwaliteit dankzij de functionele eisen, de ontwerpverantwoordelijkheid en de lange duur van het contract.</p>	<p>Private financiering is duurder dan publieke financiering. De kans dat de Belgische overheid failliet gaat en niet aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen is nihil. Banken scoren iets slechter en veel bouwbedrijven nog slechter. Hoe hoger het risico om failliet te gaan, des te hoger de te betalen rente. En aangezien de rente die men betaalt mee de totale kostprijs van het project bepaalt, kan het voor de publiek partner voordeliger zijn om zelf een project te financieren.</p>
<p>Uitbesteden van niet-kernactiviteiten aan gespecialiseerde marktpartijen leidt tot efficiëntiewinsten (tijdwinsten en directe financiële opbrengsten). De marktpartijen behalen efficiëntiewinsten onder meer op grond van hun ervaring, schaalvoordelen en goed management. De hogere kostenefficiëntie leidt tot lagere totale projectlasten. De opdrachtgever kan volstaan met een kleinere interne projectorganisatie en zich ondertussen toeleveren op zijn kerntaken, bijvoorbeeld onderwijs verschaffen.</p>	<p>Gewoonlijk heeft de opdrachtgever een langdurige en exclusieve contract met de opdrachtnemer. Indien na verloop van tijd functionele aanpassingen nodig zijn aan het project dan kunnen die erg prijzig zijn als gevolg van het feit dat de marktwerking ondermijnt werd door de langjarige, exclusieve contract tussen beide partners.</p>
<p>Opdrachtgever neemt een dienst af ipv een product: de gewenste output van het werk wordt aanbesteed. De opdrachtgever wordt hierdoor gedwongen om vooraf goed na te denken over hoe het project moet functioneren na realisatie. De opdrachtgever betaalt op basis van de beschikbaarheid van een dienst en dus wordt de opdrachtnemer gestimuleerd om te zorgen voor een tijdige “oplevering” van de dienst. De opdrachtnemer krijgt immers pas betaald vanaf de “oplevering”.</p>	<p>DBFM kan niet toegepast worden op een willekeurig project. Aard, omvang, looptijd en complexiteit van de uit te besteden werkzaamheden zijn bepalend voor de mogelijke meerwaarde. Bij een te beperkte scope is er onvoldoende ruimte om een optimale afweging te maken tussen ontwerp en onderhoud. Bij te grote of complexe projecten wordt de markt te klein.</p>

VOORDELEN	NADELEN
<p>Doordat de financiering wordt geregeld door of via de opdrachtnemer en de opdrachtgever betaalt op basis van beschikbaarheid van een dienst conform de gestelde eisen, is er geen sprake van pieken in de uitgaven (bijvoorbeeld de initiële investering of groot onderhoud). Als gevolg van de langlopende samenwerking, bestaat er een langdurige zekerheid over de kosten. Alle kosten en risico's van het project worden voor een langere periode benoemd en transparant gemaakt.</p>	
<p>Er is de mogelijkheid tot investeren buiten de overheidsbegroting (ESR-95 neutraliteit)*</p>	

TABEL: VOOR-EN NADELEN VAN EEN DBFM-PROJECT.

bron: eigen verwerking, gebaseerd op: DUCATTEEUW, S., "Publiek-private samenwerking en ESR-neutraliteit", Vlaams Kenniscentrum PPS, Brussel, 2005, p. 17. en CARNEGIE CONSULT, "Quick reference guide PPS en schoolgebouwen: voor- en nadelen van PPS.", 2003, p. 1-2.

* Wat betekent ESR-95 neutraliteit? De Europese Unie legt haar lidstaten een zeer sterke begrotingsdiscipline op. Zo kan worden gewezen op de Maastrichtnorm en de convergentiecriteria die buitensporige overheidstekorten willen tegengaan. De Commissie ziet daarbij toe op de ontwikkeling van de begrotings-situatie en de omvang van de overheidsschuld. Ze zal nagaan of het voorziene feitelijke overheidstekort de referentiewaarde van 3 procent van het bruto binnenlands product niet overschrijdt en of de overheidsschuld niet hoger ligt dan 60 procent van het binnenlands product. Wordt gebruikgemaakt van PPS-constructies dan kan in feite worden vermeden dat de schulden die in dat verband ontstaan, worden geconsolideerd met de overheidsschuld. PPS-projecten zullen also met andere woorden neutraal zijn voor de begroting.¹

¹ VAN GARSSE, S., De concessie in het raam van de publiek-private samenwerking, die Keure, Brugge, 2007, p. 17.

2.4.3 BOT

BOT staat voor bouw (Build), beheer(Operate) en overdracht (Transfer). Een BOT-project is een project waarbij de private partij de verantwoordelijkheid (dwz kosten, baten, risico's en verplichtingen) heeft voor de bouw en de exploitatie van een project tot en met de overdracht aan de overheid.

De BOT vorm heeft zes varianten. DBFO (Design-Build-Finance-Operate), BTO (Build-Transfer-Operate), ROT (Rehabilitate-Operate-Transfer), BBO (Buy-Build-Operate), BOO (Build-Own-Operate) en BOOT (Build-Own-Operate-Transfer).

De DBFO is een variant op de BO(O)T vorm, aangezien ook bij de DBFO vorm de infrastructuur wordt overgedragen aan de publieke sector na het verlopen van het contract. In tegenstelling tot bij een DBFM-project neemt de private partner hier ook de exploitatie van de infrastructuur op zich. De BTO vorm verschilt van de BOT vorm in die zin dat de overdracht plaatsvindt op een ander tijdstip, namelijk voor de uitbatingsfase. De BOO vorm is een andere variatie op de BOT vorm. Bij de BOO variant behoudt de private partner de infrastructuur. Er is geen eigendomsoverdrachtplicht aan de overheid. BOOT verschilt dan weer van BOO in die zin dat er slechts een beperkte uitbatingsfase voorzien is, met op het einde een eigendomsoverdracht van de private partner aan de publieke partner.¹

Het voordeel van dit soort benamingen is dat zij meteen aangeven waarop de operatie concreet betrekking heeft en/of welke de modaliteiten zijn. Alle BOT-varianten zijn eigenlijk concessies, maar de term concessie maakt op zich niet duidelijk welke de concrete verplichtingen zijn en bij wie de eigendom van de gerealiseerde zaken terechtkomt.² Vooral concessies van openbare werken en met name infrastructuurprojecten (energie, telecommunicatie, transport ...) komen voor BOT-projecten in aanmerking.

Een **concessie van openbare werken** wordt soms omschreven als een (administratief) contract waarbij de overheid – die normaliter de bouwheer zou zijn – de uitvoering gunt van een bouwwerk dat beantwoordt aan de behoeften en normen van die overheid, dat bestemd is voor de werking van een openbare dienst en dat op het einde van die overeenkomst eigendom wordt van die overheid, met als tegenprestatie de verlening door de overheid van het recht van exploitatie van het opgerichte bouwwerk, al dan niet gepaard gaande met een vergoeding door de overheid of van een retributie door de concessiehouder gedurende de duur van de overeenkomst³. Voorbeelden van concessies van openbare werken zijn de Lotto Arena en de Oosterweel-verbinding in Antwerpen.

1 COOSEMANS, Luc en Georges STIENLET, "Publiek-private samenwerking: een late start, hoge verwachtingen.", Federale Overheidsdienst Financiën, Brussel, 15 juli 2006. (internet: http://docufin.fgov.be/intersalgnl/thema/publicaties/documenta/2006/BDocB_2006_Q4n__Coosemans_Stienlet.pdf, laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008.)

2 VAN GARSSE, S., *De concessie in het raam van de publiek-private samenwerking*, die Keure, Brugge, 2007, p. 49

3 Idem, p. 47.

2.5 AUTONOM GEMEENTEBEDRIJF

De eerste autonome gemeentebedrijven (AGB's) werden opgericht vanaf 1995, toen ze wettelijk mogelijk gemaakt werden. AGB's kunnen verschillende functies vervullen. Het gaat om gemeentelijke taken van industriële of commerciële aard die de gemeente kan uitbesteden aan het gemeentebedrijf. De grote meerderheid (zowat viervijfde) van de bestaande AGB's staat in voor het beheer van vastgoed- en stadsprojecten. In Antwerpen hebben we AG VESPA (Autonom Gemeentebedrijf Vastgoed en Stadsprojecten Antwerpen), in Gent AG SOB (Autonom Gemeentebedrijf 'Stadsontwikkelingsbedrijf Gent'), in Oostende AGSO (Autonom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende) en in Kortrijk AG SOK (Autonom Gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk). Sinds de AGB's in 2003 ook onteigeningsbevoegdheid kregen, schieten ze als paddenstoelen uit de grond: in 2003 waren er nog maar 23, nu zijn er al een honderdtal.¹

AGB's vormen een afzonderlijke rechtspersonen, los van de oprichtende gemeenten. Dat betekent onder meer dat ze beschikken over eigen bestuursorganen en een eigen vermogen, zelfstandig overeenkomsten kunnen sluiten met derden en kunnen deelnemen in andere rechtspersonen.

Binnen de perken van zijn maatschappelijk doel en onder wettelijk omschreven voorwaarden kan het wel participeren in andere rechtspersonen of filialen oprichten samen met andere partners, zowel publieke als private. Zo vormt een AGB een instrument voor publiek-private samenwerking.²



FIG 2.6 LOGO'S VAN AGSO, AG VESPA, SOK EN AG SOB

bron: internet

¹ DEBRUYNE, Pascal en ELIAS, VLERICK, "Autonome Gemeentebedrijven – De stad is een bedrijf!", Tiens Tiens, De andere kant van Gent. (internet: <http://www.tienstiens.org/node/2194>, geraadpleegd op 15 augustus 2008.)

² VVSG vzw (internet: http://www.vvsg.be/Werking_Organisatie/Verzelfstandiging/Autonom_gemeentebedrijf, geraadpleegd op 15 augustus 2008.)

VOORDELEN	NADELEN
AGB's kunnen in tegenstelling tot gemeenten de btw die ze betalen, recupereren.	AGB's werken de versplintering van het lokale bestuur in de hand.
AGB's hebben een vlottere interne besluitvorming en werking. Als afzonderlijke rechtspersoon beschikt een AGB over eigen bestuursorganen, waardoor de besluitvorming ontsnapt aan het vaak tijdrovende circuit van college van burgemeester en schepenen en gemeenteraad.	De interne werking van een AGB is onvoldoende transparant. De raad van bestuur bestaat niet uit een representatieve vertegenwoordiging van gemeenteraadsleden en de beslissingen ervan worden niet afgechecked in de gemeenteraad en ontsnappen zo aan democratische controle. De nadruk ligt op de realisaties en niet op democratische besluitvorming.
AGB's kunnen op een erg flexibele manier in een PPS-constructie stappen.	Via AGB's worden mensen die vroeger voor de gemeenten zouden werken nu onder meer preciaire statuten, pensioenen en loonregelingen tewerkgesteld.
AGB's hebben een eigen rechtspersoonlijkheid en afzonderlijk vermogen en kunnen zo een 'rollend investeringsfonds' creëren. Na ontwikkeling van een project kunnen de opbrengsten namelijk opnieuw worden geïnvesteerd in andere projecten, waardoor een zekere autofinanciering kan ontstaan.	AGB's komen momenteel niet in aanmerking voor de meeste bestaande projectsubsidies.
AGB's kunnen interne en externe deskundigen betrekken in hun bestuur, wat voor een professionalisering kan zorgen.	Een AGB kan makkelijker werknemers aannemen, maar ook makkelijker ontslaan.
Vermits de besluitvorming van AGB's niet openbaar is, kunnen bepaalde beslissingen (bv. maximum uit te brengen bod) langer vertrouwelijk worden gehouden, waardoor economische belangen en kansen beter kunnen worden gevrijwaard.	

TABEL: VOOR- EN NADELEN VAN EEN AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF (EIGEN VERWERKING)

bron: gebaseerd op VVSG vzw (internet: http://www.vvsg.be/Werking_Organisatie/Verzelfstandiging/Autonoom_gemeente_bedrijf/Pages/Oprichting_en_statuten.aspx, geraadpleegd op 15 augustus 2008.) en DEBRUYNE, Pascal en ELIAS, VLERICK, "Autonome Gemeentebedrijven – De stad is een bedrijf!", Tiens Tiens, De andere kant van Gent. (internet: <http://www.tienstiens.org/node/2194>, geraadpleegd op 15 augustus 2008.)

Is het nu al dan niet de moeite waard om een autonoom gemeentebedrijf op te richten? AGB's die instaan voor het beheer van vastgoed en stadsprojecten doen vaak beroep op juristen, economen, ingenieurs en architecten. Via een AGB kan de publieke partner een beroep doen over al deze competenties tijdens het opzetten van een PPS-constructie. De oprichting van een AGB kan dus een noodzakelijke actie zijn in de ontwikkelingsstrategie van een project. De gemeenteraad moet erop toezien dat het AGB werkt in functie van het maatschappelijk doel waarvoor het werd opgericht. De oprichting en het in stand houden van een AGB mag geen doel op zich zijn.

Een constante in de interviews die gedaan zijn voor deze thesis is dat de meeste betrokkenen erkennen dat een autonoom gemeentebedrijf, juist door zijn relatieve autonomie, zich soepeler kan bewegen op de privémarkt. Ook op de Trefdag van de VVSG¹ werd dat beaamd: Stefaan De Clerck merkte op dat een gemeentebedrijf tijdens de voorbereidende stappen van een PPS-proces kan opereren met de nodige vertrouwelijkheid en in informele gesprekken randvoorwaarden kan afoetsen en context kan afbakenen zonder dat er binnen allerlei procedures moet gehandeld worden. *“Eens het project serieus wordt, kantelt het dan richting meer openbaarheid, maar het is belangrijk dat je die voorbereidende fase hebt om te vermijden dat een project meteen vermorzeld raakt,”* voegde hij eraan toe.

Autonome Gemeentebedrijven worden ook aangezien als professioneler opererend dan een gewone stadsadministratie. Leo Van Broeck (BVB Architecten): *“Het grootste voordeel is dat je een professionelere partner krijgt, met mensen die niets anders meer doen. Dat is niet de schepen die zich twee uur per week vrijmaakt om wat over bouwen te praten.”* Ook Filip Vanhaverbeke (AGSO) verdedigt deze stelling, maar wijst erop dat er dan wel de bereidheid moet bestaan om serieus te investeren in een team dat ook langer blijft bestaan dan de vijf jaar die één legislatuur duurt. Deze grotere professionaliteit is waarschijnlijk een realiteit, maar niet noodzakelijk gebonden aan het statuut van een AG: ook binnen de structuren van een gemeentelijke overheid is het perfect mogelijk een goed uitgebouwd team te hebben, de Planningscel in Antwerpen is hier een goed voorbeeld van.

Door het relatief autonome statuut van een gemeentebedrijf is de terugkoppeling naar de stad van cruciaal belang. De meeste AG's zijn nog vrij jong, maar Kristiaan Borret (Stadsbouwmeester Antwerpen) wijst er op dat autonome overheidsinstanties in sommige gevallen na verloop van tijd zo onafhankelijk worden dat ze meer op eigen initiatief handelen dan in dienst van de overheid: hij geeft hier het voorbeeld van het havenbedrijf in Antwerpen. Karin Temmerman (schepen ruimtelijke ordening in Gent) tijdens de Trefdag: *“Een gemeentebedrijf is de uitvoerder van de plannen die de stad maakt, en niet omgekeerd.”*

Autonome Gemeentebedrijven blijken op dit moment ook de enige werkbare juridische structuur te zijn om een participatieve PPS aan te gaan met een privé-partner, door een dochteronderneming op te richten waarin beiden participeren.

¹ Trefdag, Wij weten meer dan ik, 17 april 2008, ICC te Gent, georganiseerd door Vereniging voor Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG)

2.6 MANAGEMENT VAN PPS-PROJECTEN

Project-en procesmanagement zijn gericht op de besluitvorming, de uitvoering en de realisatie van PPS-projecten. Projectmanagement slaat op de inhoudelijk-technische benadering¹ van projecten. Procesmanagement slaat op de procesmatige actoren-gerichte benadering van projecten.²

Projectmanagement is een specifiek domein van de managementwetenschappen gericht op de realisatie van complexe projecten.³ Een project kan gedefinieerd worden als een reeks van (samenhangende) activiteiten en taken die een concreet omschreven, uniek eindresultaat moeten opleveren. Ze hebben een duidelijk begin en einde en worden gerealiseerd binnen gestelde beperkende randvoorwaarden. Bovendien heeft de opdrachtgever of klant zich aan het eindresultaat verbonden.⁴

De projectmanager faseert, neemt beslissingen, beheerst en zorgt voor de monitoring van het project.

Door te faseren wordt een project in de tijd in delen uiteengegafeld. Iedere fase wordt afgesloten met een faseresultaat waarin het eindresultaat van het project nauwkeuriger en gedetailleerder wordt vastgelegd. Aan projecten worden vanaf de start randvoorwaarden opgelegd. De projectmanager beheerst de projecten op basis van vijf aspecten, namelijk tijd, geld, kwaliteit, informatie en organisatie⁵.

Projectmanagement vereist een hiërarchische sturing (top-down control), controle over alle noodzakelijke hulpbronnen i.f.v. beheerscycles, consensus rond probleemstellingen en consensus rond de doelstellingen van het project.⁶

1 COPPENS, Tom, "Proces-en projectmanagement van stadsprojecten.", seminarie Departement ASRO, KULeuven, 5 oktober 2006, p. 10 verwijzend naar WIJNEN, Gert en Willem RENES en Peter STORM, *Projectmatig werken*, Het Spectrum, Utrecht, 1997.

2 COPPENS, Tom, "Proces-en projectmanagement van stadsprojecten.", seminarie Departement ASRO, KULeuven, 5 oktober 2006, p. 10 verwijzend naar Hans de Bruijn, Ernst F. ten Heuvelhof en Roel in't Veld, *Proces Management. Over Procesontwerp en Procesmanagement*, (2e geheel herziene druk) Academic Service TU Delft, Schoonhoven, 2002.

3 COPPENS, Tom, "Proces-en projectmanagement van stadsprojecten.", seminarie Departement ASRO, KULeuven, 5 oktober 2006, p. 11.

4 COPPENS, T., "Proces-versus projectmanagement in stadsprojecten", in: *Inzet, Opzet, Voorzet – Stadsprojecten in Vlaanderen*, Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 2006, p. 216.

5 COPPENS, T., "Proces-versus projectmanagement in stadsprojecten", in: *Inzet, Opzet, Voorzet – Stadsprojecten in Vlaanderen*, Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 2006, p.218 verwijzend naar WIJNEN, Gert en Willem RENES en Peter STORM, *Projectmatig werken*, Het Spectrum, Utrecht, 1997.

6 COPPENS, Tom, "Proces-en projectmanagement van stadsprojecten.", seminarie Departement ASRO, KULeuven, 5 oktober 2006, p. 28 verwijst naar Hans de Bruijn, Ernst F. ten Heuvelhof en Roel in't Veld, *Proces Management. Over Procesontwerp en Procesmanagement*, (2e geheel herziene druk) Academic Service TU Delft, Schoonhoven, 2002.

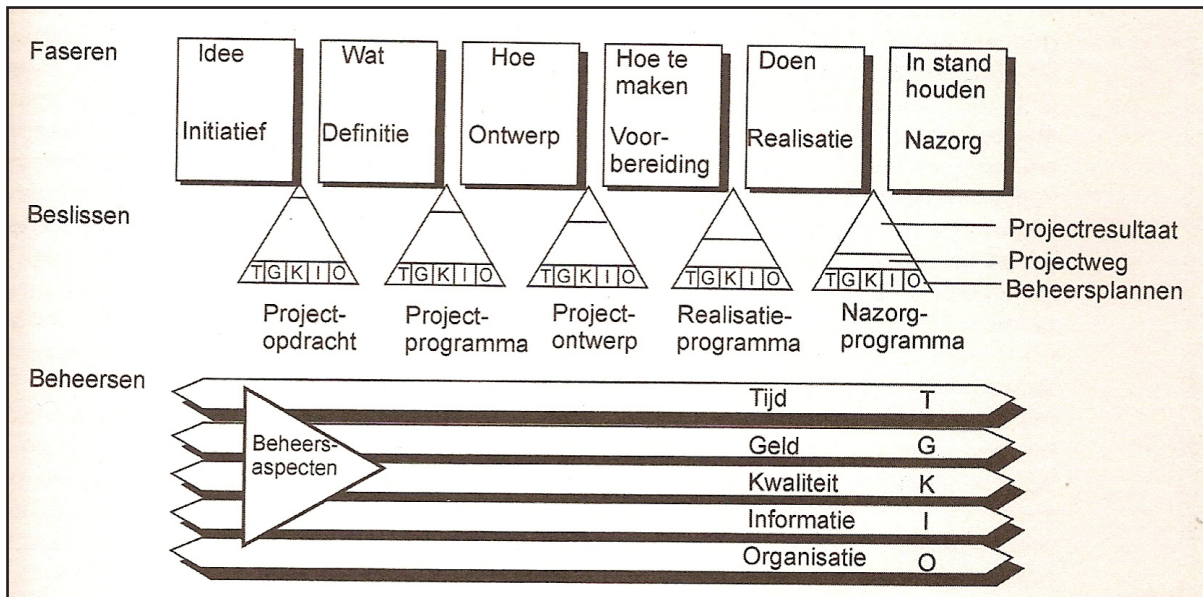


FIG 2.7 PROJECTMANAGEMENT

bron: COPPENS, Tom, "Proces-versus projectmanagement in stadsprojecten", in: Inzet, Opzet, Voorzet – Stadsprojecten in Vlaanderen, Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 2006, p. 219, verwijzend naar WIJNEN, Gert en Willem RENES en Peter STORM, Projectmatig werken, Het Spectrum, Utrecht, 1997.

	PROJECT	PROCES
PROBLEEMSTELLING	gedefinieerd	ongestructureerd
EISENPAKKET	bepaald	onbepaald
BESLUITVORMING	gefaseerd	cyclisch, instromen
MACHTSTYPOLOGIE	hiërarchisch	netwerkachtig

TABEL: SAMENVATTING - VERSCHIL TUSSEN PROJECT-EN PROCESMANAGEMENT

bron: COPPENS, Tom, "Proces-versus projectmanagement in stadsprojecten", in: Inzet, Opzet, Voorzet – Stadsprojecten in Vlaanderen, Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 2006, p. 223.

Projectmanagement is bijvoorbeeld van toepassing bij objectgerichte PPS projecten zoals het optrekken van een gebouw of bij infrastructuurwerken. Bij de oprichting van een gebouw is er sprake van achtereenvolgende fasen: schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, bestek en het gerealiseerde bouwwerk. De meest voor de hand liggende contractvorm voor een objectgerichte PPS is een contractuele samenwerking. De onderlinge verbanden en verantwoordelijkheden tussen de verschillende partners worden in dit soort contract duidelijk vastgelegd.

Het werken met harde randvoorwaarden zoals tijd en geld die horen bij projectmanagement, geeft andere partners de kans om hierop in te spelen en zodoende de initiatiefnemer tegen te werken en het hele project te blokkeren. Voor PPS-gebiedsontwikkelingsprojecten opteert men dus best voor een procesmatige aanpak.¹

Bij PPS-gebiedsontwikkelingsprojecten is geen centrale sturingscapaciteit aanwezig, zijn de hulpbronnen verdeeld, is er geen overeenstemming over de basisproblematiek van het project noch over de doelstellingen van het project en noch over de urgentie van het project. Bovendien zijn vanuit managementsoogpunt PPS-gebiedsontwikkelingsprojecten complexe projecten. Dit soort projecten is inhoudelijk, organisatorisch en juridisch complex. Ze zijn inhoudelijk complex omdat de inplanting van erg verschillende entiteiten (kantoren, ondergrondse parking, pleinaanleg, ...), die onderling afhankelijk zijn, op elkaar moeten afgestemd worden. Ze zijn organisatorisch complex omdat er veel actoren in het spel zijn die soms tegenstrijdige belangen hebben (stuurgroep, gemeenteraad, bewoners, ...). Tot slot zijn ze ook juridisch complex omdat er vaak veel vergunningen (milieuvergunning, stedenbouwkundige vergunning, ...) moeten aangevraagd worden en er onderlinge afspraken (samenwerkingsovereenkomst) gemaakt moeten worden tussen partners met tegenstrijdige belangen².

Procesmanagement wordt gedefinieerd als het (laten) uitvoeren van een geheel van samenhangende of elkaar beïnvloedende activiteiten waarbij actoren met uiteenlopende belangen bijeen worden gebracht met als inzet het bereiken van een (vaak nog abstract) doel. Dit is het geval bij PPS-gebiedsontwikkelingsprojecten. Er treden verschillende stakeholders op met elk een eigen, gelijkwaardig belang bij het project. De overheid is slechts één van de actoren. Ze is een *primus inter pares*. De inhoud van het project is het gevolg van de interactie tussen de verschillende stakeholders en die interactie tussen de actoren is gebonden aan spelregels. Zo'n project is succesvol indien het een win-win situatie reflecteert tussen de verschillende belangen.³

1 COPPENS, T., "Proces-versus projectmanagement in stadsprojecten", in: *Inzet, Opzet, Voorzet – Stadsprojecten in Vlaanderen*, Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 2006, p. 224.

2 COPPENS, Tom, "Proces-en projectmanagement van stadsprojecten.", seminarie Departement ASRO, KULeuven, 5 oktober 2006, p. 3.

3 Idem, p. 32.

Men gaat het proces bewust ‘ontwerpen’ om tot een inhoudelijke beslissing te komen. Hierbij gaat men de spelregels vastleggen hoe beslissingen door betrokken partijen zullen genomen worden.¹

Dit kunnen regels zijn i.v.m. de in- of exclusie van partijen in het proces, of regels i.v.m. de rollen van de verschillende partijen (bijvoorbeeld coördinator, voorzitter, expert) of regels i.v.m. besluitvorming (consensus, stemming, veto), ...²

Het is belangrijk dat de verschillende partners elkaar tijdens het ganse proces blijven vertrouwen. Het vertrouwen onderling groeit naarmate het risico dat beide partners nemen meer in balans is. Aangezien bij een participatieve PPS zowel de publieke als de private partner delen in winst en verlies, en dus beiden risico nemen, zal deze contractvorm een mogelijke oplossing bieden voor PPS-gebiedsontwikkelingsprojecten. Het is ook mogelijk via contractuele PPS een gebied te ontwikkelen. Maar aangezien deze contractvorm de nadruk legt op scheiding van verantwoordelijkheden en formalisatie van de interacties tussen actoren, komt contractuele PPS niet ten goede aan het nodige begrip en vertrouwen tussen de actoren onderling.

Indien over onderdelen van een PPS-(gebiedsontwikkelings)project consensus bereikt is en ze uitgevoerd kunnen worden, dient voor dat deel overgeschakeld te worden van procesdenken naar principes van projectmanagement waarin de klassieke beheersinstrumenten zoals het vastzetten van inhouden of het controleren van tijd en geld gebruikt kunnen worden.

Het onderscheid tussen project- en procesmanagement is in die zin dan ook enigszins kunstmatig. In de praktijk zijn de scheidlijnen tussen wat een proces en wat een project is niet altijd keihard te trekken.

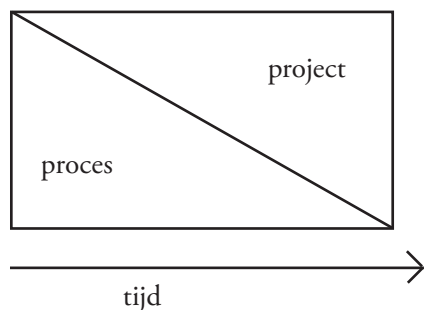


FIG 2.8 VOOR STADSPROJECTEN: PROCESGEHALTE DAALT, PROJECTGEHALTE STIJGT IN DE TIJD.

bron: COPPENS, Tom, “Proces-en projectmanagement van stadsprojecten.”, seminarie Departement ASRO, KULeuven, 5 oktober 2006, p. 39.

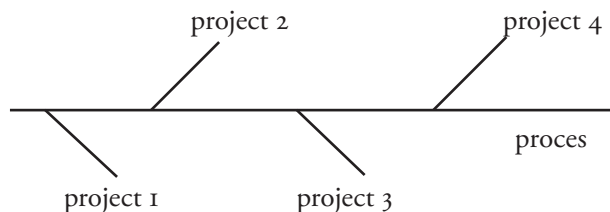


FIG 2.X EEN PROCES DEELT ZICH OP IN PROJECTEN.

bron: COPPENS, Tom, “Proces-en projectmanagement van stadsprojecten.”, seminarie Departement ASRO, KULeuven, 5 oktober 2006, p. 40.

1 COPPENS, Tom, “Proces-en projectmanagement van stadsprojecten.”, seminarie Departement ASRO, KULeuven, 5 oktober 2006, p. 33.

2 Idem, p. 34.

KWALITEITSBEPALING

Wat is de meerwaarde waar PPS om zou moeten draaien? Binnen welk referentiekader kan er gewerkt te worden om op een geloofwaardige manier over de ruimtelijke kwaliteit van een bouwproject te oordelen? Welke benaderingen voor een definitie van ruimtelijke kwaliteit zijn er mogelijk?

3

“PPS is een samenwerkingsverband waarin de publieke en private sector gezamenlijk een project realiseren om meerwaarde voor beide partijen te creëren,” zo luidt de officiële definitie van PPS.¹ Hoe ongedefinieerd ze ook mag zijn, ze wijst duidelijk op twee belangrijke aspecten: naast het aspect ‘samenwerking’, wordt ook de nadruk gelegd op de ‘meerwaarde voor beide partijen’ die door PPS gecreëerd moet worden. Deze meerwaarden en de manier waarop ze verdeeld zijn tussen de twee partijen, dat vormt de kern van de win-win situatie waar elke PPS naar streeft en bepaalt de mate waarin men een eigen project als kwalitatief ervaart.

Deze meerwaarde is echter sterk verbonden met de doelstellingen die beide partners zichzelf gesteld hebben en is dus per definitie partijgebonden. Ze drukt uit of de verschillende belangen gediend zijn en of elke partner tevreden is met het resultaat. Zo’n benadering is belangrijk, maar van een kwaliteitsbepaling zou je toch meer mogen verwachten: los van de winst (financieel, maatschappelijk,...) die elke partner uit het project heeft gepuurd, zou het ook mogelijk moeten zijn enkel het product van de PPS te beschouwen en te trachten daar de kwaliteit van vast te stellen. Dan gaat het over de ruimtelijke, architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebouwde resultaat in al zijn facetten, losgekoppeld van de specifieke doelstellingen die eraan ten grondslag liggen.

Om dit onderscheid en de benadering die in deze thesis gebruikt is wat preciezer te stellen, worden beide kort apart behandeld.

3.1 PARTIJGEBONDEN MEERWAARDE

Tijdens een publiek-private samenwerking hebben beide partners een duidelijk doel voor ogen dat ze door middel van die samenwerking willen realiseren. Het gaat om partijgebonden doelstellingen, in die zin dat ze in veel gevallen niet door beide partijen worden gedeeld, maar vaak zijn ze wel ruim genoeg om verder te reiken dan het voordeel van één partij. Een publieke overheid zou bij het opstellen van haar doelstellingen vooral moeten vertrekken van het algemene belang van haar gemeente, stad of gewest. En hoewel een private partij als belangrijke doelstelling toch steeds de winst van haar aandeelhouders heeft, kan dat doel ook gediend worden bij het creëren van een goed en maatschappelijk waardevol project dat als referentie kan worden gebruikt en haar positie op de markt als interessante partner bevestigt. Maximale financiële meerwaarde hoeft trouwens niet noodzakelijkerwijs een maatschappelijke meerwaarde uit te sluiten, het kan er net toe leiden.²

Door het Vlaams Kenniscentrum PPS worden drie soorten van meerwaarde onderscheiden die een PPS-project kan leveren: financiële meerwaarde, maatschappelijke meerwaarde en operationele meerwaarde.³ Deze driedeling wordt ook algemener gebruikt en is interessant genoeg om hier over te nemen.⁴

1 Decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking, Belgisch staatsblad, 19 september 2003.

2 DUCATTEUW, S., “Publiek-private samenwerking bij stadsprojecten: de groeipijnen voorbij?”, in BOUDRY, L., e.a.; *Inzet, Opzet, Voorzet*, p. 261.

3 DUCATTEUW, S., e.a., *Wegwijs in publiek-private samenwerking*, p. 10.

4 Zie ook de Memorie van toelichting bij het Ontwerp van decreet betreffende publiek-private samenwerking: “Drie vormen van PPS-meerwaarde zijn te onderscheiden: de financiële, maatschappelijke meerwaarde en operationele meerwaarde.” (Parl. St. VI. Parl. 2002-2003,

Omdat PPS per definitie een samenwerking is, is het belangrijk dat de doelstellingen van beide partners gerespecteerd worden zodat niet één van hen wordt benadeeld. Als een publieke partner voor PPS kiest, kiest ze automatisch ook voor het delen van de meerwaarden die het project zou kunnen opleveren. Belangrijk hierbij is dat deze verdeling op een eerlijke manier gebeurt en dat beide partijen er dus van kunnen profiteren: PPS moet een win-win situatie zijn voor alle partners. Dit kan betekenen dat de publieke partner het maatschappelijk belang verdedigt als toegevoegde waarde en de private partner de financiële winst binnenrijft, maar er zijn ook andere situaties mogelijk.

3.1.1. FINANCIËLE MEERWAARDE

In Nederland stelt de overheid het doel van PPS gelijk aan het behalen van dezelfde kwaliteit voor een lagere prijs, of meer kwaliteit voor dezelfde prijs.¹ Daarbij wordt dan de vergelijking gemaakt met de klassieke uitvoeringswijze. Ook het Vlaams Kenniscentrum onderschrijft deze stelling, en definieert financiële meerwaarde als een lagere reële kostprijs van het project voor de publieke partner.² PPS zou dus kostenbesparend moeten werken, waarbij vooral gewezen wordt naar de efficiëntiewinst die ontstaat. Volgens de NAO, de Britse Rekenkamer, is dat zelfs de voornaamste doelstelling van de meeste PPS-projecten die in het Verenigd Koninkrijk worden gelanceerd: er wordt enkel gestreefd naar financiële meerwaarde in termen van bedrijfs-economische efficiëntie, maatschappelijke meerwaarde staat zelden centraal.³

Hoewel kwaliteit zoals het begrip in de titel van deze thesis wordt bedoeld, niet echt slaat op het drukken van de kosten (intuïtief zou je zelfs eerder het tegendeel kunnen beweren), zou het naïef zijn dit buiten beeld te laten. Als een project daadwerkelijk voor minder geld evenveel kwaliteit bevat, waarom zou je dan niet van een 'goed' PPS-project kunnen spreken?

Als het gaat om PPS voor gebiedsontwikkeling, dan gaat de financiële meerwaarde nog verder dan enkel het minder moeten betalen: vaak is dan de publieke partner zelf eigenaar van de (een deel van) de grond en maakt hij er zelf winst mee. Doordat de grond na het realiseren van het project mee met de opstallen verkocht wordt aan de nieuwe (particuliere) eigenaars, stroomt een deel van de winst immers naar de kas van de overheid. Het is vooral in dit soort gevallen dat er gesproken moet worden van het delen van toegevoegde financiële waarde: als de gemaakte winsten buitenmatig groot zijn ten opzichte van de gerealiseerde maatschappelijke meerwaarde, is het normaal dat die door beide partners worden gedeeld. Het risico bestaat zelfs dat in dat geval het financiële voordeel ook bij de publieke partner de overhand haalt op de aandacht voor 'echte' kwaliteit binnen het project.

1722/1, p. 6)

1 VAN KEULEN, K. & VAN HOEK, F. H., "De belofte van meerwaarde bij pps", in: *Economische Statistische Berichten*, mei 2003, pp. 224-226.

2 DUCATTEEUW, S., e.a.; *Wegwijs in publiek-private samenwerking*, p. 10.

3 VAN KEULEN, K. & VAN HOEK, F. H., "De belofte van meerwaarde bij pps", in: *Economische Statistische Berichten*, mei 2003, pp. 224-226.

40 Kwaliteitsbepaling

Het idee van de win-winsituatie en het delen van meerwaarde houdt ook in dat de publieke partner zou moeten begrijpen dat de privépartner in de eerste plaats zal streven naar maximale financiële meerwaarde. Dit houdt in dat hij zal proberen om kosten te besparen en de winst (verkoopprijs,...) te maximaliseren. De taak van de publieke partner is dan te vermijden dat dit ten koste gaat van bijvoorbeeld de maatschappelijke meerwaarde en de uitvoeringskwaliteit.

3.1.2. MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

Deze vorm van meerwaarde is minder eenduidig te definiëren. Volgens het Kenniscentrum gaat het om de realisatie van strategische beleidsdoelstellingen die ‘beter, sneller, structureler of meer’ gerealiseerd worden.¹ Het gaat dan om externe baten die het project veroorzaakt en die het algemeen belang van de bevolking, de stad, de buurt, het milieu, de economie, kortom de maatschappij in de ruimste zin van het woord, dienen.

Als PPS meer is dan een financiële operatie dan komt dit aspect in het vizier. De meeste projecten beginnen bij de publiek sector, een gemeente, een regering of een andere overheid, die een aantal beleidsdoelstellingen wenst te verwezenlijken. Om dat te doen worden projecten gestart die een of meerdere van die doelen dienen: de bouw van een nieuwe bibliotheek bijvoorbeeld, of de ontwikkeling van zestig sociale woningen op een vervuild industrieterrein midden in de stad. De realisatie van deze doelstellingen kan niet echt in becijferbare resultaten worden weergegeven. Omdat een publiek-private samenwerking veel meer private inbreng toelaat in de eerste fases van een proces, op het moment dat de inhoud nog op punt moet worden gesteld, moet een overheid erover waken dat de maatschappelijke doelstellingen hier niet verloren geraken. Ze kunnen uiteraard wel gedeeltelijk herzien worden zodra ze met de harde werkelijkheid van de markt worden geconfronteerd en te ambitieus blijken, de wisselwerking met de privé kan hier dus ook in het voordeel van het project spelen omdat onhaalbare verwachtingen op tijd genuanceerd kunnen worden.

Bij PPS-gebiedsonwikkeling bestaat het grote voordeel dat hier een vaak private ontwikkeling door een publieke partij mee begeleid en opgevolgd wordt. Op deze manier kan die ervoor zorgen dat de maatschappelijke meerwaarde ervan maximaal is. Deze inbreng is voor beide partners positief, want het project wordt er vaak beter geïntegreerd door en zal een breder draagvlak kennen bij overheid en bevolking. Dit om te tonen dat maatschappelijke meerwaarde in se een publieke aangelegenheid lijkt, maar de facto voor publiek en privé voordelen inhoudt.

3.1.3. OPERATIONELE MEERWAARDE

Deze minder evidente vorm van meerwaarde definieert het Kenniscentrum als de impact van een PPS-project voor de interne werking, in hun geval van de publieke partner, maar dat kan uitgebreid worden naar beide partners.² Het gaat hier om bijvoorbeeld het opdoen van nieuwe ervaring of het professionaliseren

¹ DUCATTEEUW, S., e.a.; *Wegwijs in publiek-private samenwerking*, p. 10

² Idem;

van bepaalde afdelingen of diensten. Maar deze vorm van meerwaarde kan ook geïnterpreteerd worden als het toegankelijk maken van projecten die dat voordien niet waren voor een bepaalde partij: gemeenten kunnen zelf actief mee beslissen over ontwikkelingen op hun grondgebied, aannemers krijgen de toegang tot het realiseren en mee concipiëren van grote infrastructuurwerken. Dit is dan geen meerwaarde op zich, maar wel een middel om meerwaarde te kunnen realiseren bij projecten waar men anders slechts beperkt bij betrokken wordt.

Het Kenniscentrum wijst ook op een operationele minwaarde die kan ontstaan doordat in veel PPS-projecten toekomstige budgetten worden aangewend om niet alles in een keer te moeten betalen (bij DBFM-projecten betaalt de overheid gedurende (meestal) 27 jaar een erfpacht aan de private partner voor de terbeschikkingstelling van het project). Dit aanspreken van budgetten in de toekomst doet ook de toekomstige beleidsruimte krimpen, en dat verkleint de operationaliteit dan weer. Omgekeerd laat een systeem als dit wel toe om dringende noden snel op te lossen zonder de overheidsschuld te moeten verhogen.

Deze drie vormen van meerwaarde bepalen hoe een project bij de betrokkenen wordt gepercipieerd en vormen een soort verantwoording ervan: op deze manier wordt blootgelegd wat de achterliggende beweegredenen zijn van beide partners om deel te nemen aan een complex en veeleisend PPS-project. Ze leggen een aantal intrinsieke voordelen van PPS bloot maar wijzen ook op een ruimer kader waarbinnen het project zelf moet kaderen. Cruciaal aan de samenwerking die in PPS zo belangrijk is, is de verdeling van deze drie meerwaarden onder de verschillende partners. Dit wordt besproken aan de hand van de interviews met betrokken partners en zal in hoofdstuk zes uitgebreid aan bod komen.

Om de kwaliteit van een PPS-project te kunnen vatten zijn vooral de eerste twee meerwaarden van groot belang: is men erin geslaagd de maatschappelijke doelstellingen daadwerkelijk te realiseren, en tegen welke prijs is dat gebeurd of wie heeft er het meeste winst bij gemaakt? Interessant is hierbij ook om te onderzoeken hoe de verwachtingen hierrond zijn geëvolueerd doorheen het proces: wat waren de doelstellingen die in de projectdefinitie worden vermeld of die de private partner ertoe bewogen hebben om aan de gunningsprocedure deel te nemen, en welke daarvan zijn er onderweg bijgesteld of gesneuveld? En waaraan is die evolutie dan te wijten: aan de te hoge ambitie of is het de keuze voor PPS zelf die ertoe heeft geleid?

3.2 KWALITEIT

De opdeling die hierboven gemaakt wordt tussen partijgebonden meerwaarde en objectieve kwaliteit is een wat artificiële constructie: in werkelijkheid lopen ze in elkaar over. De kwaliteit van een project wordt bijvoorbeeld mee bepaald door de maatschappelijke meerwaarde die het betekent: op stedenbouwkundig vlak, op het vlak van duurzaamheid, milieuvriendelijkheid, enz. Maar toch zou het te simplistisch zijn om enkel die maatschappelijke meerwaarde te beschouwen om 'de kwaliteit' van een project te beschrijven.

42 Kwaliteitsbepaling

Kwaliteit is een lastig begrip dat weinig mensen durven definiëren. Tijdens de interviews die voor deze thesis afgenomen zijn, kwam bijna iedere keer opnieuw ter sprake dat de kwaliteit van een project eigenlijk niet te omschrijven valt en vooral een subjectieve zaak is, afhankelijk van de positie van de persoon die ze probeert vast te stellen. Vaak werd dat zelfs gebruikt als uitvlucht: over de kwaliteit kan geen uitspraak gedaan worden, want die is toch voor iedereen anders. Echter, als de kwaliteit zo onbepaald is, maakt het ook niet uit wat je doet: zo'n conclusie is moeilijk aanvaardbaar.

Het subjectieve karakter van kwaliteit is echter wel een realiteit: kwaliteit is immers geen intrinsiek kenmerk van een object, maar ontstaat pas als het object een relatie aangaat met een maatschappelijke context waarin waarden een rol spelen.¹ Kwaliteitskenmerken ontstaan zo dus uit een samenspel van waarden en belangen.² Toch is de waardering die uit het toekennen van kwaliteit spreekt, niet louter subjectief, ze kan omschreven worden als inter-subjectief: kwaliteit is een complexe culturele constructie en de opvattingen erover zijn een essentieel onderdeel voor de culturele identiteit van een gemeenschap.³

KWALITEIT

Door de Onderzoeksgroep Stedelijkheid en Architectuur (OSA) aan de KULeuven is in 2001 een publicatie samengesteld onder de titel *'Overheidsopdrachten voor architectuur: Strategieën voor kwaliteit'* waarin men een poging doet het thema kwaliteit inhoudelijk te vatten.⁴ Ook hier wordt al meteen gesteld dat *"kwaliteit geen absoluut gegeven is, kwaliteit is steeds relatief, ze staat in relatie tot zowel de algemene context en tijdsgeest als individuele kennis en gevoeligheid van degene die zich over de kwaliteit uitspreekt"*. Echter: *"Wie zich wil wagen aan een kwaliteitsbepaling van architectuur, begeeft zich op glad ijs, maar tegelijk kan niemand zich aan deze discussie onttrekken."*⁵ Hoe moeilijk en persoonlijk het ook is om de kwaliteit van architectuur te omschrijven, dat is nog geen reden om te kwestie dan maar te laten rusten. Weten wat goed is en wat niet, waarvoor gevochten moet worden en wat men ten allen prijze moet vermijden, is van cruciaal belang voor iedereen die met architectuur en stedenbouw bezig is.

3.2.1 BEOORDELINGSMATRIX

In de publicatie van OSA worden elementen van een beoordelingsmatrix aangereikt waarbinnen zo'n kwaliteitsbepaling kan gebeuren.⁶ Hierin vertrekt met van de opdrachtgever als *"belangrijkste schakel in de kwali-*

1 SCHREURS, J., "Ruimtelijke kwaliteit – Kwaliteit in de ruimtelijke planning", p. 6.

2 SCHREURS, J. "Denkkader voor ruimtelijke kwaliteit - Over de inzetbaarheid van indicatoren", p. 2

3 SCHREURS, J., "Ruimtelijke kwaliteit) Kwaliteit in de ruimtelijke planning", p. 13

4 HEYNEN, H. (red.), "Overheidsopdrachten architectuur: Strategieën voor kwaliteit". – zie ook <http://www.marchespublics.be/documents/doctrine/overheidsopdrachtenarchitectuur.pdf> (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)

5 idem pp. 22-23

6 SCHREURS, J., "Elementen van de Beoordelingsmatrix"; in HEYNEN, H. (red.), *Overheidsopdrachten architectuur: Strategieën voor kwaliteit*; KULeuven & Ministerie voor de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, 2001, pp. 66-72.

teitsketen van een bouwproject. (...) De kwaliteit van een ontwerp is immers niet inherent aan het ontwerp – of aan de latere realisatie van het gebouw of de ruimte – zelf, maar ligt in de wijze waarop de ontworpen ruimte betrokken is op de context waarvoor het ontwerp werd gemaakt en op de projectdefinitie. (...) De ontworpen ruimte is kwalitatief in de mate dat haar potentieel een positief antwoord toelaat op de gestelde verwachtingen.” Kernbegrippen in deze stelling zijn context, projectdefinitie, ontworpen ruimte en potentieel, die als hoofdstructuur gebruikt worden voor de beoordelingsmatrix. Hoewel die matrix eigenlijk bedoeld is om ontwerpen te beoordelen (als zijnde een antwoord op de vraag van een opdrachtgever dat binnen een bepaalde context een zeker potentieel bezit), kan de benadering uitgebreid worden als ruimer kader om een oordeel te vellen over architectuurprojecten in het algemeen.

Het eerste aspect van de beoordelingsmatrix is de context: elk project ontstaat binnen een bepaalde context die randvoorwaarden en beperkingen oplegt maar ook mogelijkheden schept. De kwaliteit dient dan ook binnen die context te worden geconcipeerd: een gebouw wordt niet in een niemandsland gebouwd, maar ontstaat in een complex weefsel van omstandigheden die een belangrijke invloed hebben op vorm, inhoud en dus ook op de kwaliteit. Echter, de context is ook beïnvloedbaar door de ontworpen ruimte, die erop kan ingrijpen en de context kan veranderen en zelfs verbeteren. De context als abstract idee kan onderverdeeld worden in verschillende dimensies: de fysische dimensie (de materiële omgeving, zowel morfologisch als functioneel), de wettelijke dimensie (de juridische randvoorwaarden), de economische dimensie (de budgettaire mogelijkheden, subsidies,...), de sociale dimensie (de betrokken actoren) en de culturele dimensie (van de architectuurcultuur, maar ook ruimer). Het spel van beïnvloeden en beïnvloed worden tussen context en project is bij sommige dimensies uiteraard meer eenzijdig dan bij andere.

Een tweede aspect is de projectdefinitie. Bij een jurybeoordeling in het kader van een overheidsopdracht is dit van groot belang: de kwaliteit van een ingediend ontwerp kan enkel beoordeeld worden door rekening te houden met wat de opdrachtgever verwacht: de kwaliteit van het antwoord hangt af van de kwaliteit van de vraag. Het belang van een goede projectdefinitie kan inderdaad niet genoeg benadrukt worden, en is waarschijnlijk bij een PPS-project crucialer dan ooit. Om de kwaliteit van een gerealiseerd (of te realiseren) project te beoordelen is de aard van de projectdefinitie dus een belangrijk aspect dat meegenomen moet worden, maar niet van dien aard dat een slecht project kan verdedigd worden met het feit dat de opdracht onvoldoende kwaliteit bevatte – dat spreekt voor zich. Een zwakke projectdefinitie kan wel de oorzaak zijn van de lage kwaliteit van een project en het is dan ook vanzelfsprekend dat daar in de discussie over de invloed van PPS op de kwaliteit de nodige aandacht aan besteed zal worden.

Als derde aspect komt de ontworpen ruimte zelf in beeld – of de gerealiseerde ruimte als het project al voltooid is, maar dit is slechts zo bij vier van de twaalf voorbeeldprojecten. Hier worden vier deelfacetten vermeld: de geleiding (vormgeving), de materialen, de constructie en de installaties. Dit is de zuiver fysieke opbouw van het project waarover enkel door hem binnen de context te bekijken of door te ontdekken welke mogelijkheden (potentieel) hij biedt een waarde-oordeel kan geveld worden.

Het vierde aspect is dus het potentieel van die ontworpen ruimte, waarbinnen die laatste tot leven komt: welke mogelijkheden worden geopend dankzij de realisatie van het project, hoe functioneert het, hoe wordt

het ervaren en welke prestaties kan het leveren? Opnieuw zijn er verschillende deelaspecten die bekeken moeten worden: de relatie met de omgeving (fysisch en socio-cultureel), de activiteiten (welke zijn er mogelijk, hoe staan ze met elkaar in relatie, hoe kunnen ze functioneren), de beleving (zintuigelijk en mentaal), de betekenis (directe leesbaarheid maar ook semiologische referenties), de technische prestaties (bouwfysisch en constructief maar ook inzake veiligheid en duurzaamheid), economische aspecten (kosten voor de bouw, onderhoud en exploitatie) en de haalbaarheid.

3.2.2. CRITERIA VOOR SELECTIE STADSVERNIEUWINGSPROJECTEN

Een ander interessant document is dat waarin de jury van het stadsvernieuwingsfonds de criteria uiteenzet voor de selectie van de stadsvernieuwingsprojecten die een subsidie zullen krijgen.¹ Waar de beoordelingsmatrix die hierboven besproken wordt een algemeen kader schetst waarbinnen de kwaliteitsbepaling kan plaatsvinden, is dit meer een lijst van principes waaraan een goed (stads)project moet voldoen. Een aantal van die principes kunnen ook dienst doen als kwaliteitscriteria, bovendien zorgen ze voor een wat verrassender invalshoek. De principes hebben niet echt de ambitie om een heel veld af te bakenen, maar zijn eerder belangrijke inzetten binnen de ruimere discussie over kwaliteit. In die zin zijn ze interessant genoeg om te overlopen – ook omdat het hier gaat om de beoordeling van typische PPS-projecten voor gebiedsontwikkeling. Dit maakt ze minder direct toepasbaar voor de objectgeoriënteerde projecten, maar als principe zijn ze eigenlijk universeel genoeg om ook daar van tel te zijn.

Een eerste principe is de mate waarin een project vernieuwend is, op het vlak van verweving van functies, het genre van project, de hefboomfunctie, het samenspel tussen actoren, de opzet,... De mate dus waarin een project de platgetreden paden verlaat en verder zoekt dan de gekende werkwijzen en de gangbare zienswijzen. Hoewel dit geen garantie inhoudt voor kwaliteit, is het toch belangrijk dat dit aspect bekeken wordt: PPS wordt vaak gepromoot als een revolutie in de manier van denken van zowel overheid als privé, de vraag is dan ook of dit ook inderdaad nieuwe oplossingen kan creëren.

Als tweede principe wordt het structureel, strategisch en duurzaam karakter van het project genoemd: de draagwijdte van de impact van de ingreep, de hefboomfunctie, het duurzame karakter van de bijdrage aan de stedelijke omgeving. *“Het voorgestelde project overtreft het momentane effect en de conjuncturele inzet.”* Ook dit is een interessant gegeven dat wat buiten de discussie over kwaliteit ligt, maar toch het onderzoeken waard is.

Het derde principe is geformuleerd in het kader van de beoordeling van nog niet gerealiseerde projecten en behandelt de kwalitatieve ruimtelijke plannings- en ontwerpbasis die aangeboden wordt op het moment van de beoordeling. *“Belangrijk is dat er een sterke, coherente en kwaliteitsvolle visie op de verwachte ruimtelijke ontwikkeling uit spreekt die steunt op een heldere analyse en diagnose.”* Het belang hiervan is inderdaad niet te onderschatten, maar voor de beoordeling van een gerealiseerd project minder relevant – hoewel het wel interessant is om te bekijken of er zo'n visie geformuleerd is bij de voorbereiding van het project.

¹ Zie http://www.thuisindestad.be/html/stad/downloads/svp_site.pdf (laatst geraadpleegd op 9 juli 2008)

Vierde principe: het integrerend karakter van het project, de mate waarin het hiaten in het stedelijke weefsel, functies, beleidsdomeinen of sociale ruimte weet op te vullen. Dit komt in de buurt van het eerste deelaspect binnen potentieel in de beoordelingsmatrix, dat waar gekeken wordt naar de relatie met de omgeving op fysisch en socio-cultureel vlak. Ook de relatie tussen context en ontworpen ruimte komt hier terug aan bod.

Een vijfde principe dat niet over het hoofd mag gezien worden is het participatief opzet van het project. Kwaliteit is inderdaad geen absoluut gegeven en dus is het belangrijk dat de mening van alle betrokkenen gehoord wordt. *“Elk van deze actoren wordt gericht aangesproken om het proces van stadsvernieuwing te begrijpen, mee te beleven, mee vorm te geven, er mee over te denken en een bijdrage te leveren tot de besluitvorming.”* Het idee van participatie is nog steeds erg controversieel en de meningen erover zijn sterk verdeeld – een reden te meer om er de nodige aandacht aan te besteden.

Als zesde principe wordt de PPS formule genoemd en de mate waarin die het mogelijk kan maken om kwalitatieve stadsvernieuwing te realiseren waarbij de balans tussen publieke en private aandelen in evenwicht is: dit ligt sterk in de lijn van de discussie over de meerwaarden en de win-winsituatie die hierboven gevoerd is.

Het laatste principe gaat in op de timing en uitvoerbaarheid, en is dus minder relevant om projecten te evalueren die al gerealiseerd worden of zelfs al zijn.

Wat we hierboven gedaan hebben is een beoordelingskader (de beoordelingsmatrix) overgenomen dat kan dienen als leidraad bij de evaluering van de diverse projecten, aangevuld met enkele interessante aspecten uit de jurering van het stadsvernieuwingsfonds. Dit is slechts een aanzet om tot een kwalitatief oordeel te komen en geen vast recept om kwaliteit te detecteren – zo’n benadering zou de ambitie van deze thesis overstijgen en bovendien is het nog maar de vraag of ze mogelijk of zelfs wenselijk is. Bij de evaluatie zal regelmatig naar dit kader worden teruggegrepen: de opgesomde deelaspecten kunnen vertaald worden naar performanties die een ruimte of project moet leveren om waardering op te wekken. Het detecteren en definiëren van deze performanties zal de kern vormen van de evaluatie en in die zin nog steeds gebonden zijn aan persoonlijke culturele waarden, maar het hanteren van een groter kader van algemene begrippen waarnaar gepeild wordt voorkomt dat de kwaliteitsbepaling te vrijblijvend wordt.

De evaluaties van de projecten zullen geschreven worden op basis van het materiaal dat ter beschikking is: bij sommige is dat het gerealiseerde project zelf, bij andere hebben we beslag kunnen leggen op grondplannen en sfeerbeelden. Indien beschikbaar zal ook teruggegrepen worden naar de mening van andere mensen zoals die bijvoorbeeld in publicaties, verslagen of artikels terug te vinden is: op deze manier wordt vermeden dat enkel onze mening van tel is voor de kwaliteitsbepaling en wordt een deel van het subjectieve karakter weerlegd.

METHODOLOGIE

Beschrijving van de manier waarop de analyse gebeurt is: hoe zijn de case studies geselecteerd, hoe zijn de interviews verlopen en hoe is alle informatie verwerkt tot een leesbaar en overzichtelijk geheel?

4

4.1. SELECTIE VAN DE CASE STUDIES

Zoals in de inleiding al werd vermeld, is er gekozen om dit onderzoek te baseren op een analyse van tien PPS-projecten uit Vlaanderen. Omdat het aantal projecten dus niet zo groot is, is het maken van een goede, representatieve en heterogene selectie cruciaal voor de kwaliteit van het onderzoek.

Er is gekozen om deze thesis in de eerste plaats te richten op projecten die gelanceerd zijn door een publieke partner en waarbij pas in een volgende fase via een gunningsprocedure een privépartner gezocht wordt voor (een deel van) de uitvoering. Het omgekeerde geval bestaat ook, maar blijft voorlopig uitzonderlijk. Een ontwikkelaar die eigenaar is van de grond of om een andere reden initiatiefnemer is van een project, kiest er meestal voor om dat dan ook zelf uit te voeren en enkel in uitzonderlijke gevallen zal hij toenadering zoeken bij een publieke partij om bij die uitvoering te helpen. Zo'n geval kan ontstaan als de schaal van het project zo groot en complex is dat de impact op de (stedelijke) omgeving van die aard is dat de lokale overheid gewoon niet genegeerd kan worden, maar zulke projecten zijn in Vlaanderen vrij zeldzaam. Omdat ze toch leerzaam kunnen zijn juist doordat hun ontstaan op de privémarkt gesitueerd is, is er met Regatta (een woonproject in Antwerpen waar de initiatie gebeurd is door projectontwikkelaar Vooruitzicht die ook de gronden in eigendom had) één project in de selectie opgenomen dat hieronder valt.

Publiek-private samenwerking is een manier van werken die in de realiteit niet beperkt wordt tot een bepaald soort projecten, maar voor een divers gamma en door een heel aantal verschillende spelers gebruikt wordt. Er is dan ook geprobeerd de selectie zo te maken, dat de meeste soorten vertegenwoordigd zijn, evenwel zonder dat ze niet meer met elkaar te vergelijken zouden zijn. Er bestaan projecten die zo uitzonderlijk zijn dat ze weinig directe lessen kunnen leren over het hele veld. Een project zoals Plinius (de bouw en exploitatie van het pretpark Land van Ooit in Tongeren), dat het voorbije jaar erg veel media-aandacht heeft gekregen en een dramatische afloop gekend heeft met alle mogelijke faillissementen, corruptiebeschuldigingen en rechtzaken van dien, zou interessant kunnen zijn als extreem voorbeeld van hoe het kan foutlopen.¹ In een verzameling van slechts tien voorbeelden zou het echter te veel aandacht naar zich toetrekken, zodat besloten is om dit soort van excessen buiten beeld te laten. Hetzelfde geldt voor projecten die halverwege of nog vroeger vastgelopen zijn op onenigheid tussen de partners of wegens te complexe randvoorwaarden. Er vallen voldoende lessen te trekken uit projecten die wel gerealiseerd zijn of op de goede weg zijn om dat te worden. Het project van de Oosterweelverbinding in Antwerpen zit ook in de selectie, hoewel dat project de laatste tijd veel kritiek krijgt en misschien grote veranderingen zal moeten ondergaan alvorens het uiteindelijk gebouwd zal kunnen worden. Dit project is echter vanwege zijn schaal en impact te belangrijk om niet bekeken te worden, bovendien wees op het moment dat aan deze thesis begonnen werd niets in de richting van de ontwikkelingen die inmiddels gaande zijn.

De tien projecten die hier besproken worden, zijn ook niet allemaal in één keer geselecteerd: ook dit proces is gaandeweg gegroeid. Er zijn zelfs verschillende projecten die bezocht zijn en waar interviews voor

¹ Zie onder andere "Kroniek van een ooit aangekondigde dood", in *De Standaard*, 1 september 2007.

afgenomen zijn, die uiteindelijk toch afgefallen zijn, meestal omdat het PPS-gehalte minder groot was dan aanvankelijk gedacht, soms omdat het project nog niet genoeg gevorderd was om het al te kunnen evalueren, soms omdat de beschikbare informatie te onduidelijk was om een goede bespreking te kunnen maken. Projecten die zo afgefallen zijn maar waar wel interviews rond zijn gebeurd, zijn ondermeer de stationsomgeving van St-Niklaas, het C-Mine project in Genk, Blairon in Turnhout, het Eilandje in Antwerpen en de Kaaimuurprojecten van Waterwegen & Zeekanaal. Met de kwaliteit van deze projecten is uiteraard niet noodzakelijk iets mis en ze zijn allemaal op hun manier erg interessant, maar er is besloten dat ze in deze thesis niet helemaal op hun plaats zouden zijn. Dat neemt niet weg dat het werk dat rond deze projecten gebeurd is, van nut geweest is bij de verwerking en beoordeling van de andere projecten en dat de interviews leerzaam zijn geweest.

Omwille van de grote verscheidenheid aan bestaande PPS-projecten is het belangrijk dat deze heterogeniteit ook in de selectie van case studies terug te vinden is. Het is dan ook niet de bedoeling om het onderzoek tot een fragment van die waaier aan toepassingen te beperken, maar om zo goed mogelijk het hele gamma te behandelen. Deze spanning tussen verscheidenheid en representativiteit leidt tot een selectie van tien projecten die onderling behoorlijk verschillen. Er is gekozen om enkel te kijken naar projecten die gerealiseerd werden, worden of zullen worden: hoewel het interessant kan zijn om ook projecten te bekijken die zijn vastgelopen, wordt dat in deze thesis niet gedaan omdat het veel lastiger is om voor die projecten informatie en reacties bijeen te sprokkelen.

De projecten die uiteindelijk wel geselecteerd zijn, vormen dus een zo heterogeen mogelijke groep. Ze variëren in plaats, tijd, inhoud, omvang en procedure en behoren tot diverse overheidsniveaus. Sommige zijn reeds afgewerkt en in gebruik, andere zitten nog steeds in de onderhandelingsfase. Het gaat om overheidsgebouwen die door de privésector ontworpen en gebouwd zijn, om overheidsgronden waar de privé het recht gekregen heeft om een private ontwikkeling te bouwen, of zelfs om verregaande partnerships tussen publieke en private partner om samen projecten te ontwikkelen. Sommige projecten zijn kleinschalig, andere zo immens dat ze een invloed zullen hebben op het hele gewest. Het ene project haalt bijna wekelijks de media, andere zijn eerder nobele onbekenden.

50 Methodologie

De tien case studies zijn:

Centrale Werkplaatsen in Leuven
Lotto Arena in Antwerpen
Milho in Oostende
Nieuwe Molens in Brugge
Oosterweelverbinding in Antwerpen
PPS Wonen, voornamelijk in Gent
Regatta in Antwerpen
Stadsplein in Genk
Triptiek in Oostende
Tsyon in Kortrijk

4.2. ONDERZOEKSMETHODE

4.2.1 INTERVIEWS

De eerste stap van de analyse van de gekozen case studies bestaat uit interviews met de betrokken partijen. De meeste projecten zijn nog lopende of net afgerond, dus er valt weinig informatie te verzamelen langs andere kanalen: publicaties zijn zeldzaam, krantenartikels en berichten op internet te oppervlakkig. Van daar dat het enkel door deze gesprekken mogelijk is om te weten te komen hoe de procedure juist verlopen is, welke overlegstructuur er werd gebruikt of hoe private partners zijn geselecteerd. Door het actuele en vrij gespecialiseerde karakter van dit onderzoek wordt alles pas duidelijk nadat de betrokkenen zelf hun verhaal gedaan hebben. Door de mensen persoonlijk te ontmoeten is het ook eenvoudiger om bepaalde documenten te bekomen, zoals een bestek of een samenwerkingsovereenkomst. Zo'n overeenkomst is een vertrouwelijk contract tussen twee partijen dat normaal niet aan derden mag worden doorgegeven en soms wat aandringen en overtuigingskracht vraagt om mee te krijgen. Na een persoonlijk gesprek gaat dat uiteraard vlotter.

Naast het gemakkelijker verkrijgen van informatie en documenten is zo'n interview ook de uitgelezen manier om de persoonlijke ervaringen van de verschillende partijen te horen en zo te weten te komen waar de betrokkenen zelf de cruciale elementen situeren en welke lessen ze zelf al getrokken hebben uit het voorlopige verloop van hun project.

In principe zijn er bij elk PPS-project drie belangrijke partijen betrokken: de publieke partner, de private partner en het ontwerpteam. Hoewel het praktisch niet haalbaar is voor iedereen met alle partijen een gesprek te hebben, is toch geprobeerd om telkens zoveel mogelijk verschillende personen te spreken. Als

hun standpunt relevant is, kunnen ook andere betrokkenen aan het woord worden gelaten, zoals bewoners-groeperingen of juryleden, maar dat soort gesprekken is beperkt gehouden omdat er maar een deel van het verhaal in aan bod kan komen.

Uit de ervaring van deze thesis is gebleken dat de meeste mensen heel bereidwillig zijn om mee te werken aan dit onderzoek en vaak zelfs blij zijn dat ze hun ervaringen kunnen delen, maar dat neemt niet weg dat voor sommige projecten bepaalde partners niet zijn kunnen gecontacteerd worden omdat ze onbereikbaar bleken of een afspraak weigerden. Toch is voor ieder project op zijn minst iemand van de publieke zijde geïnterviewd.

De gesprekken hebben steeds twee doelstellingen: allereerst informatie en ervaringen verzamelen over het project in kwestie, maar daarnaast geven ze ook de mogelijkheid om diverse ervaringsdeskundigen te horen over het eigenlijke doel van deze thesis: het formuleren van raadgevingen die de kwaliteit van een PPS-project bevorderen. Dat gebeurt door lessen te trekken uit de cases zelf en hoe ze zijn verlopen, maar tegelijk heeft iedereen die met PPS te maken heeft er een persoonlijke mening over en is het zeker zo interessant om die te verzamelen en met elkaar te vergelijken.

Voor de interviews is er niet vertrokken van een vaste vragenlijst, maar eerder van een aantal onderwerpen en thema's die in elk van de gesprekken aan bod moeten komen. Deze thema's zijn ook gaandeweg nog in aantal toegenomen, omdat pas onderweg echt duidelijk is gebleken waar de cruciale punten liggen en welke thema's de relevantste inzichten opleveren.

De inhoud van de interviews hangt uiteraard af van het project en van de informatie die op het moment van het gesprek al verzameld was, maar thematisch zijn haast alle gesprekken volgens hetzelfde stramien gebeurd. In principe bestaat elk gesprek eruit dat de persoon in kwestie gevraagd wordt zijn persoonlijke verhaal te vertellen: hoe is men bij het project betrokken geraakt, hoe is de procedure verlopen, welke rol heeft men in het project gespeeld. Ook meer subjectieve indrukken: waar is men tevreden over en wat zou men inmiddels anders doen, wat is de reden achter bepaalde beslissingen, hoe zijn bepaalde theoretische ideeën in de praktijk verlopen. De nadruk bij dat verhaal wordt gelegd op een aantal momenten en aspecten die cruciaal bleken te zijn, afhankelijk van de rol van de geïnterviewde in het project en de inhoud ervan.

De publieke partner wordt vooral gevraagd naar zijn rol als coördinator: in de initiatiefase naar de voorbereiding die er is geweest vooraleer aan de gunningsprocedure is begonnen, later in het proces naar de manier waarop die gunning gebeurd is en hoe tijdens de uitvoering (indien al van toepassing) de controle is gebeurd op de kwaliteit daarvan. De private partner daarentegen wordt eerder gevraagd naar de inhoud van de offerte, de mate waarin die nog gewijzigd is onder invloed van de publieke partner en zijn houding ten opzichte van deze invloed. Hoe de samenwerking in de praktijk verlopen is, is uiteraard een vraag die aan beide partners wordt gesteld. In gesprekken met architecten wordt vooral gevraagd naar de mate waarin hun ontwerp beïnvloed is door de verschillende partijen en in welke fases dat gebeurd is: het belang van de projectdefinitie zoals die in het bestek werd meegegeven, de inbreng van de privépartner bij het uitwerken van het (voor)ontwerp in de offerte en de latere wijzigingen door veranderende randvoorwaarden, kwaliteitscontrole of eisen van de private of publieke partner.

Hieronder volgt nog een lijst van de personen die tijdens het maken van deze thesis zijn geïnterviewd in verband met hun rol bij een van de tien onderzochte projecten. De volledige referenties naar deze interviews staan vooraan in de thesis opgelijst.

Centrale Werkplaatsen Leuven

publiek: P. Geubels, A.G. Stadsontwikkeling Leuven

architect: L. Van Broeck, BVB Architecten

Lotto Arena Antwerpen

publiek: I. Vanachter, A.G. Vespa

privaat: J. Van Esbroeck, NV Sportpaleis

architect: J. Seliaerts, abv+ Architecten

Milho Oostende

publiek: F. Vanhaverbeke, A.G. Stadsontwikkeling Oostende

privaat: W. Demuyne, NV Vanhaerents

Nieuwe Molens Brugge

publiek: M. Delrue & T. Nayaert, West-Vlaamse Intercommunale

privaat: E. Van Hoof, Wilma Project Development

architect: P. Huyghebaert, Atelier 4

Oosterweelverbinding Antwerpen

publiek: K. Borret, Stadsbouwmeester Antwerpen

architect: M. Goethals

P. Verhaeghe, stRaten-Generaal

PPS Wonen in Gent

publiek: L. Colaes, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

privaat: G. Gillijns, NV Van Roey

architect: F. Van Kerckhove & B. Van Breughel, Abscis

Regatta Antwerpen

publiek: S. Lintermans & P. Teughels, Planningscel Antwerpen

privaat: P. Vanhout, NV Vooruitzicht

Stadsplein Genk

publiek: I. Carlens, stad Genk

Triptiek

publiek: F. Vanhaverbeke, A.G. Stadsontwikkeling Oostende

Tsyon Kortrijk

publiek: T. Tydgat, Stadsontwikkeling Kortrijk

P. Denys, Stadsontwikkeling Kortrijk

privaat: G. Gillijns, NV Van Roey

Er zijn ook gesprekken geweest met mensen die niet direct bij één project waren betrokken maar wel relevant waren vanwege hun ervaring met PPS. Uit deze gesprekken zijn geen rechtstreekse citaten in de tekst opgenomen, maar ze hebben we geholpen om onze visie op PPS scherper te stellen.

Steven Van Garsse, Vlaams Kenniscentrum PPS
Tom Coppens, KULeuven
Paul Van Herpe, Thuis in de Stad

4.2.2 VERWERKING

PPS-projecten kennen vaak een erg complex verloop dat niet altijd even relevant is voor een onderzoek als dit. Elk van de projecten in de selectie biedt namelijk genoeg verhalen, conflicten, ideeën en ontwikkelingen die een hele thesis zouden kunnen vullen, maar tegelijk te eigen zijn voor een algemene analyse. Toch zou het zonde zijn om al deze aspecten achterwege te laten, omdat ze juist typisch zijn voor het verloop van een PPS-project. Om hieraan tegemoet te komen is besloten om niet alle projecten integraal te bespreken, maar voor elk van de fases die zo'n project doorloopt, die projecten te behandelen die het meest interessant, kenmerkend of juist uitzonderlijk zijn, en daarvan het hele verhaal te vertellen.

Ondanks het veel gehoorde adagium dat ieder PPS-project anders is, is het weldegelijk mogelijk een standaard verloop te beschrijven dat in vrijwel ieder project terug te vinden is, eventueel met kleine wijzigingen. De projecten in de selectie zijn bijna allemaal projecten waar de publieke partner het initiatief neemt, een private partner selecteert en vervolgens in samenwerking met die partner het project realiseert, enkel Regatta valt buiten dit stramien. Maar de andere projecten kennen dus allemaal een (publieke) voorbereidende fase, een gunningsfase en een uitvoeringsfase. De invulling van die fases, de duur ervan en het belang in het hele proces verschilt van project tot project, maar ze zijn altijd aanwezig. In elk van de projecten worden ook een aantal cruciale documenten opgemaakt, die de overgang van één fase naar de volgende markeren: het zijn documenten waarin de resultaten uit de vorige fase vastgelegd worden en zo worden doorgegeven: het bestek met de projectdefinitie, de offerte en uiteindelijk de samenwerkingsovereenkomst. Hun belang als overgangsdokument is erg groot en daarom verdienen ze extra aandacht. Samengevat kan dus worden gesteld dat volgend traject door elk van de voorbeeldprojecten is doorlopen:

Initiatiefase	opmaak van het bestek indienen van de offertes
Gunningsfase	opmaak van de samenwerkingsovereenkomst
Uitvoeringsfase	

54 Methodologie

Voor ieder project worden dus die fases en documenten besproken die daar cruciaal geweest zijn, die het meest bijzondere verloop gekend hebben of de verrassendste uitkomst.

Uit het verhaal van ieder project en de bijhorende ervaringen en reacties van de betrokkenen, en de vergelijking van de projecten onderling kunnen dan per fase en per document lessen getrokken worden over de benadering die het beste lijkt te werken. Deze lessen worden gepresenteerd onder de vorm van een modeltraject waarin een ideaal PPS-verloop wordt geschetst.

Het opstellen van zo'n traject is erg ambitieus en het resultaat zal, ondanks alle studie die eraan is vooraf gegaan, nog steeds controversieel zijn. PPS is een complex verhaal met verschillende partijen die eigen belangen hebben en dus niet altijd overeen zullen komen als het gaat om het formuleren van algemene principes. Om te vermijden dat er overhaast te werk gegaan zou worden, is dan ook besloten twee extra controles te doen alvorens deze raadgevingen definitief vast te leggen. Er is een eerste versie opgesteld, gebaseerd op de analyse van de tien projecten, waarin enkel de conclusies waren opgenomen, zonder te duiden waar ze vandaan kwamen. Dit document is vervolgens doorgestuurd naar alle geïnterviewde personen met de vraag of ze het wilden doornemen en correcties, bedenkingen en aanvullingen wilden noteren en terug bezorgen. Dit heeft tien reacties opgeleverd die opnieuw in de conclusies zijn verwerkt: de juiste gegevens hierover staan in hoofdstuk acht, waar de raadgevingen opgesomd worden.

Een tweede controle bestaat eruit dat er aan de tien besproken projecten nog twee extra worden toegevoegd. Deze worden in een apart hoofdstuk behandeld, niet meer per fase maar in hun geheel. Het eerste project dat zo wordt behandeld is Kasteelpark Viteux in De Pinte, omdat gebleken is dat er in de selectie enkel projecten zaten die door een van de centrumsteden of door een Vlaamse instantie waren georganiseerd, terwijl het zeker zo interessant is om eens te kijken welke invloed het heeft als PPS in een relatief kleine gemeente plaatsvindt. Bovendien is in dit project gekozen voor een interessante procedure met Open Oproep en is de Vlaamse Bouwmeester betrokken geweest bij de voorbereiding en de opmaak van de projectdefinitie. Het tweede project is Den Bell in Antwerpen, dat is toegevoegd omdat het hier gaat over een zuiver publieke functie: de stad is naast publieke partner ook de toekomstige gebruiker en dat levert een interessante situatie op waarbij de driehoeksrelatie bouwheer/architect/aannemer radicaal veranderd is, met alle gevolgen van dien.

Deze twee projecten dienen dus als aanvulling op de eerste steekproef van tien. Doordat de interviews die hiervoor afgenomen zijn veel later zijn gebeurd en op het moment dat de eerste conclusies al opgesteld waren, was het ook mogelijk om deze veel directer te confronteren met de mening en de ervaring van de betrokkenen bij de twee nieuwe cases. Voor deze projecten zijn de volgende interviews afgenomen:

Kasteelpark Viteux De Pinte

publiek: M. Van Neste, schepen ruimtelijke ordening De Pinte

architect: Frank Van Kerckhove, Abscis

Den Bell Antwerpen

publiek: P. Perdaen, AG Vespa & Kristiaan Borret, stadsbouwmeester Antwerpen

privaat: J. De Caluwé; NV Vooruitzicht

De onderzoeksmethode kan dus als volgt samengevat worden: er zijn twaalf case studies geselecteerd die een zo divers mogelijke groep vormen. Aan de hand van verschillende interviews met betrokkenen en via de analyse van belangrijke procesdocumenten wordt vervolgens geprobeerd verbanden te trekken en verschillen te lokaliseren tussen de verschillende processen door ze terug te brengen tot een gemeenschappelijk traject. Dit bestaat uit een aantal algemene fasen en scharnierdocumenten die ze met elkaar verbinden. De gedetecteerde verschillen worden vervolgens in verband gebracht met de (evolutie van de) kwaliteit van de projecten zelf zodat duidelijk wordt wat hiervoor de structurele factoren zijn in een PPS-procedure en hoe die ingezet kunnen worden voor kwaliteit.

BESPREKING VAN DE CASE STUDIES

Een korte opsomming van de basisgegevens en chronologie van de tien projecten, een samenvatting van het ontwerp in woord en beeld en een evaluatie van de kwaliteit van elk van de projecten.

5



FIG 5.1 WONEN AAN HET PARK

Bron: Presentatie BVB architecten



FIG 5.2 WERFFOTO APRIL 2008

Bron: Eigen foto

5.1 CENTRALE WERKPLAATSEN

BASISGEGEVENS EN CHRONOLOGIE

Waar	Leuven, Vlaams-Brabant
Samenwerking	Contractueel tussen autonoom gemeentebedrijf en ontwikkelaar/architect
Programma	Gebiedsontwikkeling – wonen en kleine handelsfuncties
Actoren	Arch: WIT architecten; BVB Architecten (VBM architecten)
	Publ: AGSL
	Priv: Matexi nv
Budget	81 miljoen euro





FIG 5.3 LUCHTFOTO HISTORISCHE TOESTAND

Bron: AGSL

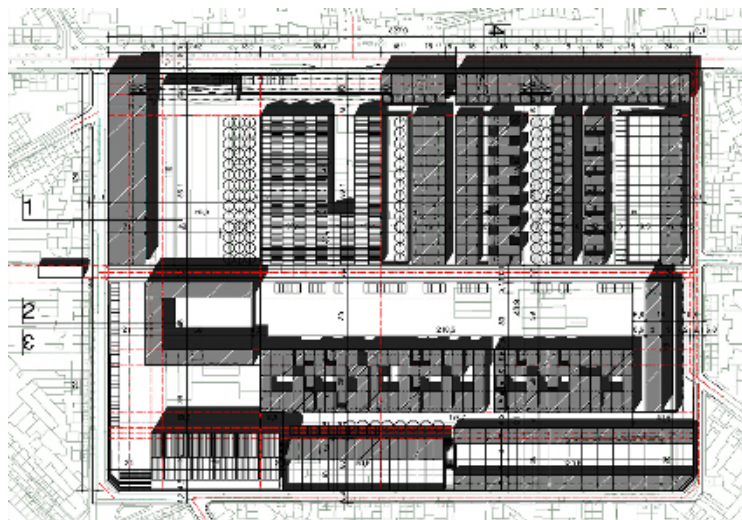


FIG 5.4 MASTERPLAN PROJECTTEAM STADSONTWERP 1996

Bron: AGSL

SITUERING EN EVALUATIE

De Centrale Werkplaatsen in Kessel-Lo zijn een oud spoorwegemplacement van de NMBS dat sinds 1993 niet meer gebruikt wordt. De site bevat een aantal voormalige werkloodsen die als monument geklasseerd zijn, maar het grootste deel van het gebied ligt eigenlijk braak. Samen met het ontwerp voor de herontwikkeling van de stationsomgeving van Leuven is ook voor deze site een masterplan opgemaakt waarin ze een nieuwe toekomst krijgt als woongebied dat door de aanwezigheid van verschillende publieke functies en een centraal park een nieuw centrum moet vormen voor Kessel-Lo. Het masterplan voorziet in een sterke zoning waarbij een deel van het gebied bestemd wordt voor sociale woningen en de oude loodsen een nieuwe bestemming krijgen. De maat van de af te breken loodsen en hun oriëntatie vormt de basis voor de inplanting van de nieuwe woningen. Voor de ontwikkeling van de 325 nieuwe woningen die voorzien waren is gekozen om ze te realiseren door middel van een PPS. Hier wordt dus enkel dit deel van het grotere project bekeken – hoewel het parkw uiteraard een belangrijke invloed heeft op het ontwerp van de woningen.

Na een uitgebreide gunningsprocedure werd het project in 2004 toegewezen aan het team samengesteld uit ontwikkelaar Matexi en de architectenbureaus VBM en WIT. VBM is sindsdien gesplitst en het project wordt nu verder opgevolgd door BVB Architecten, een van de twee opvolgers. De nieuwe woonwijk bestaat voor een deel uit vasteprijs woningen bedoeld voor een middenklasse die zich de duurere woongelegenheden in Leuven centrum niet meer kan permitteren maar toch niet in aanmerking komt voor een sociale woning.

Hoewel dit domein jarenlang een enclave gevormd heeft in de buurt en volledig ommuurd was, is er gekozen om dit isolement te doorbreken. Het project wordt duidelijk afgebakend en de randen zijn goed gedefinieerd, maar er wordt veel zorg besteed aan de verschillende toegangen – zowel onderdoorgangen als openingen tussen gebouwen zullen ervoor zorgen dat niet enkel de nieuwe bewoners maar ook de huidige omwonenden ervan kunnen profiteren.

Het project bevat een grote waaier aan woontypologieën die door elkaar worden gemengd. Aan de rand van de site gaat het om appartementen terwijl het binnengebied grondgebonden woningen bevat, maar beide bevatten woningen van verschillende grootte en uit diverse prijssklassen zodat een sociale mix ontstaat.

Voor de grondgebonden woningen in het binnengebied is vertrokken van het traditionele bouwblok dat werd omgekeerd, zodat er binnenstraten ontstaan en tuinen die aan de buitenkant van het bouwblok terecht komen. Op deze manier dringt het publieke groen in een meer private vorm door tot in het woonweefsel. Tussen de tuinen lopen informele dwarsverbindingen die de openheid van het concept nog vergroten.

Een tweede omkering binnen het concept is die van de traditionele voor- en achterkant van de Vlaamse rijhuizen. Waar gewoonlijk gekozen wordt voor een strakke en presentabele voorgevel en een losse, ‘gezellige’ stapeling van volumes aan de achterkant (de ‘koterij’), draaien de architecten deze relatie in dit project om: de gevels aan de tuinzijde zijn uniform en vrijwel vlak uitgewerkt, terwijl die aan de kant van de binnenstraten bestaan uit een divers amalgaam van verspringende volumes en hoogtes, uitsnijdingen en



FIG 5.5 DWARSVERBINDING / DIFFERENTIATIE NIVEAU TUINEN

Bron: Presentatie BVB Architecten

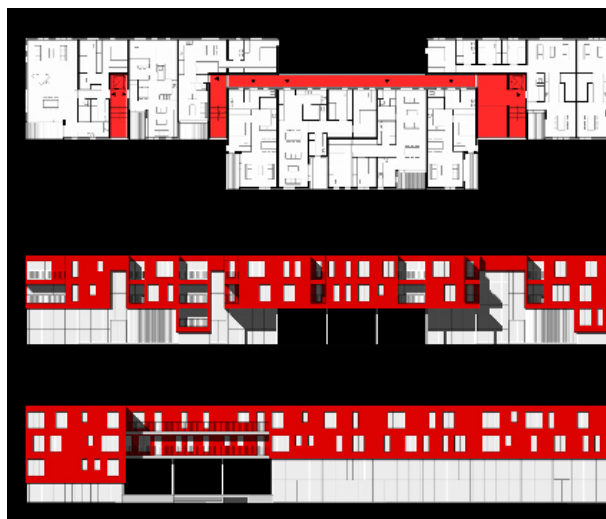


FIG 5.6 GEBOUW AAN DE STEENWEG - TYPEPLAN EN GEVELS

Bron: Presentatie BVB Architecten

overkragingen. Op deze manier wordt de herkenbaarheid van de individuele woningen vergroot en ontstaat een grotere variatie in het straatbeeld – iets wat bij dit soort grootschalige woonprojecten niet altijd een evidentie is.

De parkgevel is opgebouwd als een continue wand waarbij de hoger gelegen tuinen, de woningen zelf en de appartementen op de kop van de bouwblokken (die opgetild zijn om een goede doorstroming te bevorderen) één doorlopend geheel vormen. Het parkeren wordt ondergronds opgelost of via inpandige parkeergarages (al dan niet half ondergronds).

Ook bij het ontwerp van het grote gebouw aan de straatkant is gelet op de variatie van de volumetrie: de spanning tussen toegankelijkheid en het creëren van een duidelijke rand heeft geleid tot een interessant spel van optillen, uitschuiven en insnijden waaruit een volume is ontstaan met uitkragingen en onderdoorgangen. Op de kop van dit gebouw (vlakbij de kerk van Kessel-Lo) wordt een commerciële ruimte voorzien (horeca) die het gebouw meer publieke uitstraling moet geven.

Het gebouw aan de kop van het park is ontworpen door WIT-architecten. Ook hier wordt gezorgd voor een duidelijke afbakening van het terrein ten opzichte van de omgeving gecombineerd met twee duidelijk gedefinieerde toegangen. De interne indeling is echter helemaal anders dan bij de andere woningen. In het masterplan werd al gesuggereerd om het gebouw getrapd te ontwerpen, zodat de hogere parkgevel een duidelijk baken wordt maar de gevel aan de straatkant bescheidener zou zijn, ook vanwege de bezonning van de huizen aan de overkant. WIT heeft besloten het gebouw in twee delen te splitsen: een hoger aan de parkzijde en een lager aan de straat, met tussen beide een smalle opening. Het parkgebouw wordt opgetild op pilotis zodat plaats ontstaat voor geparkeerde auto's en de ruimte tussen de gebouwen aansluit bij het park. Op de eerste verdiepingen bevat dit gebouw appartementen die ontsloten worden via een royale galerij, daarboven nemen ze de hele breedte van het gebouw in. Het concept van deze woningen vertrekt van een duidelijke zonering in een dag- en nachtstrook met centraal een zone voor natte cellen en circulatie. Buitenruimte wordt voorzien door middel van balkons en inpandige terrassen, zodat een levendige en gevarieerde gevel ontstaat. De woningen in het straatgebouw en de galerijwoningen in het parkgebouw bevatten maar twee 'stroken' en zijn dan ook meer langgerekt. De straatgevel is neutraler dan die aan het park met enkel inpandige terrassen.

De keuze voor baksteen als basismateriaal zorgt voor een coherent beeld ondanks de complexe vormen van de verschillende gevels. In de uitwerking is bovendien veel aandacht besteed aan ritmes en verhoudingen zodat ondanks de traditionele materialen toch een stijlvol en modern gevelbeeld gecreëerd wordt. Door de publieke partner is sterk de nadruk gelegd op het duurzaam karakter van de nieuwe gebouwen en men heeft ook de nodige aandacht besteed aan het energieverbruik. Beide ontwerpteams zijn erin geslaagd een innoverend concept op een bevredigende manier uit te werken – uit alles blijkt dat dit project ver verwijderd is van de traditionele oplossingen die in de meeste woonontwikkelingen terug te vinden zijn. Er wordt een coherent verhaal gebracht waarin de commerciële logica niet uit het oog wordt verloren, maar nergens echt domineert.

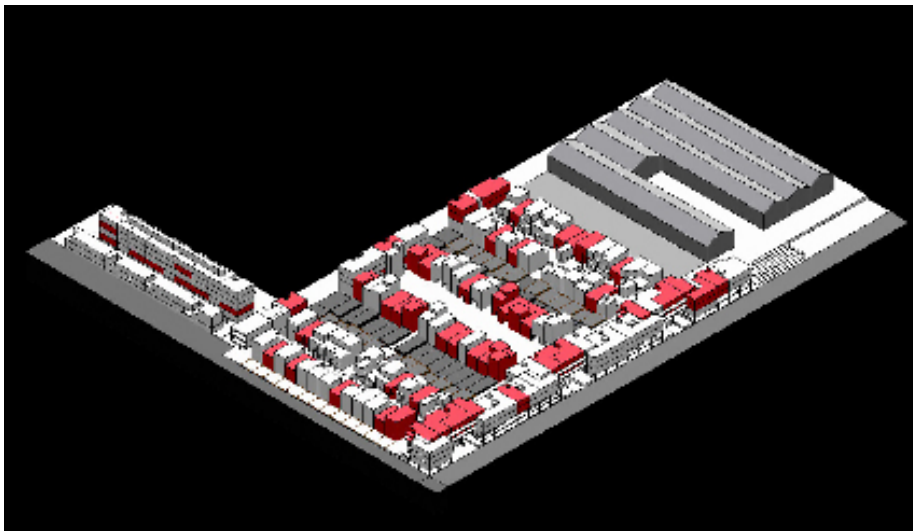


FIG 5.7 LIGGING VAN DE VASTE PRIJS WONINGEN

Bron: Presentatie BVB Architecten



FIG 5.8 OPTILLEN VAN GEBOUW / UITSPLITSING IN DE DWARSDOORSNEDE

Bron: Presentatie WIT Architecten

De ideeën die aan het masterplan ten grondslag lagen, worden behouden: het creëren van een nieuw centrumgebied dat een duidelijke impuls zal zijn voor de omgeving en een verwaarloosd mentaal vacuüm van de stad terug tot leven wekt, zonder de historische achtergrond van de site helemaal te negeren. Het is ook een sociaal project waar sociale woningen, vaste prijs woningen en vrije markt woningen in één gebied worden samengebracht.

Door de zorgvuldigheid waarmee de kwaliteit van de publieke ruimte gekoppeld wordt aan het verschijningsbeeld van de woningen ontstaat een georganiseerde complexiteit die logisch leesbaar blijft zonder te evident te worden. De geleiding van publieke, semi-publieke en private ruimte die toch één coherent ruimtebeeld vormen zonder dat cruciale privacyproblemen ontstaan is een verbetering ten opzichte van het klassieke bouwblok en erg passend voor dit project. Dankzij de beschutte ligging en de aanwezigheid van het publiek park wordt vermeden dat het concept aan autoverkeer ten onder zou gaan of juist een doods en leeg straatbeeld zou opleveren.

Dit project is van groot belang voor de toekomst van Kessel-Lo, omdat het echt een nieuw centrum zal moeten kunnen creëren. Het masterplan speelt hier goed op in en ook in de uitwerking blijven deze elementen behouden: het project zorgt voor broodnodige verdichting van het stadswefsel en verruiming van het woningaanbod, maar tegelijk ontstaat er ook een aantal belangrijke publieke ruimtes. Het park is daar uiteraard een van, maar binnen het gebied van het PPS-project wordt ook een tweede plein gecreëerd tegenover het bestaande kerkplein. De omgang met dit contrast tussen open ruimte en verdichting gebeurt op een erg intelligente manier, met veel aandacht voor de plein- en parkwanden en de doorwaadbaarheid van de bebouwde zones.

Een grootschalig nieuwbouwproject als dit loopt het risico te veel toegespitst te zijn op één segment van de woningmarkt. Door de aanwezigheid van sociale koopwoningen in het masterplan wordt dit al voor een deel opgevangen, maar in het ontwerp voor de andere woningen wordt ook gedacht aan een zorgvuldige vermenging van de sociale groepen binnen het gebied. Kessel-Lo wordt ook nu al gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse inkomensklassen, maar waar die op dit moment nogal gesegmenteerd voorkomen, slaagt het nieuwe project erin om echt een sociale mix te creëren.



ontwerp: abv+ architecten architectenbureau terre verlustenn

FIG 5.9 LOTTO ARENA EN SPORTPALEIS: OVERZICHTSBEELD MET RING

Bron: abv+ Architecten



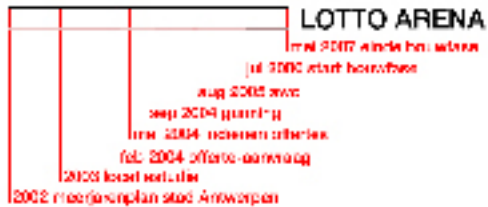
FIG 5.10 LOTTO ARENA IN HET STRAATBEELD

Bron: Eigen foto

5.2 LOTTO ARENA

BASISGEGEVENS EN CHRONOLOGIE

Waar	Antwerpen, Antwerpen
Samenwerking	Contractueel tussen autonoom gemeentebedrijf en exploitant
Programma	Objectgeoriënteerd – sport- en cultuurinfrastructuur
Actoren	Arch: abv+
	Publ: AG Vespa
	Priv: Sportpaleis nv
Budget	13,5 miljoen euro



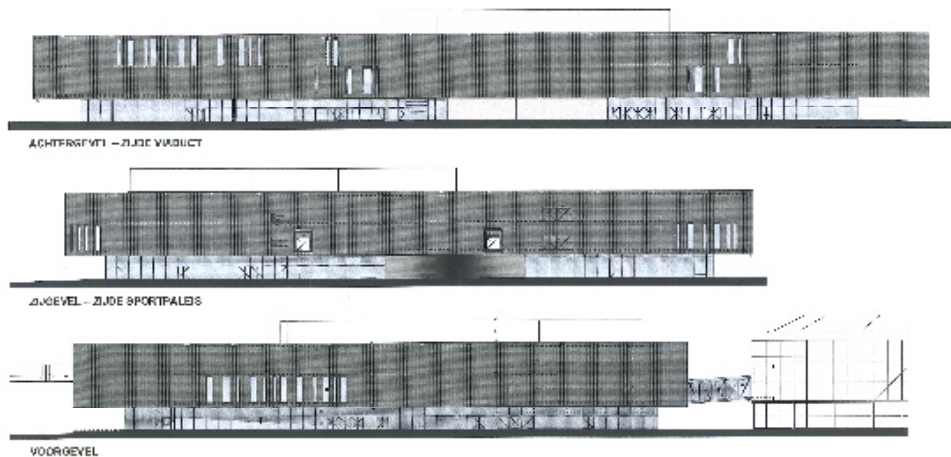


FIG 5.II LOTTO ARENA GEVELTEKENINGEN

Bron: abv+ Architecten

LOTTO ARENA



FIG 5.I2 HOEKZICHT MET GEVELOPBOW, WERFFOTO FEBRUARI 2007

Bron: www.indymedia.be/en/node/7516 (laatst bezocht op 15 augustus 2008)

SITUERING EN EVALUATIE

Om in de toekomst de concurrentie op het vlak van topsport aan te kunnen met steden als Bree, Hasselt, Gent en Leuven heeft de stad Antwerpen in 2001 beslist om via PPS voor haar basketbalploeg een nieuwe topsporthal van 5.000 toeschouwers te bouwen. De stad verwachtte van de private partner dat die zowel de realisatie als de exploitatie van die topsporthal op zich zou nemen. Een lokatiestudie gaf aan dat de site Sportpaleis in aanmerking kwam voor deze nieuwe sportinfrastructuur, een driehoekig terrein dat afgebakend wordt door de Antwerpse ring, het Sportpaleis zelf en de Schijnpoortweg in Merksem. De onmiddellijke omgeving is overladen met verkeersinfrastructuur en gaat bovendien gebukt onder een hoge parkeerdruk tijdens evenementen in het Sportpaleis. Op stedenbouwkundig vlak biedt de bouw van de topsporthal een mogelijke oplossing voor de onherbergzame hoek die ligt tussen Sportpaleis en ring.

Men kan heel wat bemerkingsen maken bij de gerealiseerde topsporthal. Het bouwwerk neemt de hele site in beslag, maar legt nagenoeg geen enkele link met de omgeving. De lege hoek die vroeger bestond wordt opgevuld, maar zonder dat er een poging ondernomen wordt om ook publieke gebruiksruimte terug te geven. De ligging aan een van de onvriendelijkste en drukste kruispunten van Antwerpen had een kans kunnen zijn om de kwaliteit van deze ruimte op te waarderen, maar daar werd duidelijk geen rekening mee gehouden bij het bepalen van inplanting en architectuurbeeld.

De sporthal is voornamelijk geconcipieerd vanuit zijn eigen interne functionele logica: een evenementenzaal waarin daglicht ongewenst is, de zogenaamde 'blackbox', omgeven door functionele ruimten. Het project is geen directe hefboom voor de ontwikkeling van de omgeving. Hoewel het natuurlijk moeilijk is om de massiviteit van het Sportpaleis te evenaren als landmark, heeft men zelfs niet een poging ondernomen om het banale gevelbeeld van het Sportpaleis echt te overtreffen. Ook de twee bovenverdiepingen van de eigen gevel van de Lotto Arena bestaan uit een uitdrukingsloze, massieve zinken schil.

De voor- en achterkant van de gelijkvloerse verdieping bestaat uit glas en beton en zijn dus wel transparant. Op die manier wordt hier een zekere openheid naar de omgeving gecreëerd. Dat ook de achterkant transparant werd gemaakt, heeft te maken met het feit dat men ervan uitging dat aan die kant de Lotto Arena verbonden zou worden via een evenementenplein over het Lobroekdok met een nieuwe, kleinere sporthal op de Slachthuisite. Omdat later bleek dat de brug van de Oosterweelverbinding op die plaats maar enkele meters boven het maaiveld uitkomt, zal die esplanade er waarschijnlijk niet meer komen. De extra inkompartij aan de achterkant van de Lotto Arena zal dus waarschijnlijk een maat voor niets zijn. Dubbel zonde, want de inrichting van dit evenementenplein zou een schitterende zaak zijn geweest voor de buurt en ineens de link leggen met de wijk Dam aan de overkant van het Lobroekdok, waar ook tal van stadsvernieuwingsoperaties gebeuren of op stapel staan. Nu is de Lotto Arena vooral een geïsoleerd gebouw geworden dat intern uitstekend functioneert en een duidelijke meerwaarde vormt voor het sportieve en culturele aanbod in de stad, maar ruimtelijk en stedenbouwkundig maar weinig toevoegt.

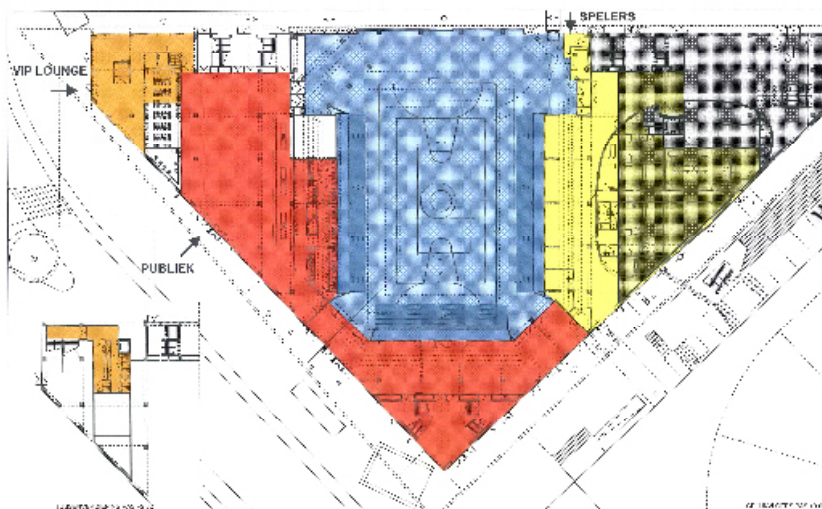


FIG 5.13 GRONDPLAN GELIJKVLOERS EN EERSTE TUSSENVERDIEPING

Bron: abv+ Architecten

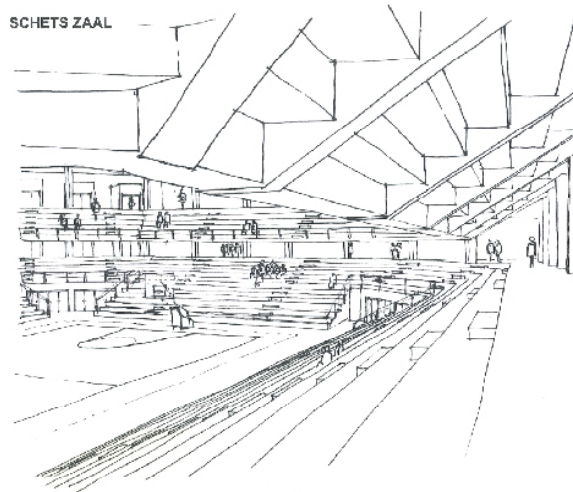


FIG 5.14 INTERIEURZICHT ZAAL

Bron: abv+ Architecten

Men heeft op de Sportpaleissite een sport- en recreatiecluster gecreëerd. Deze clustering van functies is positioneel op stedenbouwkundig vlak, maar nadelig op vlak van mobiliteit, met name wat betreft de parkeerdruk. De stad Antwerpen heeft dit probleem weten te omzeilen door de private partner van in het begin een aantal voorwaarden op te leggen. Zo werden in de milieuvergunning en in de samenwerkingsovereenkomst tussen de publieke en private partner stringente mobiliteitsvoorwaarden opgenomen. De stad maakt tussentijdse evaluaties op van de mobiliteitsproblematiek en negatieve evaluaties kunnen leiden tot sancties zoals een verplichte beperking van het aantal bezoekers of zelfs een tijdelijke sluiting van (een deel van) de infrastructuur.

Door al deze maatregelen en de komst van de nieuwe en succesvolle tramlijn 6, de zogenaamde “evenementenlijn”, blijkt de parkeerdruk in de praktijk nogal mee te vallen. Bovendien pikken buurtbewoners een graantje mee door tegen betaling parkeerplaatsen ter beschikking te stellen. Toch kan niet worden ontkend dat de aanwezigheid van deze nieuwe sport- en evenementenhal een bijkomende druk gelegd heeft op de omgeving, die nu al gekenmerkt wordt door weinig kwalitatieve ruimte en veel verkeersoverlast.

72 Bespreking van de case studies



FIG 5.15 COMMANDERIE EN PAVILJOENWONING

Bron: VALLET, N. e. a. (red.), *Stadsinnovatie: herbruik is herwaarderen*, p. 178

MILHO



FIG 5.16 WERFFOTO FEBRUARI 2008

Bron: Eigen foto

5.3 MILHO

BASISGEGEVENS EN CHRONOLOGIE

Waar	Oostende, West-Vlaanderen
Samenwerking	Contractueel tussen autonoom gemeentebedrijf en ontwikkelaar/architect/aannemer
Programma	Gebiedsontwikkeling – wonen, evt kantoren en kleine handelsfuncties
Actoren	Arch: Beel-Achtergael; Groep 3; Paul Deroose (landschapsarchitect)
	Publ: AGSO
	Priv: nv Milho (joint venture van Vanhaerents nv en Himmos nv)
Budget	45 miljoen euro



74 Bespreking van de case studies

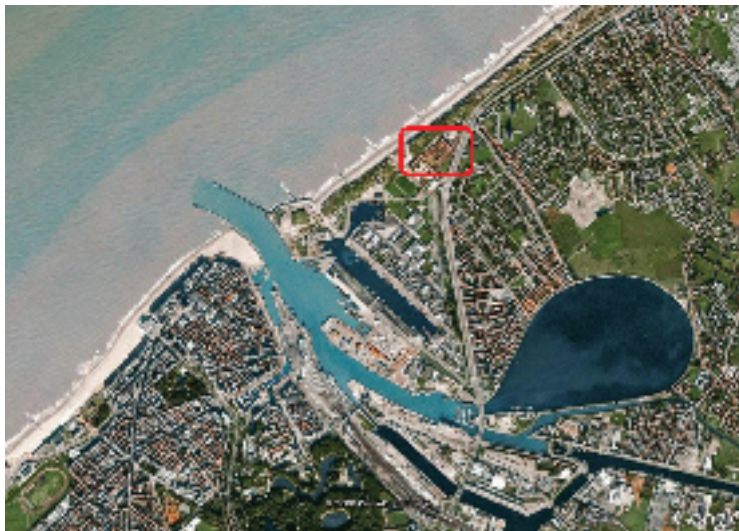


FIG 5.17 SITUERING OOSTEROEVER MET PROJECT

Bron: Google Earth (bewerkt)

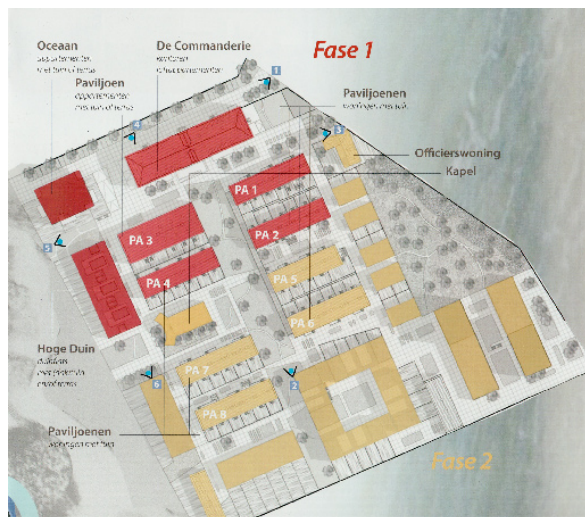


FIG 5.18 INRICHTINGSPLAN EN FASERING

Bron: MILHO nv, *Wonen met de voeten in het zand*, p. 6

SITUERING EN EVALUATIE

De Oosteroever in Oostende wordt al jaren gekenmerkt door zijn ongedefinieerd karakter: het is een blinde vlek op de mentale kaart van de stad die na het verdwijnen van de militaire en een deel van de industriële activiteiten nog is vergroot. Het is een wat desolaat gebied dat door zijn geïsoleerde status geen wezenlijk deel van het stadsweefsel uitmaakt.¹ Nochtans biedt het, dankzij de eigenlijk vrij centrale ligging, de goede bereikbaarheid voor autoverkeer en openbaar vervoer en de aanwezigheid van de duinen en de zee een groot potentieel om uit te groeien tot een nieuw stadsdeel, complementair aan het bestaande centrum.

Het Militair Hospitaal ligt op een uithoek van het projectgebied van de Oosteroever, maar maakt er door zijn historische betekenis toch wezenlijk deel van uit. De site vormt een afgesloten entiteit, een enclave binnen het gebied die echter gezien wordt als een ideale startbasis om het potentieel van het hele gebied te ontsluiten. De reconversie van het Militair Hospitaal, de renovatie van Fort Napoleon en de uitbouw van een Centrum voor de Aarde (Frimout-center) zijn de eerste projecten die de Oosteroever opnieuw een plaats moeten geven in het Oostendse bewustzijn en de weg moeten openen naar de herontwikkeling van het hele gebied.

Eind 2003 werd voor de site van het Militair Hospitaal een nieuw BPA goedgekeurd, waarin het ingekleurd werd als een gemengde woonzone met beperkte nevenfuncties zoals kantoren, vrije beroepen of horeca. De bestaande bebouwing werd aangeduid als waardevol. Deze goedkeuring was tegelijk de start voor de lancering van een offerteaanvraag voor privépartners om het project uit te voeren, via een PPS met het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Oostende (AGSO).

Het Militair Hospitaal is een complex uit 1903 dat sinds de legerhervormingen in 1993 niet meer gebruikt wordt. Naast het hoofdgebouw (de commanderie) bevat het een achttal paviljoenen, geplaatst op een strak grid met open tussenruimtes die als tuinen ingericht waren en zorgden voor het rustieke karakter van het hospitaal. Op het terrein is ook een kapel gelegen. De architectuur van de gebouwen is typisch voor militaire complexen uit die tijd en wordt gekenmerkt door gevels in baksteen-steen architectuur met een volle, rode kleur die ook bij de daken terug te vinden is.² Door de compacte morfologie en de ommuring krijgt het complex zijn geïsoleerde karakter.

Het project van Beel-Achtergael, Groep 3 en Paul Deroose dat door Vanhaerents ingediend is, probeert de bestaande karakteristieken van de site te bewaren en te versterken en tegelijk het complex te verrijken met de injectie van een aantal nieuwe volumes. Deze worden aan de rand geplaatst om de eenheid van

1 VANHAVERBEKE, F. & VALLET, N., "De Oosteroever in Oostende: de reconversie van een atypisch stadsdeel", in: VALLET, N. e.a. (red), *Stadsinnovatie: herbruik is herwaardenen*, pp. 176.

2 De keuze voor rode baksteen is erg laat in het ontwerpproces gebeurd, vandaar dat op onze referentiebeelden nog de grijze bakstenen te zien zijn bij dit gebouw.

76 Bespreking van de case studies



FIG 5.19 OCEAAN

Bron: MILHO nv, *Wonen met de voeten in het zand*, p. 13



FIG 5.20 CENTRALE GROENRUIMTE

Bron: MILHO nv, *Wonen met de voeten in het zand*, p. 7

de bestaande bebouwing niet te doorbreken en optimaal te kunnen genieten van het zeepanorama. Voor de architectuur van de nieuwbouw in de eerste bouwfase zijn twee benaderingen gebruikt: een terughoudende voor de Hoge Duin, die de kleur en de bouwhoogte van de paviljoenen overneemt, en een radicaal moderne bij het oceaangebouw, dat oprijst tot aan de nokhoogte van de commanderie en met zijn strakke glasarchitectuur weinig binding zoekt met de historische bebouwing. De waardevolle gebouwen worden zo veel mogelijk bewaard maar intern radicaal omgebouwd en bewoonbaar gemaakt. Doordat het parkeren ondergronds wordt voorzien in twee parkeergarages is een groot deel van het terrein autovrij wat de mogelijkheid biedt tot de creatie van een openbaar domein met collectieve groenruimtes en waardevolle open ruimte, gecombineerd met private tuinen tussen de paviljoenen, die zo aan elkaar geclusterd worden. De site wordt ontsloten langs twee toegangen die aansluiten op twee onafhankelijke interne ontsluitingslussen die ervoor zorgen dat de woongebouwen met de auto bereikbaar zijn voor eventueel laden en lossen. Er is een beperkte parkeergelegenheid voorzien bovengronds, maar zoals gezegd ligt de nadruk op ondergronds parkeren in de twee garages.

De Perstekst die in 2005 door Oostende Werft gepubliceerd is vermeldt volgende cijfers over dit project: 215 woongelegenheden waarvan 142 grondgebonden (32 met twee slaapkamers en 109 met drie slaapkamers), 22 lofts en 52 appartementen (14 met twee slaapkamers en 38 met drie slaapkamers).¹ Voor de bestemming van de kapel en de vroegere officierswoning zijn momenteel nog geen vaste plannen bekend, maar er wordt gezocht in de richting van een horecafunctie of kleine handelszaak.

Men streeft met dit project naar een heterogene en zoveel mogelijk permanente bewoning, ondanks de topligging. Het grote aandeel aan grondgebonden woningen die bovendien een maximale verkoopprijs opgelegd hebben gekregen door AGSO en de stad Oostende moet dit in de hand werken, vooral ook omdat voor deze woningen een verplichting opgelegd wordt aan de nieuwe eigenaars om ze minimaal vijf jaar in eigendom te houden en als hoofdverblijfplaats te gebruiken.

De eerste fase van het project is momenteel in opbouw en wordt verwacht voltooid te zijn in de zomer van 2009. Van de tweede fase zijn momenteel nog geen gedetailleerde beelden beschikbaar, vandaar dat die hier minder aan bod zal komen. Uit het interview met Wouter Demuynck, projectleider bij Vanhaerents nv, bleek bovendien dat men momenteel aan het onderhandelen is met AGSO om een deel van het masterplan zoals het nu voorligt nog aan te passen. Die aanpassingen zouden onder andere het schrappen van de parkwoningen inhouden, maar ook hierover is nog niet veel meer informatie beschikbaar.

Het project zoals het op de renders naar voren komt is erg fotogeniek en spreekt meteen tot de verbeelding. Toen we Wouter Demuynck (projectleider Vanhaerents nv) in het interview vroegen of hij het zelf goed vond, zei hij: “*Absoluut. Ik vind het een prachtig project.*” En inderdaad, als je de uitstraling van deze beelden

¹ OostendeWerft, *Van militair hospitaal tot boeiend & betrouwbaar woonproject*, p. 3 (zie www.oostendewerft.be/page_Documenten.asp, laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)

78 Bespreking van de case studies



FIG 5.21 WERFFOTO COMMANDERIE (FEBRUARI 2008)

Bron: Eigen foto

MILHO



FIG 5.22 TYPEPLAN COMMANDERIE

Bron: MILHO nv, *Wonen met de voeten in het zand*, p. 10

vergelijkt met wat in een doorsnee woongids aangeboden wordt, dan is het verschil groot. De combinatie van de karaktervolle, rustieke baksteengebouwen met de vrij onschadelijke maar erg strakke moderne interventies in glas doen waarschijnlijk menig jong gezin watertanden.

Een werfbezoek op dit moment kan nog niet helemaal uitwijzen hoe de site er in de toekomst gaat uitzien, maar de sfeer van de historische gebouwen is zelfs tijdens de renovatie al absoluut uniek te noemen: de ruimtes binnen zijn soms tot vier meter hoog en geven een majestueuze indruk, de ligging van de gebouwen vlak aan het duinengebied is ideaal en het uitzicht van op de bovenste verdiepingen is dan ook navenant. Toen wij het project bezocht hebben, waren de nieuwe gebouwen echter nog niet veel meer dan betonnen geraamtes en was er van enige tuinaanleg uiteraard ook nog geen sprake – we zullen het dus vooral met de beeldjes en de plannen moeten doen.

Voor een domein met deze enorme potentie, zowel wat historische waarde betreft als vanwege de uitzonderlijke ligging, is het een grote uitdaging om te voorkomen dat het uiteindelijke project er een zou worden waar enkel een goedverdienende minderheid van kan genieten. AGSO heeft echter steeds benadrukt dat zij ervoor zou zorgen dat het geen project zou worden voor een ‘happy few’, maar een sociaal project waar plaats zou zijn voor jonge gezinnen en voor mensen die bereid waren er zelf te komen wonen, in plaats van een extra buitenverblijfje aan te schaffen.

Er is in het project een opvallend grote mix aan woningtypes terug te vinden, waarvan inderdaad een deel geschikt is als vaste verblijfplaats voor koppels met kleine kinderen. De zogenaamde paviljoenwoningen, waarvan elk historisch paviljoen er zes zal bevatten, zijn hiervoor ingericht: grondgebonden woningen met een eigen tuin, een oppervlakte tussen 130 en 205 m² en plaats voor twee tot drie slaapkamers, dit alles met een logische en eenvoudige indeling waar weinig op aan te merken valt. Deze worden, dankzij de richtprijs die AGSO opgelegd heeft, aan een redelijke prijs van 200 000 euro verkocht.

De Commanderie is minder evident opdeelbaar en hier zijn dan ook de meeste verschillen terug te vinden onder de beschikbare woontypes. Hoewel het gebouw er aan de buitenkant vrij ongeschonden vanaf komt (enkele glazen erkers uitgezonden) wordt het inwendig drastisch omgevormd. In totaal bevat dit volume 19 loftappartementen met elk een eigen buitenruimte: de al genoemde erkers, de bestaande balkons die meer naar binnen toe worden vergroot of inpandige terrassen die ontstaan zijn door dakinsnijdingen aan te brengen. Oppervlaktes variëren hier van 70m² voor een appartement met één slaapkamer tot 237m² voor de luxueuze loft op de dakverdieping. Deze verkoopprijzen worden niet door de publieke partner gecontroleerd en zullen dus waarschijnlijk een pak hoger liggen, maar door de mix in grootte zal ook dit gebouw verschillende sociale groepen kunnen aanspreken. Van dit soort appartementen kan wel de vraag gesteld worden of ze niet ook mensen zullen aantrekken die een wat exclusiever tweede verblijf aan zee zoeken. Die vraag kan zeker gesteld worden bij sommige van de appartementen in de twee nieuwbouwen: deze liggen aan de zee kant en kunnen dus optimaal genieten van het panorama (het Oceaangebouw is niet voor niks het hoogste op de site). De woningen zijn hier gemiddeld een stuk kleiner (tussen 80 en 140m²) hoewel ze soms wel over drie slaapkamers beschikken: als vakantiewoning wel geschikt, maar om met een

80 Bespreking van de case studies



FIG 5.23 HOGE DUIN MET DAKTUINEN

Bron: MILHO nv, *Wonen met de voeten in het zand*, p. 16

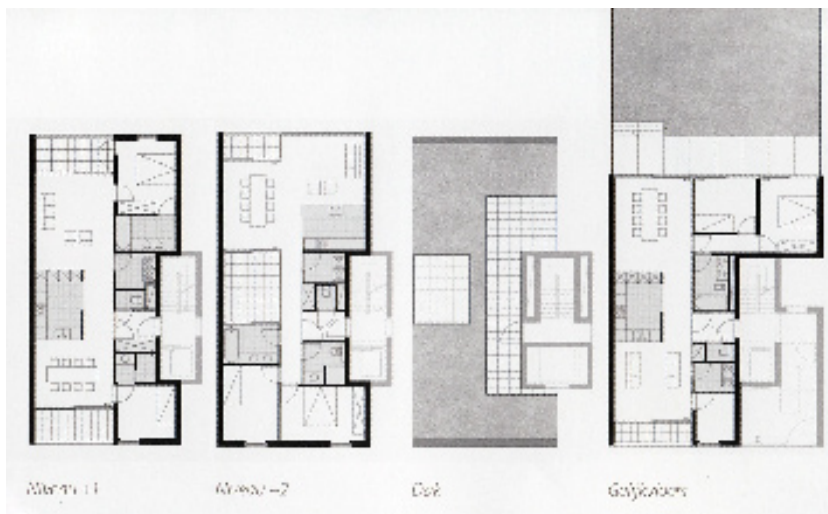


FIG 5.24 TYPEPLANNEN HOGE DUIN

Bron: MILHO nv, *Wonen met de voeten in het zand*, p. 16

gezin permanent te wonen is dit zeker niet ruim. Doordat ze aan de rand van het domein liggen hoeft wel niet gevreesd te worden dat eventuele periodieke leegstand hier de leefbaarheid van het hele project zou verminderen.

De bovenste woningen in de Hoge Duin beschikken over een daktuin die echter enkel via een trap te bereiken is. Dit soort oplossingen is zeker niet ideaal, maar door de aanwezigheid van het zeepanorama zullen deze tuinen toch wel gebruikt worden. De keuze om de Hoge Duin in dezelfde rode kleur baksteen te realiseren als de historische gebouwen is de juiste: de architecturale uitstraling van het gebouw is zeker niet wereldschokkend zodat het goed is dat het wat meer opgaat in de omgeving. De Oceaan daarentegen slaagt er heel mooi in om de historische vormtaal te vermijden zonder als misplaatst over te komen.

Tijdens het ontwerpproces is er door AGSO erg gelet op de omgang met de historische waarde van het domein en de gebouwen. De overgang van militair domein naar open woonwijk is niet evident, maar men is er toch mooi in geslaagd. Het historisch karakter van de site is bewaard gebleven zonder dat het een dood relict is geworden: de sterke punten van wat eigenlijk niet meer is dan een weliswaar stijlvolle maar vooral zuiver rationele en op militaire logica gestoelde site zijn bewaard maar men heeft er als het ware nieuw leven aan toegevoegd. Een sterk staaltje van wat monumentenzorg eigenlijk steeds zou moeten pogen: het geheugen en de historische kracht van een plek bewaren maar tegelijk mogelijk maken dat er nieuwe betekenissen aan worden toegevoegd, dat de plek ook in deze tijd een rol en een plaats krijgt en mee kan evolueren.

Een deel van het historisch karakter van de site is zeker de afgeslotenheid ervan: als militair hospitaal heeft het steeds gefunctioneerd als een enclave, afgesloten van de ‘normale’ wereld. Hier komaf mee maken zou tegelijk een belangrijk deel van de historische context van het project vernietigen en het is goed dat men dat niet heeft gedaan. Maar tegelijk vormt dit karakter een van de zwakke punten van het project: ondanks alle sociale bekommernissen zal het nooit een open, publiek deel van de stad worden, maar eerder een commune waar de toegang voor buitenstaanders niet vanzelfsprekend is. De ligging draagt daar nog toe bij: de site ligt op een uithoek van het Oosteroevergebied en wordt door de drukke kustbaan van de rest van de stad afgesneden. Hoewel het project geen echte gated community is, zal het in de praktijk wel zo functioneren – als hefboom voor de ontwikkeling van de rest van het gebied is het dus eigenlijk maar een minimale impuls. Door te kiezen voor een autoluw openbaar domein verbetert de woonkwaliteit, maar wordt ook deze afgeslotenheid nog versterkt. Voor zover dat nu al beoordeeld kan worden is het ontwerp van dat openbaar domein wel erg mooi gedaan: de centrale groenzone verbindt alle gebouwen met elkaar en zal, ook door de aanwezigheid van een overdekte zuilengang, een ideale plek zijn voor de bewoners om zich terug te trekken als het strand weer eens overladen vol zit. Ook de rest van de site wordt met clusters van kleine groenruimtes (waar grassen en kruidgewassen het duingevoel moeten versterken) en bomen verrijkt.

Dat men de nieuwbouw aan de rand van het domein lokaliseert spaart de bestaande bebouwing en houdt de oorspronkelijke morfologie intact, maar tegelijk wordt hiermee de nabijheid van het duingebied verborgen. Deze nieuwe gebouwen moeten duidelijk het meeste geld opbrengen en zorgen dat de dure restauratie

82 Bespreking van de case studies



FIG 5.25 LUCHTFOTO WERF JULI 2008

Bron: www.milho.be (laatst geraadpleegd op 15 augustus)

MILHO



FIG 5.26 FOTO HISTORISCHE TOESTAND

Bron: www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=305341 (laatst geraadpleegd op 15 augustus)

van de historische panden financieel haalbaar blijft, maar ze hypothekeerders door hun ligging een belangrijke meerwaarde. Het park, dat nu aan de kant van de steenweg ligt, zou aan de duinkant veel beter tot zijn recht zijn gekomen. Waar men de kans heeft, probeert men dat contact met de duinen toch te vergroten door de aanleg van kleine groenruimtes en ook de rol die de kapel nog zal krijgen zal bepalend zijn voor de kwaliteit van dit deel van het project. Mocht men er in slagen hier een horecafunctie te introduceren die volk kan trekken van buiten de site, zou dat ook het isolement van het project kunnen verminderen.

Milho is dus een mooi project dat een enorme architecturale uitstraling weet te combineren met respect voor de historische context. Dankzij de grote mix aan woontypes en de aanwezigheid van grondgebonden vasteprijs woningen is het ook een sociaal divers project waarvan de leefbaarheid gegarandeerd is. Bij de opmaak van het inplantingsplan hebben duidelijk zowel historische als commerciële argumenten meegespeeld, waardoor een deel van het unieke potentieel van deze site onderbelicht is gebleven. De integratie van het project in de rest van het stedelijke leven is problematisch, maar zal de woonkwaliteit niet beschadigen.

84 Bespreking van de case studies



FIG 5.27 NIEUWE MOLENS BINNENTUIN

Bron: Wilma Project Development



FIG 5.28 NIEUWE MOLENS NIEUWBOUW EN LIGGING AAN HET WATER

Bron: www.west-vlaanderen.be/jahia_upload/bestuur®io/winvorm/20060425/mathias_delrue.pdf (15 aug 2008)

5.4 DE NIEUWE MOLENS

BASISGEGEVENS EN CHRONOLOGIE

Waar	Brugge, West-Vlaanderen
Samenwerking	Contractueel tussen intercommunale en ontwikkelaar/architect
Programma	Gebiedsontwikkeling – wonen
Actoren	Arch: Atelier 4
	Publ: wvi
	Priv: Wilma Project Development
Budget	7,8 miljoen euro





FIG 5.29 KOLENKAAI ALS WANDEL EN FIETSZONE

Bron: http://www.west-vlaanderen.be/jahia_upload/bestuur®io/winvorm/20060425/mathias_delrue.pdf (15 augustus 2008)

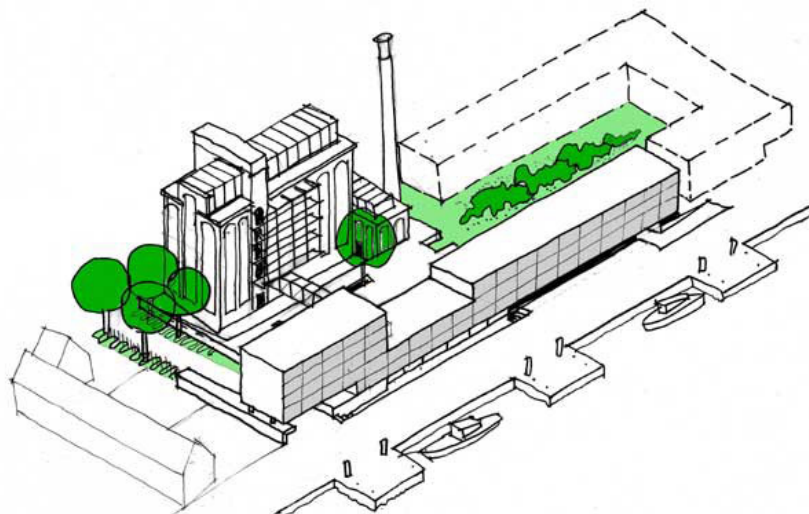


FIG 5.30 SCHETS MASTERPLAN ATELIER 4

Bron: http://www.west-vlaanderen.be/jahia_upload/bestuur®io/winvorm/20060425/mathias_delrue.pdf

SITUERING EN EVALUATIE

Het terrein van de voormalige maalderij De Nieuwe Molens ligt tussen het kanaal Brugge-Oostende en de Leopold II-laan in Brugge, vlakbij het historisch centrum van Brugge. Het sluit bovendien aan op de Kolenkaai, die recentelijk werd heraangelegd. In augustus 2000 heeft de WVI (West-Vlaamse Intercommunale) de verlaten site gekocht. In oktober 2001 heeft ze dan een wedstrijd in twee fasen aangekondigd die een jaar in beslag heeft genomen. Projectontwikkelaar Wilma werd uiteindelijk al geprefereerde partner aangeduid, op basis van een ontwerp van architectenbureau Atelier 4.

Hun project omvat 21 lofts, 8 nieuwbouw stadswoningen met tuin (alpha-type) en 5 met dakterras (bravo-type) en 9 nieuwbouw appartementen rondom een semi-publieke binnentuin (charly-type). Een 40-tal parkeerplaatsen zijn handig weggeschoven onder deze binnentuin. De lofts bevinden zich in de maalderijtoren, een restant van de oorspronkelijke industriële bebouwing die behouden is gebleven. De nieuwbouw stadswoningen en appartementen liggen aan de overkant van het binnenplein langs de Kolenkaai.

Het project kadert in een geïntegreerde aanpak van de ganse wijk, het zogenaamde Stübbenkwartier. Niet alleen De Nieuwe Molens worden hierbij in een nieuw jasje gestoken, ook de nabij gelegen bloemmolens De Wulf werden eerder al aangepakt door een sociale huisvestingsmaatschappij en de Kolenkaai werd even tevoren heraangelegd tot groene wandel-en fietszone en bovendien voorzien van een kade voor woonboten.

De omgang met het bestaande gebouw is respectvol: de gevels in geelbruine baksteen werden grondig geresatureerd en voor de toevoegingen aan het gevelbeeld, zoals de balkons en de brandtrappen, is gekozen voor een industriële, metalen vormgeving.

De nieuwbouw is totaal anders van stijl: aan de kant van de Kolenkaai is gekozen voor een bekleding met grijze gevelpanelen in combinatie met houten inkompartijen. De andere kant is uitgevoerd in donkerrode baksteen. De gevel aan de straat bevat geen terrassen of balkons, maar de tuinen achter de woningen van het alpha-type zijn met een open onderdoorgang verbonden met de straat, zodat de straatgevel toch niet helemaal doods overkomt. Daar zorgen ook de grote raampartijen voor, bovendien hebben enkele woningen een dakterras dat naar beide kanten uitkijkt.

Het project komt echter pas echt tot leven in het binnengebied, waar een gevarieerd aanbod aan tuinen, ingebouwde terrassen, erkers en balkons de binnentuin opwaarderen. Deze is uitgevoerd met een houten vloerbekleding en verschillende plantenbakken in beton die ook als zitmeubilair dienst kunnen doen. Daarbij komt nog een waterpartij die uitloopt in een kleine waterval.

Onder deze binnentuin zit de parking die daglicht krijgt dankzij een grote vide aan de kant van het loftgebouw – om deze vide over te steken is een loopbrug ontworpen die het grote terras verbindt met de hoofdingang van dit gebouw.

Ondanks de grote verscheidenheid aan elementen, materialen en gevelbeelden is dit binnengebied toch een coherent geheel geworden dat profiteert van de ideeënrijkdom.



FIG 5.31 GEVEL AAN DE KOLENKAAL

Bron: Eigen foto



FIG 5.32 WATERPARTIJ

Bron: Eigen foto

De Nieuwe Molens is een waardevol stadsproject. De architect handelt met respect voor het industrieel erfgoed zodat het authentieke industriële karakter van de toren behouden blijft. Het hergebruik van de verlaten site als woonzone betekent bovendien een duidelijke meerwaarde voor de wijk, die van een kleine stadskanker wordt verlost. Ook op het niveau van de stad is het project een verrijking: de stadsvlucht van jonge gezinnen waarmee Brugge kampt omdat de binnenstad onbetaalbaar geworden is, wordt hiermee voor een deel tegengegaan. De Nieuwe Molens voorziet namelijk in 13 stadswoningen die betaalbaar zijn (100.000 € bouwkost/woning) en voorbehouden worden voor jonge gezinnen met kinderen.

Het project maakt ook een link tussen de Kolenkaai en het Stubbekwartier via een semi-publieke doorgang naast de binnentuin. Hoewel die laatste niet publiek toegankelijk is, wordt ze op deze manier toch een deel van het stadsweefsel. De binnentuin is bovendien erg open uitgewerkt, het private karakter blijkt enkel uit de verschillende bordjes die erop wijzen.

De sociale opbouw van het project is minder geslaagd. Het is vanuit economisch oogpunt te begrijpen dat het voor een projectontwikkelaar interessant is om een strikte scheiding te maken tussen het goedkopere en het duurere marktsegment. Vanuit sociologisch standpunt is dit spijtig: de nieuwbouw bestaat enkel uit woningen voor jonge starters, wat vooral aan de straatgevel duidelijk merkbaar is aan de architecturale uitstraling en de gebruikte materialen.

Projectontwikkelaar Lofting, die na de gunningsprocedure niet als winnaar aangeduid werd, voorziet wel een deel van de wvi-doelpubliek woningen in de toren en stelt een mengeling voor van vrije sector en wvi-doelpubliek woningen. Dit voorstel verloor echter het pleit vanwege een slechtere verkoopprijs.

Ondanks deze sociologische misser is het wel een geslaagd project dat zijn stedelijke rol als stadsproject goed vervult en weet te combineren met mooie architectuur. Het is spijtig dat de binnentuin levendiger is dan de straatgevels, maar dankzij de semi-publieke doorgang is het toch geen gated community geworden waar enkel de bewoners van profiteren. De omgang met de verschillende materialen in het nieuwe gebouw is soms goed (de uitkragende terrassen aan de baksteengevel worden bijvoorbeeld in hetzelfde plaatmateriaal bekleed als de straatgevel) maar soms ook klungelig (op de kopse gevel botsen baksteen en plaatbekleding op een erg vreemde manier). Dat er bij alle woontypologieën zorg is besteed aan de aanwezigheid van kwalitatieve private buitenruimte, soms met veel oog voor detail, is erg positief.

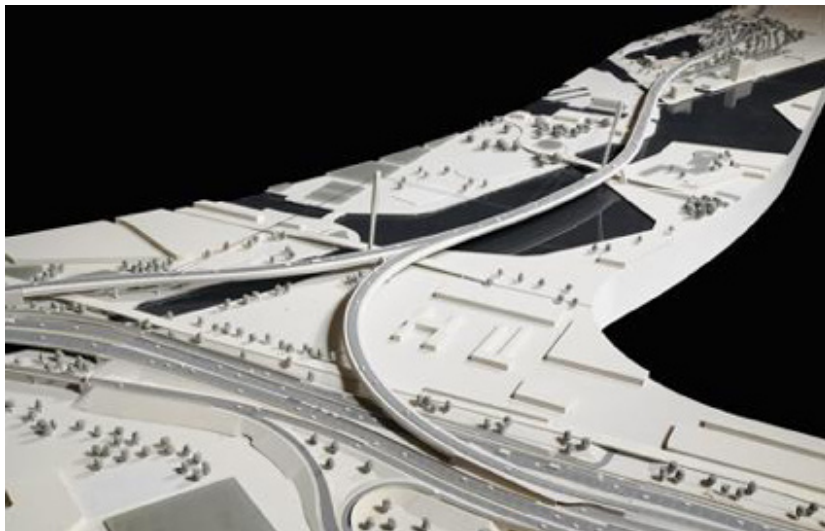


FIG 5.33 MAQUETTE LANGE WAPPERBRUG OOSTERWEEELVERBINDING

Bron: www.bamnv.be/content/bam/site/2440 (laatst bezocht op 15 augustus 2008)



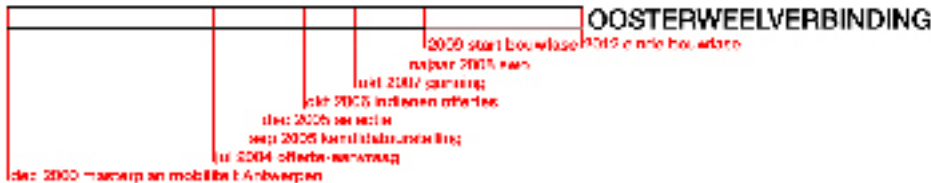
FIG 5.34 SFERBEELD LANGE WAPPERBRUG

Bron: www.bamnv.be/content/bam/site/2440 (laatst bezocht op 15 augustus 2008)

5.5 OOSTERWEELVERBINDING

BASISGEGEVENS EN CHRONOLOGIE

Waar	Antwerpen, Antwerpen
Samenwerking	Contractueel tussen nv van publiek recht en aannemer/architect
Programma	Objectgericht – Verkeersinfrastructuur
Actoren	Arch: Bureau Greisch, Laurent Ney & Partners, Robbrecht & Daem, Omgeving
	Publ: BAM nv
	Priv: Noriant (THV van Vinci, Besix, Cordeel, CFE, Dredging, MBG, Van Wellen, Fabricom)
Budget	1,85 tot 2,54 miljard euro



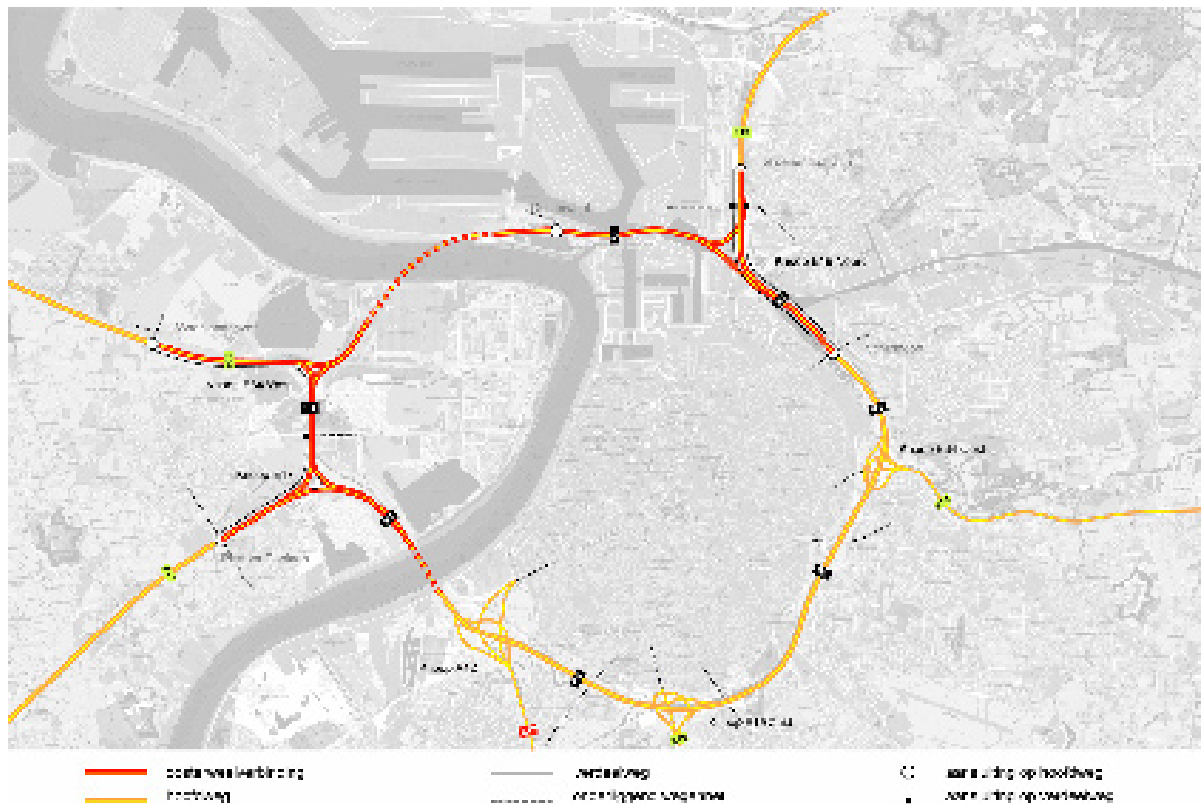


FIG 5.35 TRACÉ OOSTERWHEELVERBINDING

Bron: BAM N.V., "Ontwerphandboeken Architectuur en Stedenbouw", p. 36

SITUERING EN EVALUATIE

De Oosterweelverbinding is het belangrijkste en meest beruchte onderdeel van het Masterplan Mobiliteit Antwerpen. Het project is zo controversieel dat het al vele jaren lang leidt tot bitse discussies op opiniepagina's van alle Vlaamse kranten en dat het politiek zo heikel geworden is dat veel beleidsmensen er zelfs geen uitspraak meer over durven doen. Omdat dit debat al zo lang aan de gang is, is het haast onmogelijk geworden om nog een duidelijk overzicht te krijgen van wat nu feiten zijn en wat opgeklopte beschuldigingen in verhitte discussies.

De schaal van dit project is vele malen groter dan die van alle andere projecten die hier besproken worden en het gaat bovendien om erg complexe materie waar niet alleen zaken als beeldkwaliteit en functionaliteit bekeken moeten worden, maar ook mobiliteit en milieu erg aan de orde zijn. Wegens de vele juridische procedures die nog lopende zijn, de politieke gevoeligheid van het project en de grote geldsommen die ermee gemoeid zijn, is er echter nog steeds geen echt duidelijke, objectieve informatie over deze aspecten beschikbaar.

Om te vermijden dat deze kwaliteitsbepaling hierdoor beïnvloed zou worden en zijn waarde zou verliezen, zullen we daarom eerder vertrekken van wat er in het debat over die kwaliteit zoal gezegd is, in plaats van het project volledig zelf te bespreken. Het hele debat hier opnieuw opvoeren heeft weinig nut, maar het is leerzaam om de verschillende meningen nog eens op een rijtje te zetten en zo te proberen tot een soort van conclusie te komen over de wenselijkheid van dit project in de vorm die momenteel voorligt.

De Oosterweelverbinding sluit de Ring van Antwerpen in het noorden met een tunnel onder de Schelde en een nieuwe dubbeldeksbrug op rechteroever, de Lange Wapper. De brug loopt over de Royerssluis, het Amerikadok en het Straatsburgdok. In totaal strekt het infrastructuurwerk zich uit over een lengte van ongeveer 10 km. Deze Oosterweelverbinding moet een alternatief bieden voor het drukke auto- en vrachtwagenverkeer vanuit Nederland. Op de rechteroever komt er een knooppunt voor de aansluiting met de haven enerzijds en de aansluiting op het viaduct van Merksem anderzijds. Op Linkeroever wordt de aansluiting geregeld met een nieuwe verkeersknoop die E17, Oosterweeltunnel, Kennedytunnel en N49 met elkaar verbindt.

De ligging van het tracé waarover de Oosterweelverbinding verloopt, is opgelegd door de publieke partner en was geen onderwerp van onderhandeling. Daarbij ging het vooral om de uitwerking van de diverse knooppunten en de architectuur van de Lange Wapper zelf.

Het winnende ontwerp van Noriant voorziet een ambitieuze brug die in één soepele beweging de oversteek maakt en hiervoor slechts twee pilaren nodig heeft die als echte bakens deze oversteek markeren. Deze pylonen zijn 110 meter hoog en worden scheef ingeplant zodat ze de krachtwerking mooi vertalen in een straf architecturaal beeld. Omdat het een dubbeldeksbrug is, bevinden de onderste rijvakken (die richting Merksem) zich niet in openlucht maar worden ze aan de zijkanten afgeschermd door een dragend vakwerk van betonnen diagonalen. De brug splitst op rechteroever in twee armen die als op- en afrit de verbinding maken met het viaduct van Merksem. Aan het andere uiteinde van de brug duikt deze onder

de grond om aan de andere kant van de Schelde terug boven te komen. De ruimte naast de brug en rond de verkeersknoop op Linkeroever worden respectievelijk als bedrijventoneel en natuurgebied verder ontwikkeld.

De discussie over kwaliteit van deze plannen verloopt op twee niveaus, enerzijds dat van het tracé waarover de infrastructuur loopt en anderzijds dat van de architecturale uitwerking van het gekozen tracé.

De ligging van de hele Oosterweelverbinding is discutabel en blijkt bovendien haaks te staan op de ambities vertaald in het structuurplan. Het viaduct creëert een nieuwe barrière op een plek waar men eigenlijk vooral openheid wil creëren. Het traject van de BAM ligt als een beklemmende ring rond Antwerpen. Zo wordt de verbinding tussen de stad en het Eilandje opgeheven. Architect Willem-Jan Neutelings heeft in De Standaard al verschillende malen gewezen op de problemen die dit oplevert. In een vergelijking met de Zuid-As in Amsterdam, waar de keuze voor een tunnel volgens hem “*modder in goud omgetoverd heeft*”, verwijt hij de Oosterweelverbinding op deze plek juist het omgekeerde te doen: “*de overheid tovert goud om in modder, door een peperduur ringviaduct boven stadsgronden aan te leggen, waardoor de ontwikkelingspotentie voor een nieuwe centrale wijk aan de noordrand van Antwerpen wordt gefrustreerd.*”¹ In een vroegere opiniebijdrage in dezelfde krant maakte hij die bemerking ook al, en voegde er nog aan toe: “*Tot slot blijft de vraag of de Oosterweelverbinding wel op het juiste punt op de Antwerpse Ring aanhaakt. Immers, al het doorgaande internationale verkeer uit het noorden komende van de A12 van Bergen op Zoom en de E19 uit Breda, wordt eerst bij elkaar gevoegd voordat het via de Oosterweelverbinding de Antwerpse ring kan vermijden. Zo ontstaat een nieuwe flessenhals voor filevorming tussen Ekeren en het Sportpaleis.*”²

StRaten-generaal, een burgercollectief dat zich inzet voor burgerparticipatie als hefboom voor de bevordering van de leefkwaliteit, heeft bij monde van essayist Manu Claeys waarschijnlijk het meeste commentaar op het voorliggende project gepubliceerd. Zij beschouwen het huidige tracé van de Oosterweelverbinding als een kolossale vergissing: “*De Oosterweelverbinding dreigt in het Antwerpse rijtje van stadsbepalende planologische stommiteiten te belanden. (...) De Oosterweelviaduct hypothekeert niet alleen de residentiële en recreatieve invulling van [het Eilandje], maar ook de toekomstige stadsuitbreiding in het oude havengebied boven het Straatsburgdok. (...) Net nu de rivier geherwaardeerd wordt als integraal deel uitmakend van het stedelijk weefsel – een evolutie die ook in het nieuwe structuurplan vertaald zal worden, met aandacht voor vernieuwde kaaien, een Scheldebrug en twee nieuwe woonwijken – wil men een ander waardevol overgangsgebied tot grens en monofunctionele no-go-zone van de stad maken.*”³

Naast het hypothekeken van de toekomstige stedelijke ontwikkeling van de stad wordt de Oosterweelverbinding ook verweten de leefbaarheid van de omliggende woonbuurten drastisch te verlagen. “*De Oosterweelverbinding mag dan een architecturaal hoogstandje zijn, het gaat ten koste van onze gezondheid. En dat*

1 NEUTELINGS, W.-J., “Lange Wapper”, in: De Standaard, 27 juni 2008.

2 NEUTELINGS, W.-J., “Boston aan de Schelde”, in: De Standaard, 3 maart 2005.

3 CLAEYS, M., “De flater van het decennium”, in: De Standaard, 18 juni 2005.

allemaal om de stad wat extra uitstraling te geven,” zegt de buurtwerkgroep Tweede Ringweg.¹ Daar komt nog bij dat het viaduct op de rechteroever een aantal bestaande voorzieningen zwaar benadeelt: *“Op vijf meter van de plek waar de Lange Wapperbrug verrijst, ligt Vlaanderens grootste verzorgingsinstelling voor gehandicapten. 550 kinderen en jongvolwassenen worden er dagelijks opgevangen.”*² De enorme toename van het autoverkeer op deze plek zal de leefbaarheid van deze instelling zwaar doen verminderen. De problematiek van het fijn stof dat de nieuwe autokaravaan met zich mee zal brengen, doet ook de nabijgelegen woonwijken opspringen. *“Het milieueffectenrapport leert ons dat in Antwerpen elk jaar vijf doden meer vallen door fijn stof. Met de Oosterweelverbinding erbij worden dat er maar liefst 61 extra. Niet minder dan 56 mensen extra zullen dus sterven als gevolg van de Oosterweelverbinding,”* vertelt de actiegroep Ademloos.³

Sommigen beweren bovendien dat de Oosterweelverbinding de verkeersproblematiek helemaal niet zal oplossen maar vooral een verschuiving van het probleem opleveren. Volgens Georges Allaert, professor ruimtelijke planning van de Universiteit Gent, zouden er beter twee ringwegen komen, één voor het stadsverkeer en één voor het havenverkeer. Allaert hekelt ook het feit dat er drie linkse (en dus gevaarlijkere) afritten zijn op het ganse traject van de Oosterweelverbinding.⁴

De voorstanders van het huidige tracé erkennen impliciet veel van deze gebreken, maar wijzen er op dat er geen alternatief mogelijk is en dat bovendien de voordelen van het project opwegen tegen de stedenbouwkundige gebreken. De bouw van de nieuwe verbinding zal de bereikbaarheid van stad en haven ook in de toekomst garanderen, de zuidelijke ring ontlasten en de verkeersveiligheid verhogen.⁵ Zowel het Havenbedrijf Antwerpen als Febetra (de Koninklijke Federatie van Belgische Transporteurs en Logistieke Dienstverleners) staan volledig achter het project. *“Je kunt wel bedenkingen hebben bij het tracé, maar de verbinding is een enorme verbetering voor de mobiliteit in en rond Antwerpen,”* beweert het Havenbedrijf.⁶ Ook Marcel Smets verzet zich als Vlaams Bouwmeester niet tegen het tracé: *“Ik ga er vanuit dat de mensen die over dit tracé beslist hebben daar goede argumenten voor hebben.”*⁷

De kritiek van Ademloos over de toenemende luchtvervuiling wordt door de BAM bovendien weerlegd: *“Verschillende studies door onafhankelijke specialisten (...) tonen aan dat de Oosterweelverbinding zorgt voor minder files en dus minder luchtvervuiling; dat de geluidshinder vermindert; en dat de verkeersveiligheid verhoogt. De Oosterweelverbinding zal dus geen mensenlevens eisen, maar net mensenlevens redden en de leefbaar-*

1 “NEE”, in: De Standaard, 13 juni 2008.

2 “Praat er eens over”, in: De Standaard, 21 juni 2008.

3 “Oosterweel zal jaarlijks 56 levens eisen door fijn stof”, in: De Standaard, 5 maart 2008.

4 “Oosterweelverbinding lost verkeersprobleem niet op”, in: De Standaard, 4 maart 2008.

5 Zie <http://www.bamnv.be/content/bam/site/2433> (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008).

6 “JA”, in: De Standaard, 13 juni 2008.

7 Idem.



FIG 5.36 VERKEERSKNOOP AANSLUITING LANGE WAPPER EN TUNNEL

Bron: www.studiegroepomgeving.be/UserFiles/PDF/MOB_R505_noriant.pdf



FIG 5.37 IMPRESSIE LANGE WAPPER VANUIT HET NOORDEN

Bron: De Morgen, 18 juni 2008

heid verhogen.”¹

De discussie over het tracé valt in feite buiten de PPS-procedure omdat deze al door de publieke partner, BAM nv, besloten was alvorens met de gunning begonnen werd. Maar de ligging van de infrastructuur is natuurlijk een wezenlijk onderdeel dat bij een kwaliteitsbepaling niet over het hoofd mag worden gezien.

De andere discussie gaat eerder over de manier waarop Noriant als private partner de voorgestelde infrastructuur in een architecturale vorm gegoten heeft. Hierop zijn de reacties opvallend positiever. In een persbericht naar aanleiding van de eerste voorstelling van dit ontwerp, verzamelt de BAM een aantal van deze reacties.² Camille Paulus, gouverneur van de provincie Antwerpen: *“Ik vind het een prachtig project waarmee we Antwerpen beroemd kunnen maken. Het is iets waar men van heinde en ver naar zal willen komen kijken.”* Ook Kristiaan Borret, stadsbouwmeester van Antwerpen, is erg positief: *“Verrassend sierlijk, zeker als je kijkt naar de 600 meter die de brug overspant. (...) Dit ontwerp slaagt er in om zich optimaal te integreren in het omliggende landschap en is op verschillende punten, zoals het aansluitingscomplex Oosterweel, zo uitgewerkt dat er minder ruimte wordt ingenomen dan in het referentieontwerp. Ook de overgangen tussen het dubbeldeksviaduct en het enkeldeksviaduct zijn zeer doordacht uitgewerkt. (...) De brug is een groot gebaar dat imponeert, maar toch is het geen solo van ingenieurskunst. De beide masten spelen ook op stedenbouwkundig vlak een belangrijke rol. (...) Op die manier wordt in de skyline van Antwerpen de openheid van de stad naar het noorden gemarkeerd. In plaats van tekens van scheiding worden het tekens van verbinding.”*

Ook Paul Vermeulen, architectuurcriticus, laat zich in een opinieartikel in De Standaard eveneens positief uit over het winnende ontwerp: *“De masten respecteren de structuur van de dokken en vormen, eerder dan een wal, een poort naar het noorden. (...) De stapeling van brugdekken halveert de schaduw op het water en houdt de machtige schaal van de dokken gaaf. (...) Alleen Noriant doet een poging om de op de mast inwerkende krachten plastisch en expressief te vertalen. Het lijkt me dat de skyline van Antwerpen voor dit cruciale bouwwerk niet met minder vrede kan nemen.”*³

Voor zover dat van de beschikbare beelden en de maquette af te leiden valt, lijkt het dat de teneur van deze reacties klopt. De ligging van de infrastructuur die een ongekende impact zal hebben op de omliggende gebieden is niet goed, zowel vanwege de hypotheek die ermee wordt gelegd op de toekomstige stedelijke ontwikkelingen van het oude havengebied als vanwege de enorme druk die ermee zal gelegd worden op de bestaande woonwijken in de omgeving. De kritiek die gegeven wordt op de veel te complexe verkeersknoop

1 “Mobiliteit, leefbaarheid en gezondheid gebaat bij Masterplan en Oosterweelverbinding”, Persbericht BAM, 6 maart 2008 (zie <http://www.bamnv.be/content/bam/site/2438> , laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008).

2 “Een monument waar Antwerpen fier op kan zijn”, Persbericht BAM, 22 december 2006 (zie <http://www.bamnv.be/content/bam/site/2438> , laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008).

3 “De beste heeft gewonnen”, in: De Standaard, 4 juni 2007.



FIG 5,38 DE OOSTERWEELVERBINDING IN AL HAAR GEDAANTES

Bron: www.bamnv.be/content/bam/site/2440 (laatst geraadpleed op 15 augustus 2008)

aan het viaduct van Merksem lijkt ook terecht: het op- en afritcomplex aan het Sportpaleis dat nu al bestaat en nu al op piekmomenten de verkeersdruk amper kan slikken, wordt nog eens extra belast met linkse afritten, sowieso al erg betwistbaar op vlak van verkeersveiligheid. In plaats van de verkeersknoop op te lossen, lijkt dit punt zoals het nu is uitgewerkt eerder een nieuw probleem te lanceren.

Of er daadwerkelijk geen alternatief bestaat voor het tracé, kunnen we hier niet beoordelen, maar dit wordt door veel mensen erg betwist.

Het ontwerp van Noriant lijkt, gezien de randvoorwaarden die vastgelegd waren, wel een echt kunststukje te zijn. Niet alleen worden een aantal van de problemen die het tracé veroorzaakte sterk verminderd (in plaats van de voorziene vijf pylonen hebben zij er nog maar twee, een duidelijke vermindering van de impact van de brug op de onmiddellijke omgeving), ze slagen er ook in om dat te doen met een brug die een geweldige expressiviteit weet te combineren met een goed functionering. De pylonen vormen een duidelijke meerwaarde voor de Antwerpse skyline en vormen schitterende bakens, zodat in plaats van van een infrastructuurproject nu echt gesproken kan worden van architectuur. Het project is te grootschalig en complex om alle aspecten te beoordelen, maar het lijkt zo te zijn dat ook bij het ontwerp van de knoop op Linkeroever, van de tunnel en van de direct omliggende ontwikkelingsgebieden veel aandacht besteed is aan ervaringswaarde, ruimtelijke kwaliteit en coherentie van het landschap.

De vraag is natuurlijk of deze twee discussies inderdaad losgekoppeld mogen worden: kan de Oosterweelverbinding kwalitatief zijn, als ze tegelijk op een erg discutabele plek ligt. Of heeft het geen nut meer die discussie te voeren, is ze al beslist en bestaat er gewoon geen alternatief – in dat geval moeten we blij zijn dat het ontwerp nog zo goed is geworden. Dat lijkt de benadering te zijn waarvoor stadsbouwmeester Kristiaan Borret kiest: *“De discussie over het tracé is gelosten, maar het ontwerp dat nu voorligt, maakt veel kans om echt goed te worden.”*¹ bOb Van Reeth vindt het zelfs een slecht idee om de discussie over het tracé opnieuw te openen, omdat dan het risico bestaat dat ook het ontwerp terug zou aangepast worden: *“Ik vind het zeer negatief voor het imago van Antwerpen dat de Oosterweelverbinding opnieuw in vraag gesteld wordt. Ik vrees dat we dan bij een typisch Belgisch compromis gaan uitkomen.”*²

1 “Een definitie van ruimtelijke kwaliteit bestaat niet”, in Lokaal, 16 maart 2007

2 “Architectuur met sterallures”, in De Standaard, 21 juni 2008



FIG 5.39 VOORGEVEL AAN DE ROOIGEMLAAN

Bron: Eigen foto



FIG 5.40 ZIJGEVEL AAN DE DRONGENSESTEENWEG

Bron: Eigen foto

5.6 PPS WONEN

BASISGEGEVENS EN CHRONOLOGIE

Waar	o.a. Gent, Oost-Vlaanderen
Samenwerking	Contractueel tussen gewest en bank/ontwikkelaar/aannemer/architect
Programma	Objectgericht – sociale woningbouw
Actoren	Arch: Abscis; Philippe Minsart; Haverhals-Heylen; Quirynten & Jacobs
	Publ: VMSW Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur
	Priv: SOWO nv (joint venture van Fortis en Van Roey nv)
Budget	18,5 miljoen euro

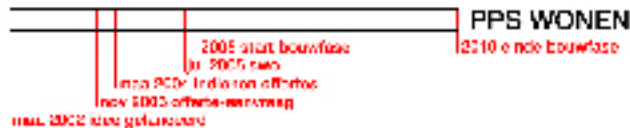




FIG 5.41 BINNENTUIN EN GALERIJ-ONTSLUITING

Bron: Abscis



FIG 5.42 TYPEGRONDPLAN

Bron: Abscis

SITUERING EN EVALUATIE

De eerste fase van de PPS Wonen, dat is het deel dat op dit moment gebouwd wordt, bevat tien deelprojecten die gelegen zijn in Gent, Aalst, Antwerpen, Lommel en Izegem. Er is besloten om de analyse vooral toe te spitsen op een van de projecten in Gent, met name dat aan de Drongensesteenweg, omdat dit als enige reeds in gebruik is en hier dus het voltooide project kan bekeken worden.

Het gaat om een hoekgebouw dat 39 sociale huurappartementen bevat en gelegen is op de hoek van de drukke Rooigemlaan met de Drongensesteenweg. Enerzijds grenst het aan een winkelcentrum langs de Rooigemlaan, ondergebracht in de voormalige spinnerij, anderzijds aan de kleinere schaal van aaneengesloten rijwoningen langs de Drongensesteenweg. Het gebouw bestaat uit een hoofdvolume van 4 bouwlagen langs de Rooigemlaan en een volume dat langs de Drongensesteenweg wordt afgebouwd naar 3 bouwlagen, om beter aansluiting te vinden bij de bestaande rijwoningen. Beide elementen worden visueel verbonden door een sokkel in donkere steen, die een zekere afstand creëert ten opzichte van het drukke verkeer. Tussen de twee gebouwen bevindt zich de toegang die uitgeeft op een rustige binnenruimte. De circulatie naar de appartementen gebeurt via galerijen in zichtbeton, rondom deze centrale plaats. De inrit van de ondergrondse parking ligt aan de Kaarderijstraat, buiten het drukke straatverkeer.

Alle appartementen worden bediend door een lift, een trappenhal en een buitentrap die zich aan het uiteinde van de galerij bevinden. Het gebouw bevat appartementen met één of twee slaapkamers die niet over private buitenruimte beschikken.

Dit project heeft al veel kritiek gekregen. Marcel Smets, Vlaams Bouwmeester, heeft de uitvoering van de gevels tijdens een gedachteswisseling in de Commissie voor Wonen van het Vlaamse Gewest “redelijk ordinair” genoemd, en het project verweten niet innovatief te zijn en te veel vanuit een commerciële in plaats van vanuit een inhoudelijke logica benaderd.¹ Het is inderdaad een feit dat de gevelmaterialen en de uitstraling van het project weinig tot de verbeelding spreken en het gebouw vrij pover overkomt. Het is allemaal wel degelijk, ook de indeling van de plannen, maar niet veel meer dan dat.

Op de website van de VMSW wordt melding gemaakt van standaardkwaliteit en meerwaardekwaliteit als het gaat om de architectuur van sociale woningbouwprojecten. Standaardkwaliteit behandelt de basisvoorwaarden voor een kwalitatief ontwerp en deze zijn in dit project weldegelijk gecontroleerd en gehandhaafd: het gebouw zit rationeel in elkaar, het functioneert goed en de duurzaamheid van de materialen is gewaarborgd doordat de privépartner voor het onderhoud instaat – het blijkt zelfs dat dit de keuze vaak meer beïnvloed heeft dat het eigenlijke uitzicht van het gebouw. Als het echter gaat over de zogenaamde meerwaardekwaliteit, dan schiet het project tekort. De VMSW geeft volgende context om dit begrip te duiden: *“Steeds meer projecten overstijgen de eerder monotone omgevingskwaliteit en groeien uit tot beeldbe-*

¹ *Gedachteswisseling over het onderzoeksproject ‘Sociale huisvesting in Vlaanderen’ met de heer Marcel Smets, Vlaams Bouwmeester; Parl. St. Vl. Parl. 2006-2007, 1304/1*



FIG 5.43 CIRCULATIETOREN EXTERIEUR

Bron: Eigen foto

palende projecten. Er wordt dan ook vastgesteld dat sociale huisvesting in steden en dorpen de motor is van de stadsvernieuwing. Het gaat om die projecten die een dynamiek op gang brengen in de omgeving, door hun uitstraling, door de omgevingsaanleg, door details (...) Het valt deskundigen ook steeds meer en meer op dat de sociale huisvestingssector eerder het sterke broertje, dan wel het zwakke broertje is binnen de architectuurwereld, als het gaat om haar bouwprojecten en impulsen in de directe omgeving.”¹ Dat er bij sociale woningbouw andere kwaliteitseisen zouden gelden dat bij gewone woningbouwprojecten, wordt hier dus door de opdrachtgever zelf ontkracht. Het project aan de Drongensesteenweg voldoet echter in geen geval aan deze omschrijving. Het is geen vernieuwend project, maar een eerder banaal appartementsgebouw dat duidelijk gericht is op een lage inkomensklasse, wat blijkt uit de kleine oppervlakte van de woningen, de afwezigheid van private buitenruimte en de keuze voor een ontsluiting via galerij die slechts één centrale circulatiekoker nodig heeft. De ligging rond een centrale groenruimte kan een kwaliteit zijn, maar door de galerijontsluiting hebben de appartementen zelf geen contact met dit gebied. De buitengevels zijn door de afwezigheid van balkons of terrassen ook erg gesloten en onaantrekkelijk. Door de ligging aan de drukke steenweg is het te begrijpen dat de gevel aan deze kant gesloten is opgevat, maar hetzelfde geldt voor die in de Rooigemlaan waar de verkeersdrukke veel minder is. De buitenruimte waar de galerijen op uitkijken is bovendien amper aangelegd en biedt geen meerwaarde als ontmoetingsplek, zodat de bewoners nergens over een aangename buitenruimte beschikken en de woonkwaliteit hierdoor sterk wordt gehypothekeerd. De positieve impuls van het project in zijn omgeving lijkt ook erg minimaal.

¹ “Kwaliteit binnen sociale huisvesting”, via www.vmsw.be/VMSW/professioneel.jsp?page=1430 (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)



FIG 5.44 INRICHTINGSPLAN VOLUMETRIE

Bron: awg Architecten, *galgenweel.borgerweert*, pp. 20-21

FIG 5.45 REFERENTIEBEELDEN BEELDKWALITEIT

Bron: awg Architecten, *galgenweel.borgerweert*, p. 146

5.7 REGATTA

BASISGEGEVENS EN CHRONOLOGIE

Waar	Antwerpen, Antwerpen
Samenwerking	Contractueel tussen stad en ontwikkelaar
Programma	Gebiedsontwikkeling – wonen, kantoren, gemeenschapsfuncties, recreatie, park
Actoren	Arch: Ontwerpteam Johan Van Reeth; awg architecten Conix Architecten; KristinVervoort & Jan Herman; Mys & Bomans; META; Huiswerk; Buro II; Christian Kieckens Secchi & Vigano
	Publ: stad Antwerpen
	Priv: Vooruitzicht nv
	Kwaliteitsbewaker: bOb Van Reeth
Budget	onbekend



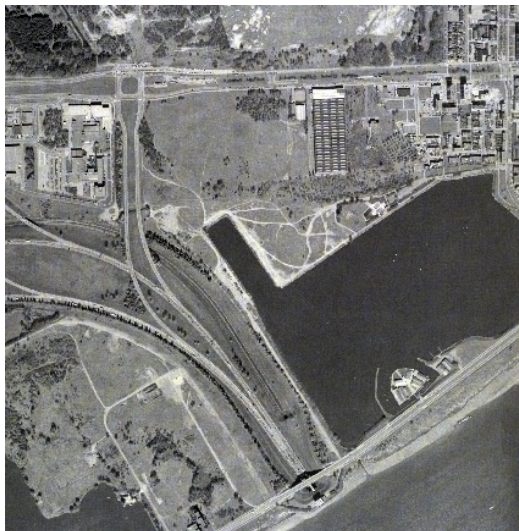


FIG 5.46 LUCHTFOTO BESTAANDE TOESTAND

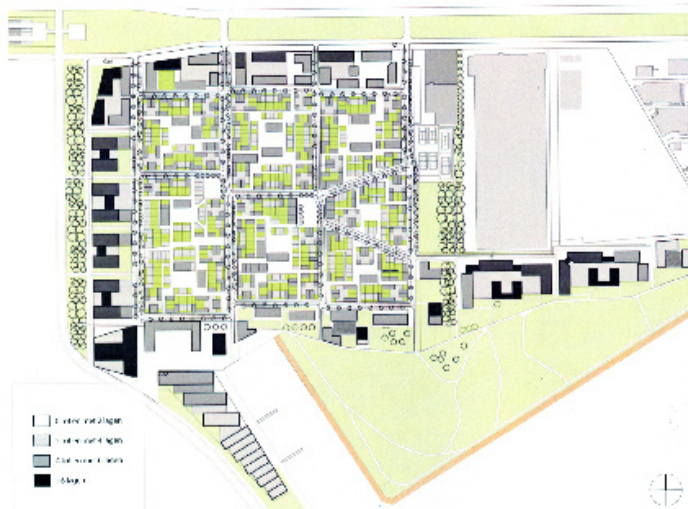
Bron: awg Architecten, *galgenweel.borgerweert*, p. 2

FIG 5.47 INRICHTINGSPLAN

Bron: awg Architecten, *galgenweel.borgerweert*, p. 23

SITUERING EN EVALUATIE

Regatta is een ambitieus en grootschalig stadsproject op een onbebouwd terrein op de Antwerpse Linkeroever, Galgenweel-Borgerweert. De site heeft een oppervlakte van 39 ha en ligt geprangd tussen het op- en afrittencomplex van de E17, de Blancefloerlaan (de belangrijkste verkeersas op Linkeroever, die het centrum van de stadswijk verbindt met Zwijndrecht) en het Galgenweel, een waterplas aan de Schelde die voor recreatieve functies (vooral zeilen) wordt gebruikt.¹ Op deze site wordt een project gepland van iets meer dan 1500 wooneenheden (waarvan ca 450 individuele woningen en 1050 appartementen), 30000m² publieke voorzieningen, bijna 10000m² commerciële ruimte en 40000m² kantoren. Het zuidelijke deel van het gebied, dat aan het water gelegen is, wordt ingericht als park (12000m²).²

Het definitieve inrichtingsplan voor dit project is van de hand van awg architecten, maar de gebouwen worden ontworpen door zeven verschillende ontwerp bureaus. Deze ontwerpen zijn nog niet definitief voltooid en daar hebben we dus maar weinig beeldmateriaal van. De evaluatie zal daarom beperkt blijven tot het stedenbouwkundig plan en de voorwaarden die op dit moment al bekend zijn voor de architecturale uitwerking ervan (ondermeer vastgelegd in een beeldkwaliteitplan dat door awg opgemaakt werd).

De site wordt door het inrichtingsplan opgedeeld in een aantal duidelijk afgebakende zones. De grootste zone is die van het binnengebied (bestemmingszone ‘wijk’) waarvoor zuiver woonfuncties voorzien zijn. Het gaat om laag- tot middelhoogbouw met grondgebonden woningen en bescheiden stapelingen van wooneenheden. Dit gebied is op zijn beurt onderverdeeld in een zevental ‘binnenwijken’ die opgevat zijn als poreuze bouwblokken die elk over een eigen centrale publieke ruimte beschikken en vrijwel allemaal een eigen ondergrondse parking hebben. Deze binnenwijken zijn autovrij maar worden door woonstraten van elkaar gescheiden. Het hele wijkgebied bevat ook twee centralere pleinen die op de hoek van zo’n binnenwijk zijn gelegen. Rond de publieke ruimtes is de bouwhoogte gemiddeld hoger, hier is het ook dat die stapelwoningen terug te vinden zijn. De rest van het woonweefsel bestaat uit grondgebonden woningen die zo geschakeld zijn dat ze clusters vormen met informele doorgangen en een verspringende straatgevel. De meeste clusters worden door één ontwerp team bedacht, zodat er een aantal types ontstaan die dan door elkaar over het gebied verspreid liggen.

De randzones van het projectgebied zijn grootschaliger opgevat en hier bevinden zich ook de andere functies. Het project is nogal sterk gelinkt aan een aantal principes uit het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen waar een aantal verkeersassen een nieuwe rol wordt toebedeeld dan die welke ze nu uitvoeren. Zo is er het concept van de Groene Singel, waarbij de Singel met een brug over de Schelde zou doorgetrokken worden tot op Linkeroever en daar zou aansluiten op de Blancefloerlaan. Deze Groene Singel zou niet meer de rol van stedelijk ringweg op zich nemen, maar uitgebouwd worden tot een publieke, groene ruimte met langzaam verkeer en veel aandacht voor openbaar vervoer en zwakke weggebruikers. Voor de ruimte op Linkeroever, die raakt aan Regatta, wordt in het Structuurplan gezegd dat deze “verdicht” moet worden “via

1 Ontwerpteam Johan Van Reeth, *BPA Galgenweel-Borgerweert*, Voorontwerp, p. 4

2 awg Architecten, *galgenweel.borgerweert, inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan*, p. 103



FIG 5.48 VOLUMETRIE BINNENWIJKEN

Bron: awg Architecten, *galgenweel.borgerweert*, p. 46

stedelijke voorzieningen en activiteiten”.¹ De westelijke zone van het project sluit dus aan bij deze Groene Singel en voorziet in relatieve hoogbouw (tot zeven bouwlagen) met voornamelijk commerciële functie en kantoren. Om te vermijden dat hier aan de kant van het binnengebied een achterkantsituatie zou ontstaan, is aandacht besteed aan voldoende publieke ruimte om die overgang te maken. Op de hoek met de Blancefloerlaan is een bescheiden torengebouw ingeplant (ca 40m hoog) dat als landmark moet fungeren en de kruising van de twee belangrijke verkeersassen markeert. Meer naar het zuiden toe, tussen de Groene Singel en het insteekdok, wordt een recreatief programma voorzien dat de overgang tussen kantoorstrook en park moet maken. De goede zichtbaarheid van op de nieuwe Scheldebrug en de parkzone gecombineerd met de ligging aan het water zou dit project commercieel interessant moeten maken – voorlopig zijn er echter nog geen geïnteresseerde uitbaters gevonden. Veel van de kwaliteit en de haalbaarheid van deze zone hangt namelijk af van de ontwikkelingen op stedelijk niveau. Zolang nog niet duidelijk is dat de Groene Singel er daadwerkelijk komt en bovendien inderdaad met een brug doorgetrokken wordt tot het projectgebied, is de status van de kantoorontwikkelingen en recreatiefunctie eerder onzeker. Een alternatief voor de Groene Singel zou een ontsluitingsweg zijn die aan de Blancefloerlaan vertrekt en niet verder doorloopt dan het einde van deze zone, maar zo'n oplossing beperkt toch de integratie van de kantoorwijk in het ruimere stadsweefsel en maakt ze commercieel veel minder interessant.

De noordelijke strook van het gebied die aan de Blancefloerlaan ligt, schermt deze drukke baan af van het binnengebied door een reeks van geclusterde appartements- en kantoorgebouwen met winkelruimte op het gelijkvloers. De bouwhoogte bedraagt hier gemiddeld vijf lagen, maar neemt toe in de richting van het 'landmarkgebouw' op de noordwestelijke hoek. De sfeer in deze zone is meer stedelijk, met gebouwen die publieke binnengebieden afbakenen en zo het potentieel hebben uit te groeien tot kleine commerciële centra. Er wordt in het inrichtingsplan op gewezen dat de handelsfuncties niet allemaal aan de Blancefloerlaan gelegen mogen zijn, maar moeten infiltreren in de woonzone van het binnengebied.

De oostkant van het project sluit aan op een KMO-zone en is bestemd voor de gemeenschapsfuncties. Deze worden door de stad gebouwd, maar het is nog niet duidelijk wat ze juist gaan inhouden – er wordt gedacht aan recreatie of sportinfrastructuur en andere wijkondersteunende functies.

De zuidelijke rand ligt aan het park en geniet van een prachtig panorama op het Galgenweel en daarachter de Schelde en de skyline van de stad – niet toevallig dus dat ook hier voor hogere bebouwing gekozen wordt. Het gaat deze keer enkel om appartementsgebouwen, zonder aanvullende functies, het lijkt erop dat de exclusieve ligging ook eerder de hogere inkomensklasse viseert voor deze woningen. De inplanting van de gebouwen is zo dat er toch nog plaats open blijft om het park en de binnenzone toch nog een beetje met elkaar te verbinden, maar rechtstreeks contact is niet echt mogelijk. Het aantal bouwlagen schommelt tussen vier en zeven en ook hier is regelmatig gekozen om de gebouwen te clusteren rond een centraal pleintje of een groenruimte. Deze strook loopt in oostelijke richting door tot aan de bestaande woonwijken van

¹ *Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen – richtinggevend*, blz 226 (zie ook www.ruimtelijkstructuurplanantwerpen.be/downloads/RSA_richtinggevend_en_bindend_deel.pdf; laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008).

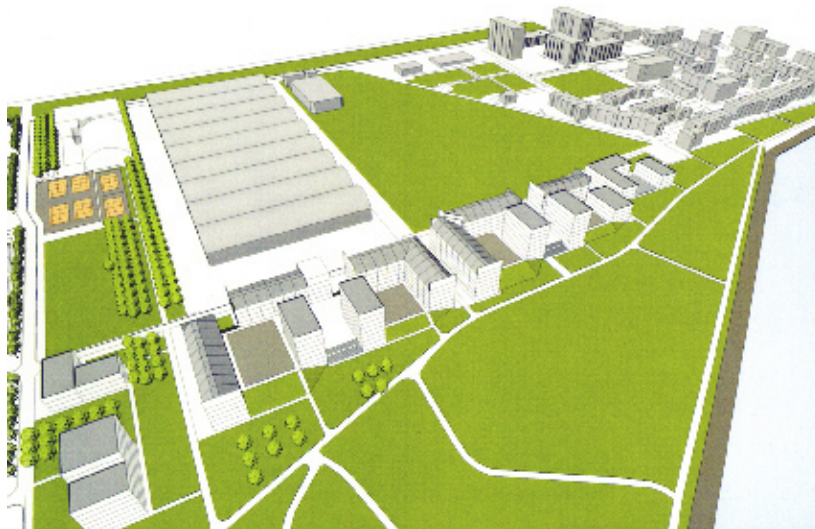


FIG 5.49 PARKRAND OOST

Bron: awg Architecten, *galgenweel.borgerweert*, p. 94

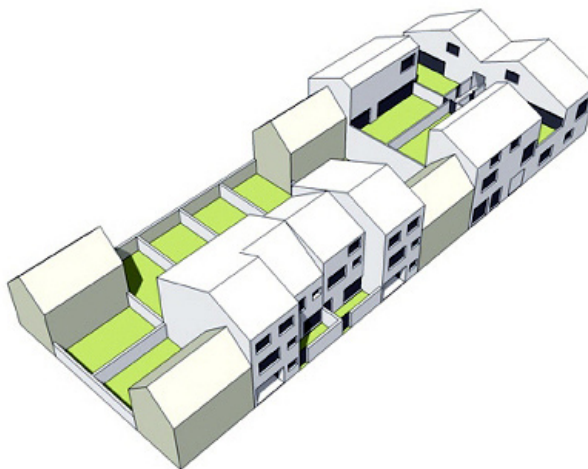


FIG 5.50 VOLUMESTUDIE DOOR MYS&BOMANS

Bron: www.mys-bomans.be/regatta.html (laatst geraadpleegd op 15 augustus)

Linkeroever en is dus de enige die contact maakt met het bestaande woonweefsel. Aan deze kant verdwijnt het groene aspect van de tussenruimtes grotendeels, maar ook het park loopt tot hier door.

De algemene indruk van het project is toch vooral die van een enclave. Door de afgelegen locatie en het feit dat kleinschalige binnenweefsel langs alle kanten door hoge bouwvolumes van de omgeving afgesloten wordt, is er weinig kans dat dit stadsdeel veel contact zal hebben met de rest van de wijken op Linkeroever. Dat heeft in beginsel echter te maken met de geïsoleerde ligging, dat de stedenbouwkundige uitwerking het nog versterkt lijkt vooral een poging om, gezien de gestelde randvoorwaarden, het gebied te beschermen van de ongedefinieerde gebieden er rond en de grootschalige infrastructuur die er passeert. Dat aan de zuidkant hetzelfde gebeurt en zo het grootste deel van de woonwijk niet direct in contact staat met het park, is minder eenvoudig te verantwoorden. Het BPA voorziet in deze duidelijke scheiding tussen bebouwing en park – waarschijnlijk om de groenruimte zo groot mogelijk te maken en om het stedelijke karakter van de wijk niet te verliezen, maar de buffer tussen beide die nu bestaat lijkt toch vooral een commerciële logica te dienen die het beschikbare panorama zo optimaal mogelijk wil benutten.

Een gebrek van het inrichtingsplan waar ons door de mensen van de stad op gewezen is, is ook het gebrek aan verbinding tussen het park aan het Galgenweel en de rest van de groengebieden op Linkeroever, die meer noordelijk zijn gelegen. Door de woonwijk zo dicht te maken is er geen plaats voor bijvoorbeeld een groene corridor die die link zou kunnen leggen.

De globale schaal van het project is eerder bescheiden: men kiest voor kleinschalige bebouwing en informeel ruimtegebruik en ook de grotere gebouwen zijn in vergelijking met sommige woontorens op Linkeroever beperkt in omvang en impact. Tegelijk is het een project dat een behoorlijk grote dichtheid heeft en veel dichter bebouwd is dan wat op Linkeroever, met zijn laatmodernistische stadsstructuur, de gewoonte is. In het inrichtingsplan wordt dit als “*intensief ruimtegebruik*” aangeduid, waarbij gezocht moet worden naar “*het haalbaar en gerechtvaardigd maximum aan verdichting*”.¹ Het morfologisch spel met openbare en private ruimte en clustering van gebouwen in het binnengebied levert een erg interessante schakeling op die het type van de grondgebonden woning verruimt en optimaal tot zijn recht laat komen. Zoals in het inrichtingsplan mooi wordt samengevat: “*Exploratie van de limieten gebeurt ondermeer door het opnieuw interpreteren van de traditionele stedenbouwkundige bouwstenen, zoals het gesloten bouwblok. Het interne van het bouwblok wordt zo mogelijk ontsloten, ontgonnen en aan de gemeenschap toegevoegd. Het binnen wordt buiten, het private wordt (semi-)openbaar, achterzijde wordt voorzijde, minderwaardig wordt gelijkwaardig.*”² De meer klassieke aanpak van de randzones wijst erop dat hier minder ontwerpend onderzoek in gestoken is, maar ze werken wel uitstekend als buffer om de kwaliteit van het binnengebied te garanderen en er een duidelijke vorm aan te geven. Onaangepast aan het amorfe weefsel dat Linkeroever typeert, maar misschien daarom juist een verbetering.

De integratie van het project in de rest van de omgeving is problematisch, maar waar mogelijk wordt

1 awg Architecten, *galgenweel.borgerweert, inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan*, p. 14

2 idem;



FIG 5.51 REFERENTIEBEELDEN BEELDKWALITEIT ERFASCSHEIDINGEN

Bron: awg Architecten, *galgenweel.borgerweert*, p. 29

toch geprobeerd de aansluiting te maken. De koppeling aan de Groene Singel zou erg goed zijn en zou het project ook echt met het centrum op de rechteroever verbinden – jammer dat voorlopig nog absoluut niet duidelijk is of de Scheldebrug er daadwerkelijk zal komen.

In het beeldkwaliteitplan wordt een duidelijk beeld geschetst van hoe de ontwikkeling er moet gaan uitzien, zowel op het gebied van architectuur als voor de publieke ruimte. Er wordt duidelijk gekozen voor een architectuurtaal zonder veel spektakelwaarde, maar met een tijdloze kwaliteit - eenvoudig en eerlijk. Het moet gaan om gebouwen met steenachtige materialen die een coherent straatbeeld creëren, maar ook breekt men een lans voor aandacht voor groen in de wijk, voor interessante ruimte-ervaring, differentiatie en herkenbaarheid. Aandacht voor de kwaliteit van de details en voor de inrichting van de plek, in plaats van voor een architectuur van grote gebaren. Hier moet afgewacht worden of deze ambities ook worden gehaald, want van het beperkte beeldmateriaal dat nu al beschikbaar is valt dat nog niet af te leiden.

De benadering waar dit project voor kiest, is vrij uniek te noemen en niet in de eerste plaats geleid door commerciële argumenten. Het idee van een beeldkwaliteitplan dat onder andere de coherentie van het project moet zien te bewaren is duidelijk gestoeld op Nederlandse voorbeelden en zal leiden tot minder variatie in de gebruikte architecturale vormtaal. Deze is niet zo modern dat ze de verkoopbaarheid van de woningen zou verminderen, maar door de opvallende aandacht voor de kwaliteit van detaillering, gevelopbouw en straatbeeld ook niet te vergelijken met een doorsnee woonproject. Het project verliest de rijkdom die zit in het 'Belgische' amalgaam van architecturale oplossingen, maar wint wel aan esthetische samenhang.



FIG 5.52 PANORAMA STADSPLEIN

Bron: www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=221304 (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)



FIG 5.53 OVERZICHTSBEELD

Bron: www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=221304 (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)

5.8 STADSPLEIN

BASISGEGEVENS EN CHRONOLOGIE

Waar	Genk; Limburg
Samenwerking	Contractueel tussen stad en ontwikkelaar/aannemer/architect
Programma	Gebiedsontwikkeling – wonen, commerciële ruimte
Actoren	Arch: Technum Arn Meijs; Claude Vasconi; Peter Cornoedus; A2O Robbrecht & Daem; 51n4e
	Publ: stad Genk
	Priv: ING Real Estate (oorspronkelijk Multi Development Corporation); Demcor; Democo
Budget	64 miljoen euro

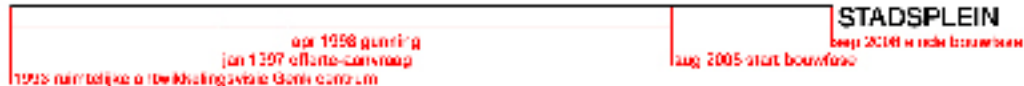




FIG 5.54 LUCHTFOTO OORSPRONKELIJKE TOESTAND (STADSPLEIN EN ST. MARTINUSPLEIN)

Bron: BOUDRY, L. e. a. (red.), *Inzet, opzer, voorzet*, pp. 152-153



FIG 5.55 BEBOUWING STADSPLEIN

bron: www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=221304 (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)

SITUERING EN EVALUATIE

Toen dit PPS-project in 1998 aan Multi Development Corporation (samen met Democo en Demcor) werd gegund, ging het eigenlijk om een combinatie van dertien deelprojecten in het centrumgebied van Genk, samengebracht in drie ondeelbare percelen. Een deel van die projecten is door Multi uitgevoerd in de periode voor 2002, maar die worden hier niet bekeken. In 2002 werd het project immers doorverkocht aan ING Real Estate en zij zijn degenen die de hoofdbrok van dit ontwikkelingsproject uitgevoerd hebben en het zijn die projecten die hier onder de noemer Stadsplein worden samengebracht. In de oorspronkelijke opdeling uit 1998 gaat het om de vier deelgebieden Gemeenteplein en hoek Centrumlaan – Grotestraat; Sint-Martinusplein, Grote Markt en Fruitmarkt; Hoek Marktstraat – Winkelslagstraat en Europalaan – Fruitmarkt; en Kerngebied Zuid-West. Ruw geschat bevatten die samen, zoals ze nu vrijwel gerealiseerd zijn, een programma van 15000 m² commerciële ruimte, een honderdtal appartementen, een bibliotheek en 700 ondergrondse parkeerplaatsen, en bovendien drie nieuwe pleinen die samen het hart van de stad Genk moeten vormen, daar waar de stad tot voor kort beschreven kon worden als “een verzameling gaten”.

Het is een complex project met een complexe ontstaansgeschiedenis waarvoor we graag verwijzen naar de thesis van Katrien Van Moer die aan dit project is gewijd.¹ Een kortere bespreking en een evaluatie is hier echter wel op zijn plaats.

Kort samengevat spreidt het project zich uit over drie stedelijke ruimtes die samen het centrum van Genk vormen: er is het Stadsplein zelf, een groot open plein voor het stadhuis dat als parking gebruikt werd en door de amorfte vorm meer aan een vlakke deed denken dan aan een duidelijk gedefinieerd stedelijk plein. Aan het Stadsplein grenst het Sint Martinusplein, een meer langwerpige ruimte tussen twee hoge blokken die het Stadsplein verbindt met de verderop gelegen Grote Markt. Dit is een meer traditioneel plein met kleinschalige bebouwing rondom. Heel dit gebied grenst aan de noordkant aan de drukke Europalaan die het afsnijdt van het station dat nog iets noordelijker ligt. Heel het gebied ligt dus zeer centraal in de stad.

Een logische omgang met deze ruimtes, die ook door de diverse ontwikkelingsvisies die voorafgaand aan het PPS-project opgemaakt werden wordt gedeeld, is om ze tot één coherent geheel te maken. Dat doet het uiteindelijke project ook: de ongedefinieerdheid van het Stadsplein wordt verholpen door de randen duidelijk af te bakenen met nieuwe gebouwen die het afschermen van de rest van de stad en ook doorlopen langs het Sint Martinusplein dat versmald wordt tot een corridor tussen de twee andere pleinen. Bovendien wordt deze doorgang doorgetrokken tot een stuk op wat vroeger nog tot het Stadsplein behoorde, zodat de schaal van de ruimtes menselijker wordt. De pleinwanden van de verbindingas zijn ook niet meer vooral de banale hoogbouwblokken maar worden nu gevormd door een aaneenschakeling van kleinschalige gevels waarachter commerciële functies en woningen zijn ondergebracht. Aan het Stadsplein is de schaal van

¹ VAN MOER K. & DE MEULDER B. (promotor), *Het Stadsplein. Genk, Evaluatie van het PPS-ontwikkelingsproject van het centrumgebied*, thesis aan KULeuven Dep. ASRO



FIG 5,56 HOTEL AAN DE EUROPALAAN

Bron: Eigen foto



FIG 5,57 BEBOUWING AAN ST. MARTINUSPLEIN

Bron: Eigen foto

de nieuwe gebouwen groter en meer aangepast aan de schaal van het plein zelf. Het belangrijkste nieuwe gebouw hier is de bibliotheek, die echter buiten het PPS-project valt. Toch vormt ze de blikvanger van de nieuwe ontwikkelingen: de grote glasgevel die een hoog intern atrium afschermt domineert het hele plein. Aan de overkant van de bibliotheek komen woongebouwen die beschikken over een collectieve verhoogde binnentuin die van het publieke domein afgesloten wordt met een hek. Naast de bibliotheek bevindt zich de toegang van de Europalaan naar het Stadsplein, en daarnaast bevinden zich meer woningen boven winkelruimte (opnieuw met een niet publiek toegankelijke collectieve binnentuin) en op de hoek met de Europalaan een designhotel. Dit is de enige functie die zich eerder naar de omliggende stad richt in plaats van volledig op het plein gefocust te zijn, maar komt door de uitwerking als zwarte doos met kleine raampjes niet echt vriendelijk of toegankelijk over.

De hoekgebouwen tussen Stadsplein en Sint Martinusplein zijn hoger en krijgen een poortfunctie, bovendien is de volumetrie hier wat buitenissiger en interessanter dan bij de andere gebouwen. Door de keuze voor verschillende baksteentinten, metaalbekleding en zichtbeton als gevelmateriaal slaagt men er in een natuurlijk stadsgevoel te creëren en valt het niet meteen op dat het hier gaat om een grootschalige ontwikkeling die door een en hetzelfde team bedacht is.

De heraanleg van de pleinen zelf heeft heel wat voeten in de aarde gehad, maar uiteindelijk is hier gekozen voor een ontwerp van het Limburgse bureau A2O. Deze heraanleg valt niet onder de PPS maar is cruciaal voor het verschijningsbeeld van het project, vandaar dat het belangrijk is dat hier ook enige aandacht aan besteed wordt. Omdat het als markt- en evenementenplein zal gebruikt worden, is gekozen voor een duurzaam beton als basismateriaal dat bovendien over de drie pleinen doorloopt en door zijn licht rode kleur een duidelijke eenheid schept. Op het Stadsplein wordt een waterpartij aangelegd met trapjes die van het hoger gelegen stadhuis langs de bibliotheek naar het midden van het plein loopt. Op de Grote Markt wordt gedacht aan een kleine speeltuin. Een extra verbindend element tussen de drie ruimtes zijn de groepjes kleine bomen die aangeplant zijn in ronde uitsparingen in de beton en zo op een subtiele manier een herkenningsbeeld vormen dat de coherentie van het hele project nog bevordert. Voor de bibliotheek is plaats voor een wat hoger gelegen terras waar het boekencafé gebruik kan van maken en dat ook zonder markt of festival voor een beetje leven moet zorgen.

De toegangen tot het plein worden ingeperkt en zorgen ervoor dat het minder ongedefinieerd overkomt, maar tegelijk verdwijnt hierdoor het contact tussen het nieuwe centrum en de rest van de stad. Zeker naar het station toe wordt er geen enkele moeite gedaan om dit bij de nieuwe ontwikkelingen te betrekken – hoewel de bibliotheek er op een boogschuit vandaan ligt, richt die zich met zijn spectaculaire glasgevel helemaal naar het plein en toont zijn rug naar de sporen. De Dieplaan, die aan de andere kant van het Stadsplein ligt, is een minder belangrijke verkeersas, maar hier probeert men wel een soort voorkant te creëren. Het woongebouw dat hier ligt bevat winkels op het gelijkvloers en de gevel is traditioneel uitgewerkt maar bevat inpanning terrassen die de link tussen straat en bewoners kunnen versterken.



FIG 5.58 BEBOUWING AAN DE DIEPLAAN

Bron: Eigen foto



FIG 5.59 WERFFOTO BINNENTUIN TUSSEN DIEPLAAN EN STADSPLEIN

Bron: Eigen foto

Globaal gezien heeft dit project zeker kwaliteit te bieden: in vergelijking met de vroegere toestand, kan zeker van een grote verbetering gesproken worden. De aanwezigheid van de winkels en de bibliotheek creëert een centrumgevoel waar dat vroeger totaal onbestaande was, maar als de ambities uit de eerste ontwikkelingsvisies van de stad worden vergeleken met het huidige project, dan valt toch op dat men blijkbaar een hoop compromissen heeft moeten sluiten. Waar oorspronkelijk sprake was van ‘een sterke activiteitenmix’, een project ‘dat de stad dynamiek en wervingskracht moet geven’ en men duidelijk de nadruk legde op de uitbouw van het aanbod aan culturele voorzieningen, dan blijkt dat in het gerealiseerde project toch een pak bescheidener uit te vallen. Behalve de bibliotheek zijn er geen culturele functies aanwezig en ook de overige activiteitenmix is eigenlijk erg beperkt: behalve winkels en woningen is er weinig terug te vinden. Bovendien gaat het om woonontwikkelingen die weinig aan het publieke leven teruggeven. In plaats van levendige stadswoningen gaat het hier eerder om een vorm van gated communities die vooral intern gericht zijn – een verdwaald balkon hier en daar misschien uitgezonderd. Maar voor een echt centrumproject is dit dus duidelijk veel te commercieel gericht. Genk heeft er echter wel een mooi plein en een gezellig winkelgebied bij, dat een troef is in de strijd tegen de uittocht van winkelketens naar de rand van de stad.

De omgang met de pleinruimtes is consequent maar misschien wat te evident: het nieuwe centrum wordt ingekapseld en creëert inderdaad een stadsgevoel, maar tegelijk wordt het een enclave in een stad die juist gekenmerkt wordt door een morfologie van openheid, brede lanen en middelhoogbouw.



FIG 5.60 FEEST- EN KULTUURPALEIS

Bron: Eigen foto



FIG 5.61 NIEUW HELMOND MAQUETTE

Bron: www.wilma.be/bestanden/images/bestanden/NH_Brochure_NL.pdf (15 augustus 2008)

5.9 TRIPTIEK

BASISGEGEVENS EN CHRONOLOGIE

Waar	Oostende, West-Vlaanderen
Samenwerking	Contractueel tussen autonoom gemeentebedrijf en ontwikkelaar/architect
Programma	Gebiedsontwikkeling – wonen & commerciële functies
Actoren	Arch: Architectenbureau Ferre Verbaenen; Architectenburo Ro Berteloot
	Publ: AGSO
	Priv: Wilma Project Development; ING Real Estate Development Belgium
Budget	56 miljoen euro



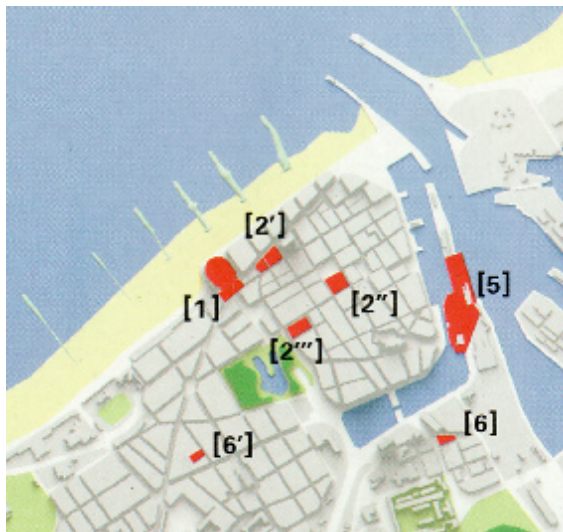


FIG 5.62 SITUERING PROJECTEN: NIEUW HELMOND (2'), FEEST- EN KULTUURPALEIS (2''), POSTGEBOUW (2''')

Bron: OostendeWerft, *Onze stad vernieuwt ed. 1*, p. 8



FIG 5.63 NIEUW HELMOND ACHTERGEVEL

Bron: Eigen foto

SITUERING EN EVALUATIE

Het project Triptiek in Oostende is een combinatie van drie onderdelen, waarvan er uiteindelijk twee ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn door de privépartner: Nieuw Helmond en Feest- en Kultuurpaleis. Elk van de projecten heeft als doel de leefbaarheid van het stadscentrum van Oostende te verbeteren, nieuwe identiteiten toe te voegen en de ruimtelijke samenhang van het stedelijke weefsel op te waarderen. Een derde onderdeel was oorspronkelijk het Postgebouw, maar omdat dat uiteindelijk niet in het kader van deze PPS is uitgevoerd wordt dat hier verder ook niet meer besproken.

Beide projecten hebben te maken met plekken in de stad die hun identiteit wat verloren hadden en waar een nieuwe bestemming voor nodig was. Het meest urgent was dat bij het project Nieuw Helmond aan de Van Iseghemlaan, een buurt die gekenmerkt werd door verkrotting, leegstand en criminaliteit. Door op deze plek een grootschalig nieuw woonproject te organiseren wou het stadsbestuur deze evolutie tegengaan en voor een herwaardering van dit achtergesteld gebied zorgen. Het Feest- en Kultuurpaleis is een gebouw uit het midden van de 20e eeuw waar een klein museum en een feestzaal waren gehuisvest die verouderd waren geraakt. De strategische ligging van dit project aan het marktplein en aan de drukste winkelstraat van de stad maakten het extra aantrekkelijk voor de realisatie van een nieuw winkelcentrum dat tegelijk de aantrekkingskracht van het centrum als winkelgebied kon vergroten.

Deze twee projecten werden dus gekoppeld en na een uitgebreide gunningsprocedure toegewezen aan Wilma PD en ING RE, met Ferre Verbaenen en Ro Berteloot als architecten.

Nieuw Helmond neemt een heel bouwblok voor zijn rekening en bestaat uit een commerciële sokkel op het gelijkvloers met daarboven een zestigtal appartementen. Parkeren wordt ondergronds georganiseerd en door de concentratie van de woongelegenheden in het hogere, noordelijke deel van het gebouw is er plaats voor een ruime collectieve daktuin op het lagere deel die wel niet publiek toegankelijk is van op straatniveau. De meeste grote appartementen hebben een eigen balkon aan de zuidkant, dat dus op deze tuin uitkijkt. Het gebouw bevat een grote verscheidenheid aan woontypes, waaronder appartementen van verschillende grootte, studio's en een aantal duplexen. De straatgevels zijn eerder introvert van karakter met enkel een paar spaarzame ingebouwde terrassen. Het gebouw is in bruinrijke baksteen, opgevolgd door de spikkels van blauwe geglazuurde bakstenen die op onregelmatige basis tussen de andere zijn ingemetseld. Er is aan het gebouw ook een onderdoorgang voorzien voor voetgangers die de twee aanpalende straten met elkaar verbindt en waar enkele van de commerciële ruimtes op uitkomen zodat een soort intern pleintje ontstaat.

Het Feest- en Kultuurpaleis werd gerenoveerd en omgebouwd tot winkelcentrum (5550 m² commerciële ruimte) met op de bovenste verdiepingen acht exclusieve lofts en vier appartementen. Van het bestaande gebouw wordt daarbij de historische gevel aan het Wapenplein maximaal bewaard en mooi opgepoetst, de zijgevels werden gemoderniseerd. Intern liggen de winkelruimtes rond een overdekt atrium. Om te vermijden dat de zijgevels te gesloten zouden zijn is hier gekozen voor een combinatie van glas en houten panelen, maar vooral aan de Kerkstraat richten de winkels zich toch eerder naar het atrium en is er weinig sprake van



FIG 5.64 NIEUW HELMOND GEVEL VAN ISEGHEMLAAN

Bron: Eigen foto



FIG 5.65 NIEUW HELMOND ONDERDOORGANG

Bron: Eigen foto

echt contact met de straat.

In een tekst over dit project in het Jaarboek Architectuur Vlaanderen 06/07 schrijven Kristiaan Borret, Geert Haentjens en Peter Vanden Abeele over Nieuw Helmond: *“De ambitie om een gebouw met twee voor-kanten te maken, werd (...) geen werkelijkheid. De gevel langs de Van Iseghemlaan is erg gesloten en zelfs monoliet. Dit is duidelijk de kant van het gebouw waar zich de slaapkamers bevinden, terwijl men langs deze voorname, stedelijke boulevard meer zou verwachten. De architectuur lijkt er in eerste instantie op gericht de interne leefkwaliteit van de woningen vrij te stellen en houdt minder rekening met de publieke verschijning van het gebouw in het stadsbeeld (...) Overigens voldoet het project aan alle vooropgezette doelstellingen: de stadskanker is verdwenen en vervangen door een gloednieuw gebouwencomplex dat kwalitatieve woningen en winkelruimte aanbiedt. Dit is ontegensprekelijk een nieuwe impuls voor de Oostendse binnenstad.”*¹

Een terechte bemerking, die de aandacht vestigt op de commerciële logica die in dit project toch de boven-toon voert en waardoor meer zorg besteedt is aan de interne woonkwaliteit dan aan de stedelijke rol van het gebouw. Er moet wel gezegd worden dat het die rol sowieso vervult: de aanwezigheid van een dergelijk grootschalig nieuwbouwproject is hoe dan ook een belangrijke impuls voor de opwaardering van de buurt. Dat het naast appartementen ook een nieuw winkelaanbod creëert versterkt die impact nog, het blijkt dan ook dat het project in de buurt erg wordt gewaardeerd en dat vooral de nieuwe supermarkt een publiekstreker is geworden.² De uitstraling van de winkels hier is wat minder groot dan die in het winkelcentrum van het Feest- en Kultuurpaleis en meer gericht op dagelijkse inkopen dan op shoppingtoerisme, maar juist dit komt de buurt ten goede.

De aanwezigheid van een daktuin (gelet op de foto's zelfs een erg mooie daktuin) is vooral positief voor de bewoners van het gebouw want ze is niet publiek toegankelijk, er is zelfs niets van te merken van op straatniveau. Ook de onderdoorgang had wat groen kunnen gebruiken, nu is het meer een functioneel gegeven terwijl ze met wat meer ontwerpaandacht had kunnen uitgroeien tot een kleine ontmoetingsruimte in de stad.

Het is een project dat een nieuw doelpubliek weet te lokken naar een wijk die aan het marginaliseren was, maar waarbij de stedenbouwkundige rol van het gebouw wat weinig tot uiting komt. Het is voor een ontwikkelaar niet evident om een project als dit op deze plaats te realiseren, maar juist daarom is er door AGSO gekozen voor een combinatie van projecten. Nu is het een project dat dankzij de commerciële functies wel een aanwezigheid weet op te eisen in het stadsbeeld, maar op de hogere verdiepingen bijna volledig inwaarts gekeerd is en als een monoliete blok overkomt. De architecturale vormgeving is verdienstelijk, maar weinig innovatief of tot de verbeelding sprekend, bovendien versterkt ze door de baksteengevels het ontoegankelijke karakter van het project nog meer.

1 BORRET K., HAENTJENS G. & VANDEN ABEELE P., “Triptiekproject Oostende - De architecturale kwaliteit van publiek private samenwerking”, in BOIE G. e. a. (red), *Jaarboek Architectuur Vlaanderen 2006-2007, editie 2008*, paginanummer onbekend

2 OostendeWerft, “Oostendenaars over Nieuw Helmond”, in *Onze stad vernieuwt ed. 2*, p. 3

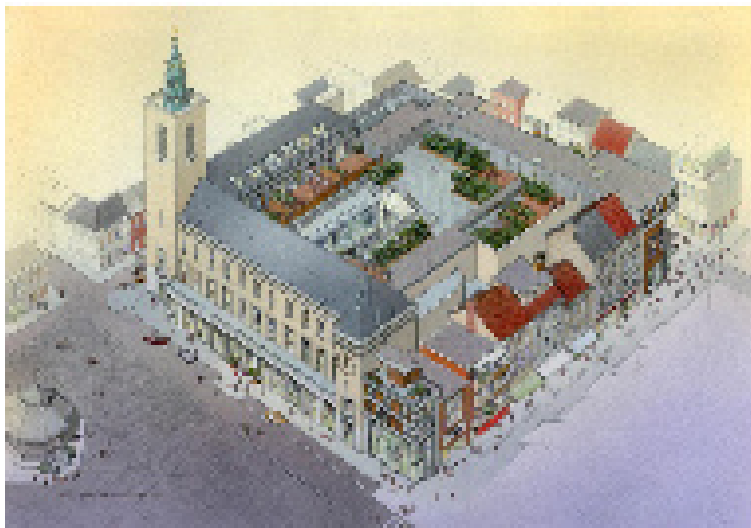


FIG 5.66 FEEST- EN KULTURPALEIS OVERZICHTSBEELD

Bron: www.wilma.be/project1/index.aspx?Language=NL&project=122 (15 augustus 2008)



FIG 5.67 FEEST- EN KULTURPALEIS ZIJGEVEL

Bron: Eigen foto

Van ontoegankelijkheid is bij het Feest- en Kultuurpaleis geen sprake. Het is dan ook een erg dankbaar project: een mooi, karaktervol gebouw gelegen aan een van de grotere pleinen van de stad dat dankzij de ligging automatisch de grote ketens en hippe winkels (ondermeer modewinkels, parfumerie, juwelen en een trendy horeca-zaak) heeft weten te trekken die een winkelcentrum populair maken. De winkelruimtes liggen rond een centrale atrium met daklicht dat uitgewerkt is in vrij typische wat luxueus aandoende stijl met natuursteen- en marmerbekleding – dat de koepel wat nep overkomt stoort geen mens.

Dit winkelcentrum was in 2008 de enige Belgische genomineerde voor de ICSC European Shopping Centre Awards, die jaarlijks door het International Council of Shopping Centers worden uitgereikt.¹ Om voor deze prijs in aanmerking te komen wordt gekeken naar ontwerp en concept, het voldoen aan de basisregels van shopping centra (zichtbaarheid, circulatie, toegankelijkheid,...), de economische performantie en de duurzaamheid van het project.

Kristiaan Borret en co wijzen er in hun tekst op dat men veel aandacht besteed heeft aan de uitwerking van de zij- en achtergevels: doordat de winkels voornamelijk naar het atrium gericht zijn in plaats van naar de straat, zouden die gevels weinig leven uitstralen. Men heeft dit geprobeerd op te lossen door gevels te ontwerpen die openheid uitdrukken: grote glaspartijen en een bekleding met houten latjes zorgen ervoor dat ze vriendelijk en toegankelijk overkomen. Stijlvol is deze oplossing zeker, maar tijdens ons bezoek aan de site bleek dat ze toch nog steeds als achterkant functioneerden: weinig winkels maken hier een extra etalage en de gevels doen vooral dienst als fietsensteun. Toch moet gezegd worden dat de eerste indruk niet die is van een achterkant.

De ontwikkelaars wijzen er trots op dat de aanwezigheid van woningen boven een winkelcentrum zoals hier vrij uniek is.² De ingang van deze woningen is aan de zijgevels gelegen maar erg onopvallend en ontoegankelijk uitgewerkt (om de trap te bereiken moet bijvoorbeeld eerst een metalen hek geopend worden). Uit de sfeerbeelden valt af te leiden dat de appartementen en lofts beschikken over een royaal dakterras, maar ook hier komt dat enkel de interne woonkwaliteit ten goede. De woningen zijn vooral commercieel een goede zet en voorkomen dat een deel van het gebouw onderbenut zou worden, maar Oostende is hiermee wel een aantal exclusieve woonegelegenheden rijker.

¹ Zie <http://www.icsc.org/europeanawards/> (laatst geraadpleegd op 26 juli 2008).

² Zie “Opening omgebouwd Feest- en Kultuurpaleis nadert”, in *Het Nieuwsblad*, 30 maart 2007.



FIG 5.68 TSYON I (CENTRAAL IN BEELD) MET BOUWERF FORUMINVEST

Bron: Eigen foto



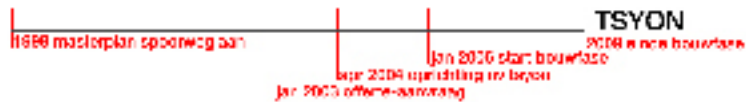
FIG 5.69 TSYON II HUIDIGE SITUATIE

Bron: Eigen foto

5.10 TSYON

BASISGEGEVENS EN CHRONOLOGIE

Waar	Kortrijk, West-Vlaanderen
Samenwerking	Participatief tussen autonoom gemeentebedrijf en ontwikkelaar/aannemer
Programma	Gebiedsontwikkeling – wonen, commerciële ruimte
Actoren	Arch: Buro II; Marie-José Van Hee
	Publ: S.O.K.
	Priv: Van Roey NV
Budget	5 miljoen euro



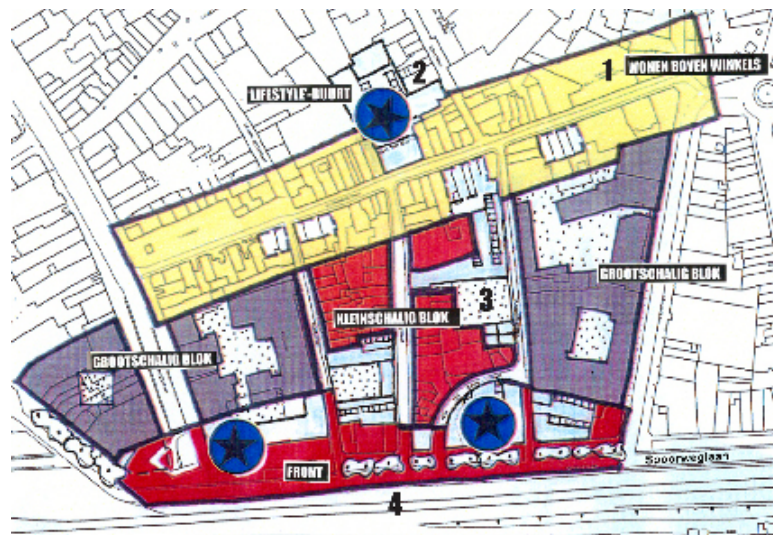


FIG 5.70 MASTERPLAN SPOORWEGLAAN DEELGEBIEDEN

Bron: Woonregie Kortrijk & NERO, *Masterplan Spoorweglaan*, p. 7

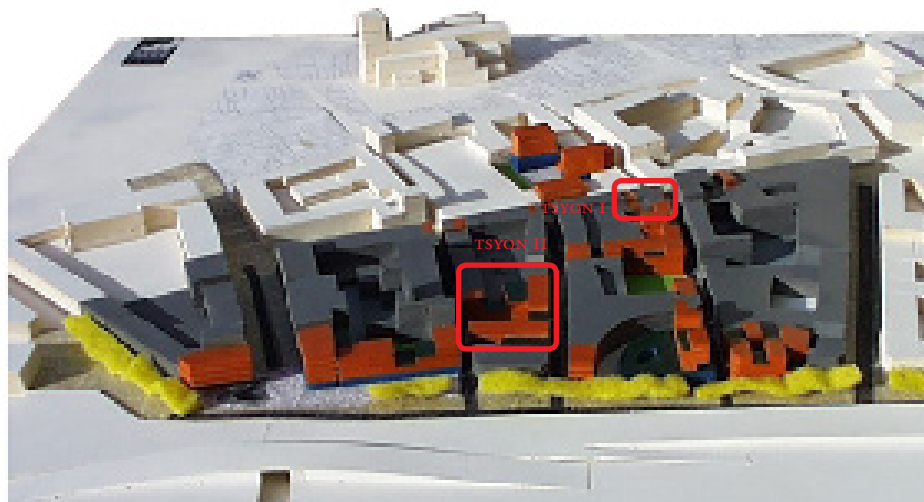


FIG 5.71 MASTERPLAN SPOORWEGLAAN MAQUETTE MET LIGGING TSYON I & II

Bron: Woonregie Kortrijk & NERO, *Masterplan Spoorweglaan*, p. 9 (bewerkt)

SITUERING PROJECT

Sinds 1999 is men in Kortrijk bezig met de herwaardering van de buurt rond de Spoorweglaan en de Wijngaardstraat. Deze ligt tussen het station en het commerciële centrum van de stad, maar werd desondanks gekenmerkt door leegstand, verkrotting, onaangepaste woningen en weinig groen¹. Als eerste stap heeft de Woonregie van de stad Kortrijk een masterplan laten opmaken door het ontwerpbureau NERO, waarin een strategie uitgewerkt diende te worden om de omgeving van de Spoorweglaan terug op te waarderen. Omdat het PPS-project Tsyon deel uitmaakt van de uitvoering van die masterplan, is het interessant om ook eens stil te staan bij het globale idee.

NERO splitst het gebied op in vier zones waarvoor verschillende programma's worden bedacht. De Spoorweglaan wordt een front met een gemengde ontwikkeling en een boulevardkarakter. De Wijngaardstraat, in 1999 een wat verwaarloosde winkelstraat met veel leegstand, wordt een lifestyle-buurt met de nadruk op wonen boven winkels en een combinatie van voedingswinkels en designshops. Het gebied tussen deze twee straten wordt onderverdeeld in twee randzones waarvoor geen directe plannen uitgewerkt worden, en twee binnenblokken waar men kiest voor nieuwe projecten van gegroepeerde woningen rond semi-publieke binnengebieden, om zo de gesloten bouwblokken te doorbreken en de stedelijke ruimte interessanter te maken.

Gezien de Woonregie Kortrijk op dat moment al een aantal strategische panden aangekocht had, wordt hierop verder gefocust in het masterplan en worden voor deze plekken deelprojecten uitgewerkt, waaronder ook de twee projecten die later door de nv Tsyon ontwikkeld zullen worden. De andere projecten zijn inmiddels ook in uitvoering of zullen in de nabije toekomst uitgevoerd worden, maar hiervoor is niet voor een PPS-benadering gekozen: deze projecten worden ontwikkeld via een verkoop onder voorwaarden of door S.O.K. zelf (hiervoor maken ze gebruik van de Meesterproef van de Vlaamse Bouwmeester om architecten te selecteren). Een paar jaar na de opmaak van het masterplan is bovendien het project van Foruminvest gelanceerd waarvoor tussen de Wijngaardstraat en het echte winkelgebied van Kortrijk een enorm shoppingcenter gebouwd wordt.

De twee projecten die wel onder Tsyon vallen zijn Tsyon I aan de Bijstandsite (gelegen in de Wijngaardstraat) en Tsyon II in het binnengebied tussen de Tuinstraat en de Nieuwstraat. Het oorspronkelijke project aan de Bijstandsite bestond uit twee delen aan weerszijden van de Wijngaardstraat, maar het grootste (noordelijke) deel is weggevallen omdat die gronden toegevoegd werden aan het winkelproject van Foruminvest.

¹ Woonregie Kortrijk & NERO, *Masterplan Spoorweglaan*, p. 3



FIG 5.72 TSYON I BINNENTUIN MET BALKONS

Bron: Eigen foto



FIG 5.73 TSYON I ACHTERGEVEL MET GALERIJEN

Bron: Eigen foto

Het kleinere deel is gebleven en ligt tegenover de plek waar over een goed jaar dat nieuwe winkelcentrum zal openen. Dit project bestaat uit een winkelruimte op het gelijkvloers (een kunst- en antiekwinkel) met daarboven tien appartementen, gelegen rond een centrale binnentuin. De concepten wonen boven winkels en semi-publieke binnengebieden worden hier dus gecombineerd. Het project heeft twee ingangen: een voor de winkel, aan de Wijngaardstraat zelf, en een andere voor de verschillen woningen, die in een zijstraat is gelegen. De ontsluiting van de appartementen gebeurt via galerijen en een centrale buitentrapp en lift. Elk appartement beschikt over een private buitenruimte: vier hebben een balkon uitgevend op de binnentuin, de andere zes hebben een kleiner terras aan de straatkant en kunnen ook van de galerij gebruik maken als terras – deze is breed genoeg en intiemer dan de winkelstraat aan de voorkant. De appartementen bevatten een of twee slaapkamers en zijn niet echt royaal in afmetingen, maar wel ruim genoeg om de leefkwaliteit niet in gevaar te brengen. De architecturale uitwerking is modern, met glazen balustrades, donkere zichtbeton en zwarte baksteen en een sterke horizontale geleiding van de voorgevel.

Dit maakt het gebouw interessant, maar echt vernieuwend is de benadering ook niet: de planindeling en de inplanting rond een binnengebied is degelijk maar weinig origineel. De straatgevel is redelijk open terwijl de bewoners toch ook de rust van de binnentuin kunnen opzoeken: op deze manier wordt de woonkwaliteit gewaarborgd zonder dat de verschijningsvorm in het straatbeeld eronder lijdt. De aanleg van die binnentuin is op dit moment erg schraal, maar misschien dat daar verandering in komt eens alle woningen verkocht zullen zijn. Omdat de semi-publieke ruimte in de praktijk afgesloten wordt met een hek, is er van meerwaarde voor de buurt wat dit betreft geen sprake.

De positie van het balkon van het gelijkvloerse appartement is erg ongelukkig: het semi-publieke karakter van de binnentuin zal deze mensen geen privacy gunnen op hun eigen buitenruimte. Overigens zijn de afmetingen van alle balkons tamelijk beperkt.

De impact van dit project op de buurt is minimaal, voor een dergelijke centrale ligging in de zone van het masterplan is het als strategisch stadsproject eerder pover. Er wordt echter wel een vervallen gebouw mee vervangen door een mooi nieuw exemplaar dat erin slaagt om woningen en winkelruimte perfect te combineren zonder dat een van de functies de andere hindert.

Voor het tweede project is gekozen voor een ontwerp van Marie-Jose Van Hee, maar aan de bouw hiervan is momenteel nog niet begonnen: er zijn voorlopig enkel een aantal sfeerbeelden publiek gemaakt. Het concept van dat ontwerp borduurt verder op dat uit het masterplan van NERO, waar gesuggereerd wordt om de aaneengesloten bebouwing van het klassieke bouwblok te doorbreken en woningen meer te schakelen rond publieke ruimte. Het uiteindelijke project bevat dan ook een smal steegje dat de twee straten (Tuinstraat en Nieuwstraat) met elkaar verbindt en de nieuwe bebouwing in twee delen opdeelt – tegelijk vormt dit ook de ontsluiting voor de woningen, die over een ondergrondse parking beschikken. Deze steeg verbreedt aan de twee uiteinden en maakt zo plaats voor de inrit van de parking aan de Nieuwstraat en een kleine groenruimte (met grote boom) aan de Tuinstraat. Er worden vijftien woningen voorzien: zeven grondgebonden met een eigen tuin en acht met ruime private buitenruimte op de verdiepingen. Door de vorm van



FIG 5.74 TSYON II SFEEBEELDEN MET BINNENSTRAAT

Bron: www.stadsontwikkelingkortrijk.be/projecten/tsyontuinstraat/index.html (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)

TSYON



FIG 5.75 SPOORWEGLAAN: GENTRIFICATIE?

Bron: Eigen foto

de gebouwen zal het groen van tuinen en terrassen tot op straat te zien zijn en zo een extra groene impuls geven aan de buurt. Alle daken zijn plat, maar de zichtbare worden ook als groendaken uitgewerkt. Als materialen worden lichte (straatgevel) en donkere (voor de gevels aan de tuinkant) baksteen vermeld.

Het is uiteraard niet mogelijk dit project echt te evalueren aangezien er nog niets gebouwd werd, maar de inpassing in het masterplan is in ieder geval erg goed. De meerwaarde die het zal bieden voor de buurt is vanzelfsprekend – zeker omdat de site nu een braakliggend stuk grond is waar auto's op parkeren. Door te kiezen voor een architecte die toch een behoorlijke faam verworven heeft met haar woningontwerpen lijkt ook de architecturale kwaliteit gewaarborgd. De boeiende schakeling van de woningen, het gebruik van een binnensteeg die het gesloten karakter van het bouwblok doorbreekt, de ingenieuze combinatie van tuinwoningen en appartementen, dit zijn toch elementen die wijzen op een goed ontwerp dat veel potentieel bezit.

Het is moeilijk om vast te stellen wat deze projecten voor de buurt zullen kunnen betekenen, gezien ze een beetje nietig uitvallen tegenover de mastodont van Foruminvest. Bovendien zijn deze twee niet de enige impulsen die gegeven worden om het masterplan te realiseren: vooral aan de Spoorweglaan staan nog verschillende andere projecten op stapel of zijn al vrijwel voltooid. Toch zullen ze in elk geval hun steentje bijdragen aan de opwaardering van het gebied en voegen ze interessante woonruimte toe aan het bestaande Kortrijkse aanbod. Waar het eerste project ondanks de strakke vormgeving vrij klassiek is opgebouwd, ontsnapt het tweede bovendien aan die platgetreden paden. Het woningaanbod wordt er diverser door en er wordt een nieuw doelpubliek aangetrokken. Momenteel lijkt nog niet iedereen in Kortrijk overtuigd van de meerwaarde van de grote bouwwerven die hun stad overspoeld hebben, maar door de aandacht van S.O.K. voor jonge gezinnen en functievermenging, lijkt het risico op negatieve gentrificatie eerder beperkt.



ANALYSE VAN DE CASE STUDIES

Een uitgebreide bespreking van de tien case studies: meerwaarden, ervaringen van de verschillende partners, gevolgde procedure, problemen en opportuniteiten, discussies, evolutie van het ontwerp, inhoud van cruciale documenten,...

Chronologische opbouw volgens beginvoorwaarden - initiatiefase - inhoud bestek - inhoud offerte - gunningsfase - inhoud samenwerkingsovereenkomst - uitvoeringsfase

6

Zoals hierboven al werd uitgelegd, zal de bespreking van de tien projecten gebeuren aan de hand van de fases en documenten die bij ieder project aanwezig zijn. Per fase of per document zullen bovendien enkel die projecten besproken worden die geacht worden extra interessant, typisch of juist uitzonderlijk te zijn voor dit thema, zodat niet voor elk aspect elk van de tien projecten besproken moet worden.

De bespreking begint met een algemene vergelijking van de tien projecten rond een aantal algemene kenmerken, daarna worden de verschillende fases en documenten in chronologische volgorde behandeld. Eerst zullen de beginvoorwaarden aan bod komen, vervolgens de initiatiefase, die uitloopt in een bestek (projectdefinitie) dat ter beschikking gesteld wordt van de kandidaat-privépartners. Die maken vervolgens een offerte op met hun voorstel voor het project, welk in de gunningsprocedure door de publieke partner beoordeeld wordt zodat één partner geselecteerd kan worden waarmee de samenwerking aangegaan wordt. Dit leidt dan tot de opmaak van een samenwerkingsovereenkomst tussen de partners. De laatste fase is de uitvoeringsfase waarin het project gebouwd wordt.

6.1 ALGEMENE VERGELIJKING

De bespreking van de tien projecten bevat eerst een algemene vergelijking van enkele globale aspecten die niet meteen thuishoren in een van de fases apart. Bovendien is het een goede gelegenheid om alle projecten nog eens op een rijtje te zetten, daar waar ze in de volgende hoofdstukken hoofdzakelijk los van elkaar besproken worden. Doel van deze vergelijking is de projecten nog wat verder te situeren en aan te tonen hoe divers de selectie en dus ook de toepassing van PPS in Vlaanderen wel niet is, daarnaast kan deze vergelijking toch ook al iets leren over de benaderingen die uitzonderlijk zijn en die die vaker voorkomen. De gevolgen van de keuze voor een bepaalde invulling van een van de aspecten die hier aan bod komen, zullen dan in de volgende hoofdstukken blijken.

LOCATIE

Een eerste, vrij evidente vergelijking is die van de locatie van de verschillende projecten. Er is gekozen om de projecten verspreid te selecteren, vandaar dat elke Vlaamse provincie is vertegenwoordigd. Tegelijk zijn er sommige steden die verschillende keren voorkomen, juist omdat het interessant is om te zien hoe in dezelfde stad toch andere projecten worden gerealiseerd.

PPS lijkt volgens deze kaart eerder een zaak te zijn van de grote(re) steden in Vlaanderen, maar dat is eigenlijk niet noodzakelijk zo. Een korte blik op de on line projectenlijst van het Vlaams Kenniscentrum PPS¹ leert dat er meer dan genoeg projecten bestaan in kleinere gemeenten, zoals het nieuwe voetbalstadion in Beveren, de woonuitbreiding De Kloef in Ronse of het project op de Transfosite in Zwevegem. Het is zonde dat er bij de tien besproken projecten geen zit dat niet in een centrumstad gelegen is, vandaar dus dat besloten is om het project Kasteelpark Viteux in De Pinte als extra case in de thesis op te nemen, om deze lacune op te vullen.

1. Centrale Werkplaatsen
Leuven
2. Lotto Arena Antwerpen
3. Milho Oostende
4. Nieuwe Molens Brugge
5. Coesterweelverbinding
Antwerpen
6. PPS Wonen in Gent
7. Hegetia Antwerpen
8. Stadsplein Genk
9. Triptiek Oostende
10. Teyon Kortrijk

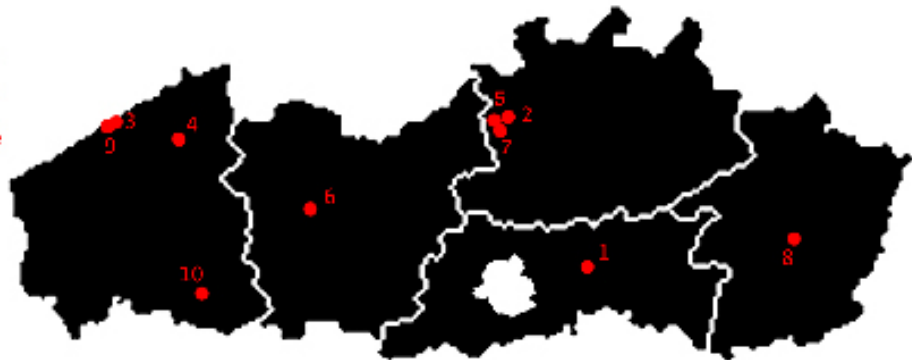


FIG 6.1 LIGGING VAN DE CASE STUDIES

¹ Zie http://www2.vlaanderen.be/pps/projecten/proj_raadplegendb.html (laatst geraadpleegd op 13 juli 2008)

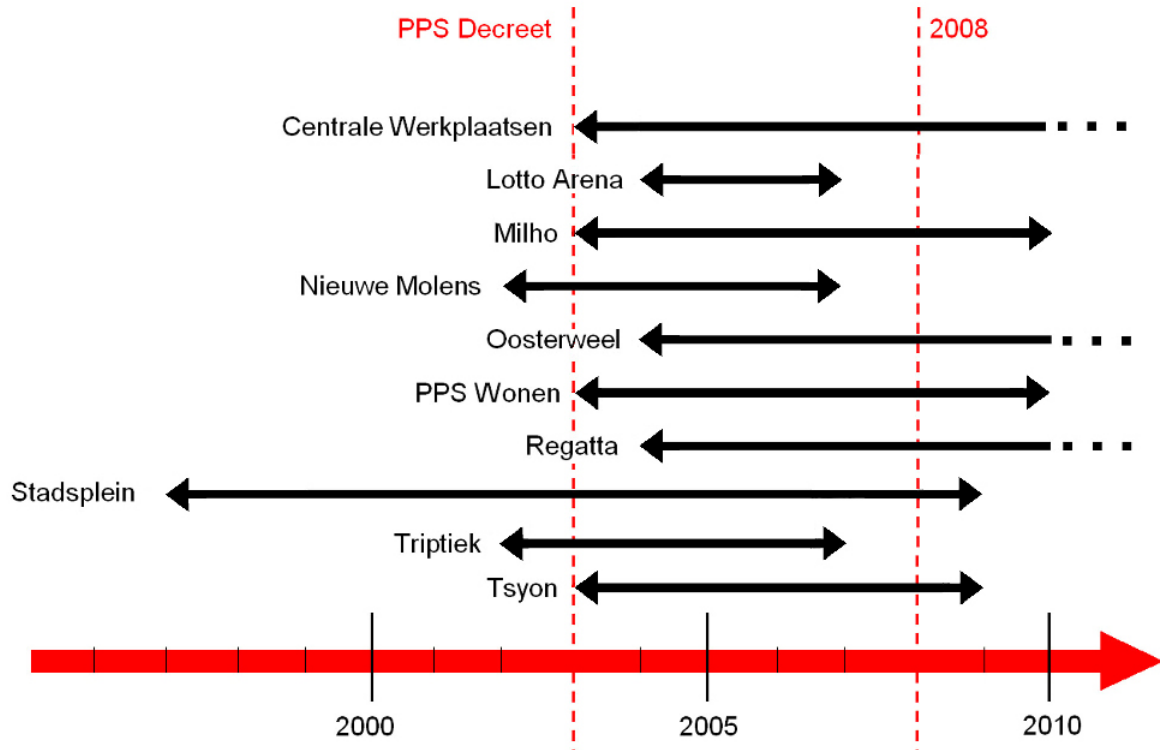


FIG 6.2 TIJDSBALK

CHRONOLOGIE

Deze kleine tijdsbalk van de PPS toont opnieuw de diversiteit van de selectie en bewijst dat PPS al verschillende jaren actueel is. Het project op het Stadsplein in Genk wordt gezien als de officiële start van PPS in Vlaanderen (hoewel er in feite nog oudere projecten te vinden zijn zoals bijvoorbeeld de Liefkenshoek tunnel in Antwerpen, wordt daar de term PPS niet voor gebruikt). Opvallend is dat het decreet van 2003 samenvalt met de startdatum van het grootste deel van de projecten: dankzij dit decreet werd PPS officieel erkend, al was het thema op dat moment al enkele jaren erg populair.

Dat uit de tijdsbalk blijkt dat de meeste projecten nog niet voltooid zijn, is vrij logisch: het gaat steeds om complexe projecten die verschillende jaren aanslepen terwijl PPS zelf nog maar een goede vijf jaar echt toegepast wordt. De start- en einddatum die in het diagramma staan weergegeven, zijn bovendien enkel die voor de PPS-procedure: het begin wordt hier gesitueerd op het moment dat de offerteaanvraag (of wat daarmee vergeleken kan worden als voor een andere gunningsprocedure gekozen werd) gepubliceerd werd. Voor Regatta is als begindatum gekozen voor het moment waarop Vooruitzicht de stad betrokken heeft voor de BPA-wijziging die ze wilde doorvoeren, met andere woorden het moment waarop voor het eerst van een aanzet tot publiek-private samenwerking gesproken kan worden. Bijna alle projecten kennen echter een langere voorgeschiedenis dan degene die hier is weergegeven: in sommige gevallen is de keuze voor PPS pas na jaren aanmodderen genomen, en ook als men al meteen wist dat er een privépartner betrokken ging worden, is er soms veel tijd geïnvesteerd in het voortraject dat tot het publiceren van de offerteaanvraag heeft geleid. Een gedetailleerdere studie van de duur van de verschillende fases volgt zo meteen nog.

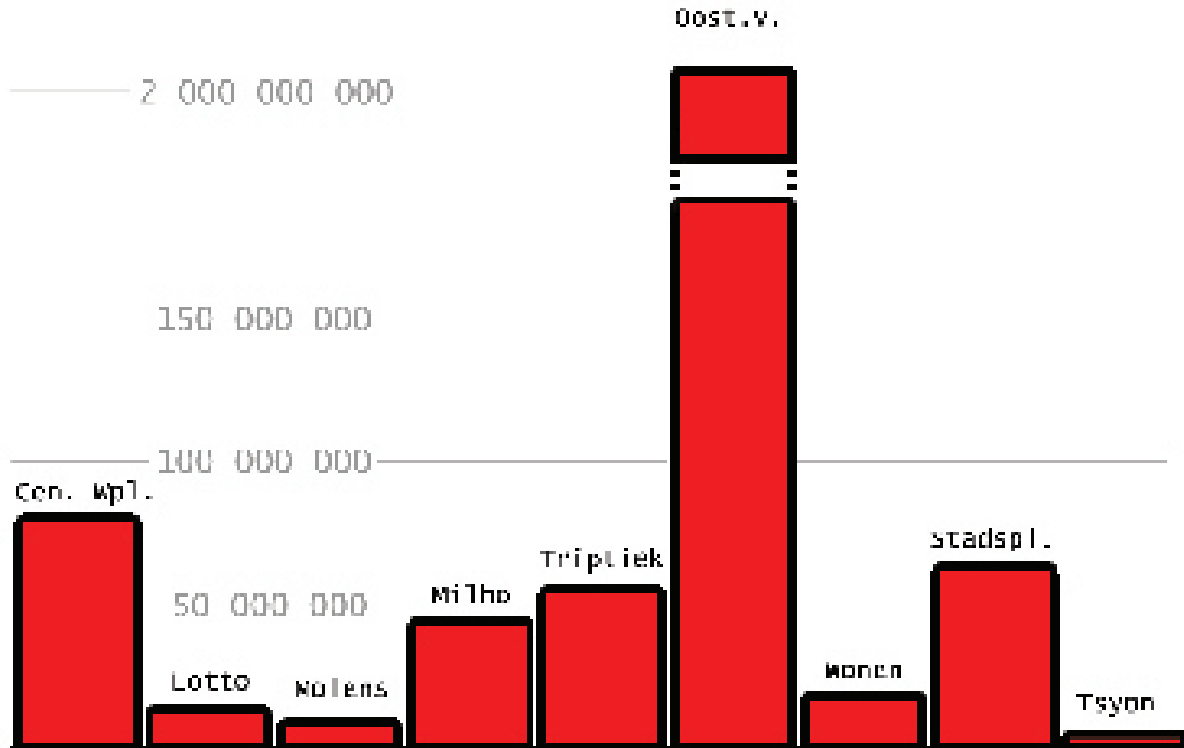


FIG 6.3 HISTOGRAM BOUWBUDGET PROJECTEN

KOSTPRIJS

Een andere vergelijking die meteen duidelijk maakt hoe divers de toepassingen van PPS zijn, is die van de schaal van de projecten, hier uitgedrukt in bouwbudget. Het is lastig om complexe projecten in één bedrag samen te vatten en het is dan ook maar een benadering: enkel de kosten van de constructie van gebouwen en openbaar domein werden meegerekend, zowel de publieke als de private investering. Hoewel het onderhoud bij sommige projecten een belangrijke kost is, wordt die dus niet in de hier weergegeven totaalprijs meegerekend, net zomin als studiekosten of de investeringen voor het aankopen van de grond.

Bij de Centrale Werkplaatsen is enkel het deel meegerekend dat aan Matexi, WIT & VBM gegund is, en dus niet de sociale woningen of het park omdat daarvoor geen gegevens zijn opgevraagd. Regatta is niet in de grafiek opgenomen omdat de ontwikkelaar hiervoor geen gegevens wou ter beschikking stellen.

Ondanks deze kleine onduidelijkheden die even uitleg vragen, spreekt de grafiek eigenlijk voor zich: het scala aan bedragen is groot. Hoewel wel eens gezegd wordt dat PPS pas echt interessant wordt vanaf een bepaald investeringsniveau, blijkt dat ook kleinere projecten op deze manier gerealiseerd kunnen worden, al is er inderdaad een minimale omvang vereist om de complexiteit van de procedures te verantwoorden. De Oosterweelverbinding steekt torenhoog boven de andere uit met een bouwkost van ca 2 miljard euro (het bedrag dat tot half 2008 door de BAM werd gecommuniceerd bedroeg 1,8 miljard, maar in juni is gebleken dat dit door de stijgende materiaalprijzen zelfs tot 2,45 miljard zou kunnen oplopen). Dit waanzinnig hoge bedrag is uiteraard een van de belangrijke redenen waarom dit project zo'n lastig verloop kent en de gunningsfase zo veel controverse opriep (zo heeft geen enkele van de verliezende kandidaten de beslissing van de BAM hierover níet aangeklaagd).

De schaalgrootte zou een effect kunnen hebben op de private partijen die in een project geïnteresseerd zijn, maar dat blijkt niet direct uit deze selectie. Uiteraard zijn kleinere ontwikkelaars niet in staat in een grootschalig project te stappen zonder een tijdelijke handelsvereniging aan te gaan met andere (grotere) partijen, maar het is niet zo dat alle grote ontwikkelaars en aannemers hun neus ophalen voor projecten die niet boven de 10 miljoen euro uitstijgen.



FIG 6.4 ONDERVERDELING VAN DE CASE STUDIES NAAR INHOUD EN SOORT SAMENWERKING

SOORT PROJECT

Zoals in het begrippenkader uitgebreid behandeld is, zijn er twee belangrijke soorten PPS-projecten: die voor gebiedsontwikkeling en de objectgerelateerde, waarbij het gaat om de bouw van publieke gebouwen en infrastructuren. In deze selectie is de gebiedsontwikkeling in de meerderheid, omdat hier meer variatie terug te vinden is; voor objectgerelateerde PPS is het aantal voorbeelden dat al ver genoeg gevorderd is om te kunnen worden geëvalueerd bovendien eerder beperkt. Enkel op het gebied van sportinfrastructuur is al een duidelijke inhaaloperatie gebeurd via publiek-private samenwerking, een voorbeeld daarvan is de Lotto Arena, hier gecombineerd met een concertzaal. De inhaalbeweging voor sociale woningbouw heeft de PPS Wonen opgeleverd die hier besproken wordt, voor scholenbouw is ook zo'n operatie gepland maar die staat nog in haar kinderschoenen. Verkeersinfrastructuur is aanwezig met de Oosterweelverbinding, sowieso al een uniek geval. Omdat er in deze selectie geen voorbeeld zit van een gebouw dat door een privépartner gebouwd wordt maar enkel door de overheid wordt gebruikt, is besloten om het project Den Bell in Antwerpen nog toe te voegen als extra case.

De meeste gebiedsontwikkelingen zijn gemengde projecten met de nadruk op wonen, zo ook hier dus. Triptiek en Stadsplein hebben een belangrijke shoppingcomponent, Regatta bevat een deel kantoren en een groot park. Centrale Werkplaatsen, Milho en Nieuwe Molens zijn zo goed als volledig woningen, Tsyon zijn woningen met een paar kantoren.

De belangrijkste accentverschuiving die bestaat tussen deze twee soorten PPS-projecten, ligt in het feit dat in het geval van gebiedsontwikkeling de publieke partner zelf geen eigenaar wordt van het project en er ook zelf geen gebruik van maakt. Het gaat om privatieve ontwikkelingen die meestal aan particulieren worden verkocht en waar de publieke partner dus op het eerste zicht geen rechtstreeks belang bij heeft. Deze projecten worden echter ingeschakeld binnen de ruimere beleidsvisie van een overheid, die de private partner een aantal randvoorwaarden zal opleggen opdat het project bepaalde doelstellingen kan dienen, op stedenbouwkundig niveau maar evengoed op sociaal of ecologisch gebied.

Bij objectgerelateerde projecten is de publieke partner als directe opdrachtgever betrokken en is de projectrealisatie zelf de belangrijkste beleidsdoelstelling: vaak gaat het om projecten die de overheid niet uit eigen zak wil of kan betalen en via PPS op zoek gaat naar alternatieve financiering, waarbij ook de andere voordelen van PPS een rol spelen, zoals het inschakelen van de ervaring en knowhow van de privé in een vroeg stadium en het uitbesteden van de complexe taak om zo'n project zelf te ontwikkelen.

Het gaat in alle gevallen om een contractuele PPS, behalve bij Tsyon in Kortrijk. Participatieve PPS is in Vlaanderen immers vrij zeldzaam. De reden daarvoor en de verschillende visies op participatieve PPS die in interviews naar voren zijn gekomen, zijn terug te vinden bij de bespreking van het Tsyonproject zelf.

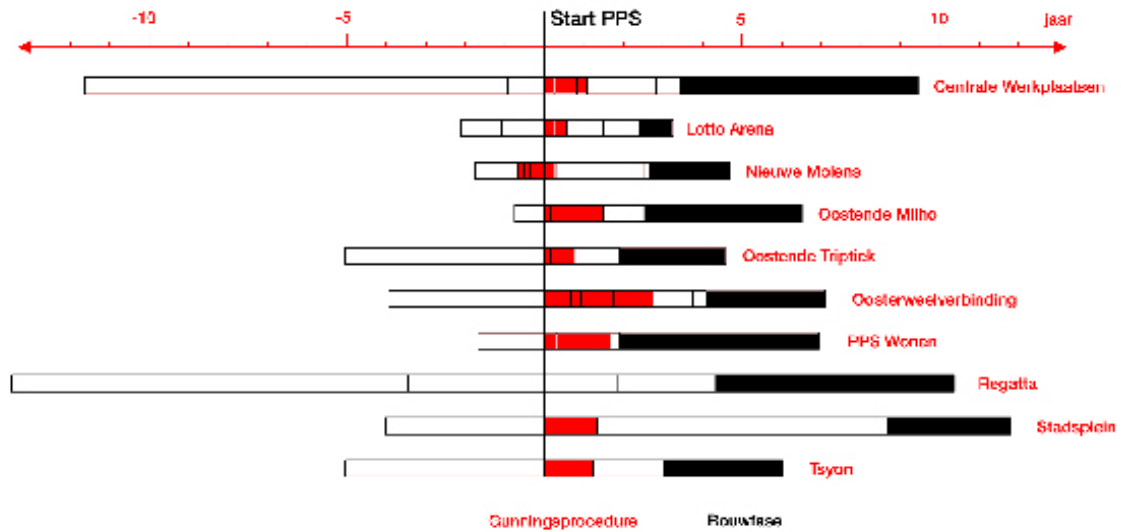


FIG 6.5 VERGELIJKING VAN DE DUUR VAN DE CASE STUDIES MET AANDUIDING VAN DE FASES

DUUR VAN DE VERSCHILLENDE FASES

Door de verschillende tijdslijnen die bij elk project horen onder elkaar te zetten, wordt duidelijk dat de duur van de fases bij de projecten in de selectie duidelijk verschilt. Dit kan het gevolg zijn van een bepaalde procedure, maar soms zijn er ook specifieke aspecten die voor vertraging gezorgd hebben.

Als begin van de PPS-procedure is gekozen voor het moment waarop de offerteaanvraag richting privé-partners gepubliceerd werd. Alles voor dat moment is dan voortraject, in sommige gevallen zelfs een erg lang voortraject omdat eerst andere procedures uitgetest zijn die zijn vastgelopen of omdat er bijvoorbeeld politieke onenigheid bestond over de inhoud van het project.

De gunningsprocedures verschillen ook duidelijk van elkaar in duur, daar wordt in het desbetreffende hoofdstuk verder op ingegaan als een aantal van de procedures uitgebreid worden besproken. Tussen de gunning van het project aan een bepaalde partner en de start van de werken zit nog tijd waarin met de partner onderhandeld wordt over de samenwerkingsovereenkomst, soms is het ook zo dat er nog werken op het terrein moeten gebeuren voor het project van start kan gaan, zoals bijvoorbeeld sanering. Dit laatste is het geval bij Centrale Werkplaatsen en Nieuwe Molens, allebei verlaten terreinen met een industrieel verleden en dus de nodige bodemverontreiniging die eerst moest verwijderd worden. De lange tussenperiode bij het Stadsplein is er vanwege verschillende redenen: de geselecteerde partner heeft eerst een aantal andere, kleinere projecten uitgevoerd alvorens aan het Stadsplein te beginnen, en dat project heeft dan nog eens veel vertraging opgelopen doordat het bij een volksraadpleging afgekeurd is en de privépartner het project aan een andere partij heeft doorverkocht. Regatta heeft geen gunningsprocedure omdat het een project is dat door de privépartner werd geïnitieerd. Bij Nieuwe Molens begint de gunningsprocedure eigenlijk al voordat de offerteaanvraag werd gelanceerd, omdat in een eerste fase een ontwerpwedstrijd gehouden werd die door de specifieke benadering ervan deel uitmaakte van de gunning en niet meer bij de initiatiefase kan gerekend worden. De Oosterweelverbinding heeft veel vertraging opgelopen tijdens de gunning doordat de onderhandelingen moeilijker waren dan verwacht. Ook Milho in Oostende heeft een uitgebreide onderhandelingsfase, wat ook hier te merken is aan de langere duur van de gunningsprocedure: onderhandelingen vragen tijd, maar hebben veel voordelen, zoals nog zal blijken bij de bespreking ervan.

Voor PPS Wonen moet nog vermeld worden dat de bouwfase eigenlijk per project gemiddeld maar een jaar geduurd heeft, maar doordat de verschillende deelprojecten hier op een ander moment uitgevoerd zijn is de globale bouwfase vrij lang.

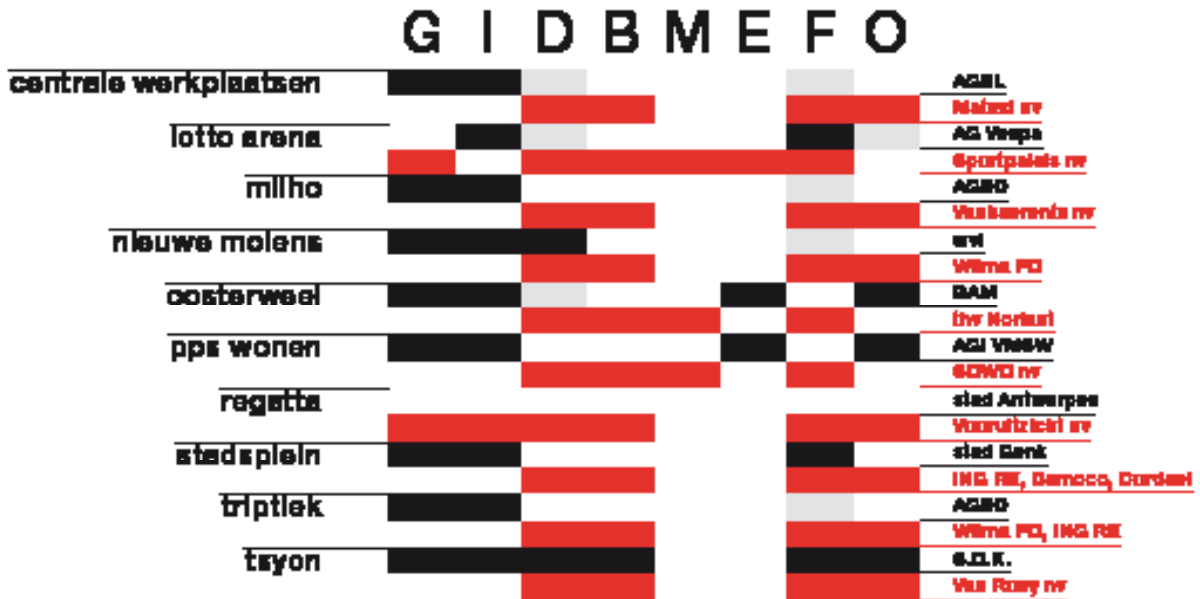


FIG 6.6 ROLVERDELING (PUBIEK & PRIVAAT)

ROLVERDELING

Een laatste interessante algemene vergelijking is die van de rolverdeling bij de verschillende projecten. Hiervoor beschouwen we de typische taken zoals die in de literatuur steeds naar voren komen, zoals Initiatie, Design, Bouw, Maintain, Exploitatie en Financiering, aangevuld met een kolom voor Own (wie wordt eigenaar van de gebouwen aan het einde van de rit) en Grondbezit (wie had de grond in bezit aan het begin van de rit).

Vermits het bijna steeds gaat om PPS-projecten waar de overheid als initiator op zoek gaat naar een bouwteam met ontwerpers en aannemers/ontwikkelaars, is de initiatie vrijwel steeds een publieke zaak, terwijl ontwerp en bouw bij de privé liggen. Regatta is hierop een uitzondering als privaat geïnitieerd project met Vooruitzicht als eigenaar van het grootste deel van de grond, Tsyon is een participatieve PPS dus in principe zijn alle taken hier evenredig verdeeld onder beide partners – al is dat in de praktijk natuurlijk niet zo duidelijk te stellen. Ook het grondeigendom ligt steeds bij de publieke partner, enkel bij de Lotto Arena zijn de ontwikkelingsrechten in handen van de privé-partner. De grond is weliswaar in eigendom van de provincie Antwerpen, maar voor een bouwproject als dit speelt het recht van opstal dat het Sportpaleis hier had een belangrijker rol.

Bij sommige projecten is het ontwerpproces al in belangrijke mate door de publieke partner voorbereid of is zijn impact op dat proces erg groot, dat is dan aangeduid met een lichte grijstint. Centrale Werkplaatsen maakt bijvoorbeeld gebruik van een masterplan dat gevolgd moest worden, bij de Oosterweelverbinding is er een belangrijke rol weggelegd voor het referentieontwerp dat het Vlaamse gewest heeft laten maken en bij de Lotto Arena is er de belangrijke impact geweest van de kwaliteitskamer. De Nieuwe Molens is een speciaal geval omdat hier eerst twee ontwerp bureaus geselecteerd zijn via een ontwerpwedstrijd alvorens de kandidaatontwikkelaars aan de gunningsprocedure mochten deelnemen: het ontwerp is dus grotendeels gemaakt in de fase waarin van een private partner nog geen sprake was, vandaar dat dit als publiek is ingekleurd. De projecten in Oostende en de PPS Wonen zijn op ontwerpniveau veel minder beïnvloed door de publieke partner, bij Regatta is er wel een kwaliteitbewaker aangesteld maar die opereert onafhankelijk van beide partijen, en hoewel er bij het Stadsplein in Genk wel een poging geweest is om de ontwerpende rol meer naar de publieke kant te trekken, heeft dat in de praktijk weinig verschil gemaakt: bij deze projecten ligt de ontwerptaak dus nagenoeg volledig bij de privé.

De verantwoordelijkheid over het bouwproces is bij alle projecten een privézaak – typisch voor PPS in de bouwsector.

Onderhoud (M) en exploitatie zijn enkel van betekenis bij de drie objectgeoriënteerde projecten, bij gebiedsontwikkeling worden de opstallen meestal aan particulieren verkocht en is er van die twee taken dus geen sprake. Het gaat bij deze drie projecten steeds om een vorm van DB(F)M, maar bij de Lotto Arena komt daar ook nog de exploitatie van het project bij als private taak, terwijl de Oosterweelverbinding door de Vlaamse overheid geëxploiteerd zal worden (dan gaat het in de eerste plaats om tolinning). Bij sociale

woningen is er van exploitatie in de strikte betekenis niet echt sprake, maar de verhuur van de appartementen kan toch in die zin bekeken worden – in dat geval is het een taak van de lokale huisvestingsinstanties, die we voor het gemak dan maar als publieke partij beschouwen.

Uit de tabel blijkt dat de financiering in de meeste gevallen door beide partners gedeeld wordt. Hiermee wordt enkel de financiering als investering bedoeld, zoals in het geval van een DBFM, waar de private partner de infrastructuur bekostigt maar daar later door de publieke partner voor vergoed wordt – die latere vergoeding wordt dan niet weergegeven in de tabel. De grijze vakjes duiden erop dat er wel publieke financiering aanwezig is, maar niet door de publieke partner van de PPS: het gaat dan om subsidies die toegekend zijn door het stadsvernieuwingsfonds. PPS Wonen en Oosterweel zijn zuiver DBFM, waarbij de private investeringen dus later vergoed worden (in het geval van de sociale woningbouw via de huuropbrengsten, aangevuld met geld van de AGI van de VMSW, bij de Oosterweelverbinding worden ze betaald door de opbrengsten van de tolinning op de nieuwe verkeersweg). De Lotto Arena is gemengd, hier betaalt de stad Antwerpen 40% van de kosten en het Sportpaleis als private partner de resterende 60%. Die laatste heeft wel de exploitatierechten in handen en krijgt bovendien ook van de stad nog een vergoeding voor de terbeschikkingstelling van de zaal voor basketbalwedstrijden en -trainingen. De gebiedsontwikkelingsprojecten worden door de privé gefinancierd, eventueel aangevuld met een subsidie, maar de opbrengsten van de verkoop gaan hier ook naar de privé. Enkel in Oostende wordt er gebruik gemaakt van een benefit sharing en een residentiële grondwaarde, zodat een deel van de opbrengst ook naar de publieke partner gaat. Bij het Stadsplein in Genk betaalt de stad mee voor de aanleg van de ondergrondse parking en het plein zelf, zodat ze mee als financier zijn aangeduid. Bij de Centrale Werkplaatsen wordt het openbaar domein ook door de stad betaald (in tegenstelling tot Regatta, waar de ontwikkelaar alles bekostigt), maar dat beschouwen we hier niet als onderdeel van het PPS-project.

Eigendom (O) vraagt ook enige uitleg. Bij de objectgeoriënteerde projecten is gekeken naar wie de eigenaar wordt als alles achter de rug is en ook de onderhoudsplicht van de private partner voorbij is: zowel de sociale woningen als de infrastructuur van de Oosterweelverbinding zullen dan integraal in handen komen van de publieke partner (in het eerste geval tegen een kleine vergoeding). Bij de Lotto Arena ligt het iets ingewikkelder, omdat hier met een recht van opstal gewerkt wordt: de grond is van de provincie en zodra het Sportpaleis zijn recht van opstal verliest, krijgt ze ook de gebouwen in bezit. Dit is echter een ander overheidsniveau dan dat wat mee voor de bouw betaald heeft, dus het zou kunnen dat daar nog een regeling voor getroffen zal worden. Momenteel is daar echter nog geen duidelijkheid over. De projecten voor gebiedsontwikkeling komen, eens gebouwd, allemaal in handen van de privépartner, die de woningen, kantoren of andere functies dan zal verkopen of verhuren.

6.2 BEGINVOORWAARDEN

De redenen waarom voor PPS gekozen wordt verschillen van project tot project, net als het soort publieke partij dat zo'n samenwerking lanceert. In dit hoofdstuk wordt gekeken waarom PPS de geschikte manier leek om een project te organiseren en of die redenen correct waren. De decretale definitie van PPS spreekt over meerwaarde voor beide partijen: is dit het geval en op welk gebied bevindt die meerwaarde zich dan? Een ander aspect is de publieke partner zelf: welk statuut heeft hij en welke ervaring met PPS bestond er al, en hoe zit het met de verschillende beleidsniveaus die zijn betrokken? Is er extern advies aangevraagd om gebrek aan ervaring op te vangen, en met welk resultaat? En wat gebeurt er als een privéfirma een PPS wil opstarten, welk effect heeft dat op de samenwerking en de meerwaarde?

Er worden zeven projecten behandeld in dit hoofdstuk, omdat de beginvoorwaarden van ieder project sterk verschillen. PPS Wonen is een project op Vlaams niveau met een grote invloed op lokale betrokkenen, bovendien is de keuze voor een PPS eerder politiek en budgettair geweest dan uit kwaliteitsoverwegingen. In de twee projecten in Oostende gaat het om gebiedsontwikkeling op gronden die het autonoom gemeentebedrijf in eigendom heeft: PPS wordt gebruikt voor stadsvernieuwing zonder dat de stad zelf moet investeren. Ook de rol van een autonoom gemeentebedrijf is interessant. Regatta is een project waarbij een ontwikkelaar het initiatief genomen heeft, maar toch een samenwerking is aangegaan met de stad. Tsyon is vergelijkbaar met Oostende (stadsvernieuwing op gronden van het autonoom gemeentebedrijf) maar de omstandigheden hebben er toe geleid dat men voor een participatieve PPS gekozen heeft. De Nieuwe Molens is een project dat door een intercommunale werd begeleid en niet door een stad of gemeentebedrijf. De Lotto Arena is een samenwerking met een privépartner die exploitant is en geen ontwikkelaar of aannemer.

6.2.1 LOTTO ARENA

In 2001 besliste het Antwerpse college bij de opmaak van het Europees Doelstelling 2 programma om een deel van deze middelen in te zetten voor de bouw van een topsporthal van 5.000 toeschouwers zodat de Antwerpse topsport, en meer bepaald de Antwerpse basketbalploeg, de kans zou krijgen om zich verder te ontwikkelen.

In 2003 liet de stad door het extern consultingbureau PPI nv een locatieonderzoek uitvoeren voor de ligging van deze topsporthal. Van de 11 onderzochte locaties werden uiteindelijk twee sites weerhouden: de Slachthuissite en de site Sportpaleis.

Het college besloot vervolgens om voor de bouw en de exploitatie van deze topsporthal een beroep te doen op een private partner, vanwege diens bijdrage in financiële middelen, zijn kennis en zijn ervaring. In het voorjaar van 2004 heeft de stad een oproep gedaan aan de private partijen die rechten hadden op de twee weerhouden sites, namelijk Anthe op de Slachthuissite en Antwerps Sportpaleis NV op de site Sportpaleis, om voor dit project een offerte in te dienen. De private partijen stelden voor een grote en een kleine topsporthal te bouwen; één met een capaciteit van 1.500 toeschouwers op de Slachthuissite en één met een capaciteit van 5.000 toeschouwers op de site Sportpaleis.

Voor de stad leverde dit een enorm voordeel op. Dankzij de publiek-private samenwerkingsconstructie kon de stad Antwerpen met haar beschikbare middelen twee sporthallen laten bouwen, terwijl ze anders niet eens de middelen gehad had om er één te bouwen. De beschikbare 10 miljoen euro, werd verdeeld zodat de Lotto Arena een enveloppe van 6 miljoen euro ontving en de Slachthuissite een van 4 miljoen euro.

Isabel Vanachter van AG Vespa vermeldt verschillende redenen die de keuze voor PPS beïnvloed hebben: *“Wij hadden niet het geld om het zelf te bouwen. We hadden ook niet de kennis: om te bouwen tot daar aan toe, maar zeker niet om te exploiteren. Bovendien willen wij er ook vanaf om altijd alles zelf te exploiteren. Dat is niet onze core-business, dus dat willen we liever afstoten.”* Een basketbalploeg die 30 à 40 wedstrijden speelt per jaar volstaat ook niet om een topsporthal draaiende te houden: *“Als wij dat alleen zouden moeten exploiteren, dan zou dat ofwel leegstaan ofwel zouden wij zelf moeten beginnen zoeken naar een Helmut Lotti die eens langskomt. Daarvoor heb je de kennis nodig van een private exploitant. We konden dus niet anders.”*

Naast de voordelen heeft de keuze voor PPS echter ook gezorgd voor een aantal extra moeilijkheden: *“Als je er iemand bij betreft, is dat meteen een heel pak moeilijker. Want dan moet je afspraken beginnen maken over prioriteiten.”* De sportwedstrijden kregen uiteraard voorrang, omdat die de belangrijkste reden waren waarom de stad het project gelanceerd had. Maar door de samenwerking met het Sportpaleis als exploitant is men nu verplicht om de dagen voor sportwedstrijden op voorhand vast te leggen, zodat de privé-partner de tussenliggende dagen kan gebruiken om evenementen te plannen. *“Maar bij de play-offs, daarvan weet de stad nooit op voorhand of de basketclub ze gaat spelen, maar die moeten toch gereserveerd worden. Maar als de stad ze reserveert en de club mag ze uiteindelijk toch niet spelen, dan moeten die dagen wel betaald worden...”*

De discussies gingen niet alleen over het gebruik van de ruimte, ook over de architectuur van het gebouw wou de stad inspraak hebben, hoewel ze natuurlijk maar een deel van het benodigde budget investeerde. Isabel Vanachter: *“De stad Antwerpen wil ook architecturale kwaliteit. Maar dan begint het: de privé-partner vond dat dat er niet meer bij kan. Uiteindelijk hoor ik nu zeggen dat het een draak van een gebouw is. De exploitant van het Sportpaleis weet dat zelf ook wel. Zij wilden vooral een functionele ruimte en hebben steeds gezegd dat ze niet wilden betalen voor tirlantijntjes als de stad er niet zelf voor wou bijleggen.”* Toen het ontwerp al ver gevorderd was, heeft de stad toch nog beslist dat ze het kwaliteitsniveau onvoldoende vond. Dit heeft ertoe geleid dat er een kwaliteitskamer ingericht werd die het ontwerp moest evalueren en bijsturen. *“Dat is een moeilijk proces, dat waren geen fijne vergaderingen,”* herinnert Isabel Vanachter zich.

Jan Van Esbroeck, gedelegeerd bestuurder van Sportpaleis nv, had ook voldoende redenen om voor deze vorm van samenwerking te kiezen: *“Wij wilden graag een zaal bouwen met een capaciteit van 5.000 tot 7.000 mensen. Dat kost 12 miljoen euro, maar we hadden daar niet genoeg geld voor. De stad was echter ook op zoek naar een zaal, met dezelfde capaciteit, en had evenmin genoeg centen.”* Het leek dus een uitstekend idee om de beschikbare budgetten samen te leggen, één zaal te bouwen en het gebruik van die zaal te regelen door goede afspraken te maken. Van Esbroeck verwijt de stad echter dat ze geen enkele toegeving heeft willen doen, terwijl ze toch ook maar een deel van het budget betaalde. De kwaliteitskamer was voor hem een serieuze last waar hij liever van verlost was, geeft hij zelf toe. Bovendien is gebleken dat het vooropgestelde budget van 12 miljoen niet zou volstaan, maar dat de stad niet bereid was extra geld bij te leggen. De bijkomende 1,5 miljoen euro komt dus volledig van de privé-partner – het financieel risico was immers aan hem toegevoegd. Dit alles heeft ertoe geleid dat de privé-partner inmiddels twijfelt of hij er wel zo goed aan gedaan heeft om voor PPS te kiezen: *“Mocht ik het opnieuw kunnen doen, ik zou misschien toch eerder zelf gebouwd hebben. Dat houdt misschien meer risico in, maar als je ziet hoe het nu verlopen is, daar hebben we ook veel problemen tegengekomen en die waren toch meestal voor onze rekening.”* Over de gerealiseerde infrastructuur is Van Esbroeck erg tevreden, maar de lastige procedure had voor hem duidelijk niet gemoeten.

Verder kan in dit geval van een “zuivere PPS” gesproken worden, aldus Jan Van Esbroeck. Wat bedoelt hij hiermee? Soms is een private-partner eigenlijk niet geïnteresseerd in het voorgestelde project van de publieke partner. De overheid tracht dan de private partner toch nog over de brug te krijgen door toegevingen te doen. Een private partner kan bijvoorbeeld pas interesse tonen in de bouw van een sporthal indien de mogelijkheid bestaat om de sporthal te integreren in een winkelcentrum. De publieke partner wijzigt dan op vraag van de private partner de inkleuring van het gewestplan. Op die manier misbruikt de overheid haar machtspositie om haar eigen doelstellingen te realiseren. In dit geval is het duidelijk zo dat beide partners belang hadden bij de realisatie van de sporthal zelf en is de keuze om samen te werken misschien ook logischer.



FIG 6.7 EVOLUTIE NIEUW HELMOND

Bron: OostendeWerft, *Onze Stad Vernieuwt ed. 1*, p. 11

6.2.2 TRIPTIEK

Oostende en haar autonoom gemeentebedrijf AGSO (Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Oostende) zijn al verschillende jaren erg actief bezig met publiek-private samenwerking en hebben inmiddels een vrij toonaangevende positie verworven in deze materie. Voor deze thesis zijn er twee PPS-projecten van AGSO in Oostende uitgekozen, met name Triptiek en Milho, het vroegere Militair Hospitaal. Ze zijn beide relevant omdat de inhoud van de projecten erg verschilt en omdat er tussen beide ook een zekere wijziging in benadering vast te stellen valt.

AGSO werkt steeds met projecten waar ze als grondeigenaar kunnen optreden, zodat ze de voorbereidende fase volledig kunnen bepalen. Hierdoor hebben ze de mogelijkheid om hun visie scherp te stellen en een projectdefinitie op te stellen alvorens naar de private markt te stappen. Voor Triptiek is die positie erg belangrijk geweest. Het deelproject Van Iseghemlaan (inmiddels herdoopt in Nieuw Helmond) is voor de stad van cruciaal belang omdat het als hefboom moet dienen om een van de meer verwaarloosde wijken van Oostende nieuw leven in te blazen. *“Het projectgebied aan de Van Iseghemlaan werd gekenmerkt door leegstand en kaalslag enerzijds, en door hinderlijk nachtlawaai, prostitutie, straatcriminaliteit, en andere ongemakken die de leefbaarheid en de veiligheid in de omgeving niet ten goede kwam.”*¹ De stad heeft eind jaren ‘90 verschillende pogingen gedaan om een ontwikkelaar te vinden die dit project wou uitvoeren, maar tevergeefs. Pas met de lancering van Triptiek is men erin geslaagd geïnteresseerden te vinden, dankzij de combinatie van projecten die daarin wordt gemaakt. Eén van de drie projecten, het Feest- en Cultuurpaleis dat uiteindelijk omgebouwd werd tot winkelcentrum met lofts, diende als “wortel voor de privépartner” om de andere twee projecten van de grond te krijgen. Dit deelproject is veel winstgevender dan de andere en kon de markt dus wel overtuigen mee te stappen in het PPS-verhaal, en de andere twee projecten er dan maar bij te nemen. Nieuw Helmond omvat de nieuwbouw van een appartementencomplex met daktuin, commerciële ruimte op het gelijkvloers en ondergrondse parking, Oude Postgebouw gaat eigenlijk enkel om het onderzoeken van de mogelijkheden om dit geklasseerd gebouw om te bouwen tot cultuurfabriek, een project dat nu door AGSO zelf uitgevoerd wordt. Er was een mogelijkheid voorzien voor de partner om ook dit project zelf uit te werken en te bouwen, maar door de complexe inhoud is dat uiteindelijk niet gebeurd. De stad heeft ook nooit suggesties gedaan omtrent programma of invulling van dit project zodat het voor een privépartner ook niet evident was een haalbaar voorstel te doen. Een deel van de meerwaarde die het combineren van drie projecten te bieden had is hier verloren gegaan, maar het is maar de vraag of een publiek cultureel project wel zo geschikt is om zonder veel voorbereiding in een PPS-formule te gooien. In ieder geval is een deel van het onderzoek naar de mogelijkheden met het gebouw gebeurd op kosten van de ontwikkelaar.

De privépartner werd verplicht om te starten met Nieuw Helmond, het minder rendabele deel. Dit project was voor de stad van groot belang, niet alleen omdat het een impuls moet geven aan een verwaarloosd stads-

¹ http://www.oostendewerft.be/page_proj-02-historiek.asp, laatst geraadpleegd op 15 juli 2008.

deel maar ook omdat het de potentie heeft het centrumgebied van de stad uit te breiden en de uittocht van winkelketens naar de stadsrand tegen te gaan. Het Feest- en Cultuurpaleis past ook in die laatste ambities, maar is door zijn uitstekende locatie veel aantrekkelijker voor ontwikkelaars. Beide projecten betekenen echter een duidelijke maatschappelijke meerwaarde voor hun omgeving en voor het centrumgebied van Oostende in zijn geheel.

Doordat AGSO de gronden zelf moet aankopen, zijn ze ook verplicht om er een goede prijs voor te vragen, zodat ze hun geld terugverdienen en de eventuele winst kunnen investeren in nieuwe projecten. Kandidaat-ontwikkelaars worden verplicht een bod te doen in de vorm van een residuele grondwaardeberekening,¹ die gemaakt moet worden volgens een opgelegde vorm. Op deze manier krijgt AGSO een volledig inzicht in de boekhouding van de privé-partner, wat een groot voordeel is tijdens de onderhandelingen en een hulpmiddel bij de beoordeling van de projecten. Bovendien wordt de financiële meerwaarde op deze manier onder de twee partijen verdeeld, omdat winstgeverder projecten automatisch ook een hogere grondprijs met zich meebrengen.

6.2.3 MILHO

Een ander project dat door AGSO in Oostende opgestart werd, is dat van het Militair Hospitaal, dat momenteel in aanbouw is. Het domein van het vroegere militair hospitaal ligt op de Oosteroever, een deel van Oostende dat voorlopig nog vrijwel onbewoond is en dat gezien wordt als een perfecte basis voor stadsuitbreiding. Het Milho-project is daar een eerste stap van en betekent dus een belangrijke hefboom voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Door zijn uitstekende ligging vlakbij de zee was het risico niet gering dat, mocht dit domein privaat ontwikkeld worden, de weg gekozen zou worden naar een vakantiepark met tweede verblijven, een piste die de stad absoluut wou vermijden. De rol van AGSO bestond er in om de inhoud van het project te bewaken en te sturen in de richting van een kwalitatieve woonwijk, met een deel betaalbare woningen die ook voor jonge gezinnen geschikt zijn. *“Dit project streeft veeleer naar een maatschappelijk dan een economische meerwaarde en zal ondanks zijn topligging geen locatie worden voor de ‘happy few.’”*² Die nadruk op betaalbaarheid moet echter ook niet worden overdreven, vindt Wouter Demuyne van de nv Vanhaerents: *“Via de stad en AGSO is de perceptie gecreëerd dat het enkel ging om betaalbaar wonen, terwijl dat maar opgaat voor een bepaald deel van de woningen, de rest is gewoon marktconform. We zitten daar dus op twee sporen. De prijzen van de paviljoenwoningen liggen onder de marktprijs,*

¹ De residuele grondwaarde van een stuk grond dat verkocht wordt om een bepaald project op te realiseren, wordt bepaald door volgende formule (vereenvoudigd): grondwaarde = projectopbrengst – projectkosten – winst en risicomarge ontwikkelaar. De waarde van de grond hangt dus samen met de inhoud van het project dat door de privépartner gerealiseerd zal worden en wordt niet op voorhand door de publieke partner vastgelegd. Door de berekening op een transparante wijze te laten maken, krijgt de publieke partner bovendien inzage in de verwachte opbrengsten en bouwkosten van het project en de winstmarges van de ontwikkelaar.

² http://www.oostendewerft.be/page_proj-04-militairhospitaal.asp, laatst geraadpleegd op 15 juli 2008.

maar er ligt voor de rest ook niks boven de marktprijs, alles is marktconform. Maar het is dankzij die duurdere appartementen dat we de goedkope kunnen realiseren, die eigenlijk zelfs een negatieve grondwaarde hebben.” Toch is het aan de inbreng van de publieke partner te danken dat deze twee sporen allebei in het project terug te vinden zijn.

Omdat het vroegere militaire domein waardevol gebouwd erfgoed bevatte, stond de stad er ook voor in om te controleren dat hier respectvol mee omgegaan werd. Er werden op voorhand afspraken gemaakt met Monumenten en Landschappen, zodat het patrimonium niet beschermd werd (iets wat de ontwikkelingskansen in gevaar zou gebracht hebben) maar de stad mee de rol van erfgoedbeschermer op zich nam. In het algemeen kan dus gesteld worden dat hier een project gerealiseerd wordt dat op verschillende vlakken een meerwaarde betekent voor de stad, zonder dat er door de stad of AGSO in geïnvesteerd wordt. Meer zelfs, want uiteindelijk haalt het autonome gemeentebedrijf er winst uit, via de grondwaarde maar ook door afspraken rond benefit sharing die met de privépartner zijn gemaakt. Hierdoor krijgt AGSO niet alleen de vastgelegde grondwaarde uitbetaald, maar is ook vastgelegd wat er gebeurt als het project meer zou opbrengen dan in de grondwaardeberekening vastgelegd. In dat geval wordt ook van deze meeropbrengst een percentage aan de stad afgestaan. Daar tegenover staat dat de privé-partner, nv Vanhaerents in samenwerking met nv Himmos, de kans krijgt om een lucratief project met uitstraling te realiseren op een schitterend terrein.

Hoewel het om private projecten gaat, zorgt de inbreng van de publieke partner er dus weldegelijk voor dat de projecten die gerealiseerd worden, het publieke belang dienen. Sommige elementen, zoals de betaalbare woningen, worden door AGSO opgedrongen aan de privépartner, en bovendien krijgt de publieke partner de mogelijkheid om het hele ontwerpproces mee te controleren en te beïnvloeden in wat in principe een puur privaatieve ontwikkeling is. Dit is een van de grote voordelen van PPS bij gebiedsontwikkeling en biedt de publieke partner veel meer mogelijkheden dan als er enkel via RUP's en bouwvergunningen invloed kan uitgeoefend worden. Wouter Demuynck: *“In principe zou men vanuit de stad dat domein kunnen verkocht hebben, en nadien is de rechtszekerheid dan geregeld via het bpa. Maar dan heb je natuurlijk geen interactie, geen overleg, geen sturingsmogelijkheden voor de overheid, en dan zit je ook vast aan de eventuele gebreken van zo'n bpa, dat nu eenmaal bepaalde dingen moet meetbaar maken en bespreken en ze zo ook aan banden legt, die misschien niet echt nodig zijn.”* Voor deze site bestaat ook een bpa dat opgemaakt was voor de PPS van start ging, maar stad en privé zijn nu in onderhandeling om daar enkele zaken aan te wijzigen, zoals de plaats waar de toegang tot het terrein moet komen. Het initiatief hiervoor komt van de privépartner maar het is duidelijk dat voor het project zoals het nu wordt gebouwd, de alternatieve toegang een verbetering zou zijn die geen andere partijen zou benadelen. Dankzij de goede verstandhouding die beide partijen inmiddels hebben is zo'n wijziging ook meteen bespreekbaar, waar er anders lange en moeilijke procedures aan hadden moeten voorafgaan.

Volgens Filip Vanhaverbeke (AGSO) is een autonoom gemeentebedrijf de uitgelezen structuur om met privépartijen te onderhandelen. Dankzij hun relatief onafhankelijke positie kunnen ze een betere positie innemen en op een snellere en efficiëntere manier optreden bij bijvoorbeeld het opstellen van contracten,

omdat een deel van de ingewikkelde beslissingsprocedures die een stadsbestuur moet doorlopen in zo'n geval omzeild kunnen worden. Hij drukt er wel op dat het heel belangrijk is dat de relatie met het stadsbestuur optimaal moet zijn en dat meerderheid en oppositie in de raad van bestuur van het gemeentebedrijf vertegenwoordigd moeten zijn.

6.2.4 DE NIEUWE MOLENS

De site van De Nieuwe Molens maakt deel uit van een stadsuitbreiding volgens een plan van stedenbouwkundige Joseph Stübben in 1897. De strook langs het kanaal Brugge-Oostende werd ingekleurd als industriegebied. Ten oosten van de site ligt een arbeiderswijk rondom het Werfplein, centraal gelegen langs de Scheepsdalelaan ligt een middenstandszone en ten westen langs de Leopold I-laan ligt een residentiële zone. Begin jaren '80 volgde de sluiting van beide industriële maalderijen op de site. Nadat de activiteiten er waren stilgevallen heeft Brugge het gebied als woonzone in het BPA laten inkleuren. In juni '91 kwam een promotor op de proppen met het idee om luxe-appartementen te realiseren in de maalderijtorens. In november '91 echter brandde de bloemmolen langs de Kolenkaai af en niet veel later volgde een (frauduleus?) faillissement van de promotor. Vervolgens kwam de aanvraag om in het grote gebouw een winkelcentrum te huisvesten. De stad Brugge vond dit echter niet opportuun en besloot toen om de WVI (West-Vlaamse Intercommunale) in te schakelen.

De WVI groepeert 54 West-Vlaamse gemeenten in de arrondissementen Oostende, Brugge, Roeselare, Tielt, Diksmuide, Ieper en Veurne. Ze is actief op een aantal domeinen: ze ontwikkelt bedrijfshuisvesting en woonprojecten en geeft advies en doet studies op het gebied van ruimtelijke planning en van milieu en natuur.

Onder druk van de stad Brugge heeft de WVI in 2000 het terrein opgekocht en een wedstrijd laten uitschrijven. Het verloop van de wedstrijd wordt meer in detail besproken onder de gunningsfase. Van in het begin was duidelijk dat er bij de realisatie van een project van deze schaal nood was aan een private partner als investeerder, zodat de keuze voor PPS voor de hand lag.

De rol van de WVI in het verloop van het proces was divers. Ten eerste zorgde ze voor de sanering van de site en de vereiste sloopwerken. Ze nam de uitwerking van het sloopbestek op zich en deed de aanbesteding ervan in oktober 2003. De WVI stond ook in voor de opvolging van de eigenlijke werken, wat ze deed op basis van haar ervaring met subsidies voor sanering van leegstaande en verkrutte bedrijfsruimten. Ondermeer dankzij het feit dat de realisatie van De Nieuwe Molens via een PPS-wedstrijdformule tot stand zou komen, kon de stad Brugge een subsidie van 800.000 € uit het stadsvernieuwingsfonds binnenhalen.

De WVI heeft uitdrukkelijk in de projectdefinitie laten opnemen dat minimum de helft van de woningen betaalbaar moesten zijn voor haar doelpubliek: jonge gezinnen uit de streek. Op deze manier diende het project naast stedenbouwkundige belangen ook een ruimer maatschappelijk doel. De welgekomen subsidie

maakte het project realistisch en winstgevend, zelfs met die eis voor betaalbare woningen. Op deze manier werd het ook voor een privé-partner interessant omdat de financiële meerwaarde steeg.

De WVI heeft na de saneringswerken een recht van opstal verleend aan de gekozen privé-partner, Wilma Project Development. Door te kiezen voor een recht van opstal in plaats van voor een verkoop had ze de grondprijs onder controle en kon ze de kwaliteit van de werken beter opvolgen. Bovendien, als Wilma de eigenaar zou geworden zijn van de site (dus grond en gebouwen), bepaalde ze ook de grondprijs en moesten zowel Wilma als de uiteindelijke kopers registratiekosten betalen. Dit wordt op deze manier vermeden, wat de verkoopprijs van de woningen nog eens kon drukken.

6.2.5 PPS Wonen

Het idee om sociale woningbouw te realiseren via een publiek-private samenwerking stamt al van 2002, toen de bijna-aftredende Vlaamse Regering driftig op zoek ging naar alternatieve financieringsmethodes om enkele beleidsdoelen nog te kunnen realiseren. *“Men liep toen ook maar buzz-woorden achterna. Je was maar een halve minister als je geen PPS had,”* vertelt Ludwig Colaes van de VMSW. Zo ook minister van Huisvesting Jaak Gabriëls (VLD), die naar PPS greep om nog snel 10.000 van zijn beloofde 15.000 sociale woningen te kunnen bouwen.¹ Na de nodige praktische bezwaren evolueerde dit plan steeds meer naar een minder ambitieuze realiteit: 10.000 woningen werden een snel te realiseren pilootproject van 900, dat vervolgens ingekrompen werd tot 434, waarvan er 195 geschrapt werden wegens budgettaire tekorten. Zodat er uiteindelijk in 2005 onder minister Marino Keulen (Open VLD) 239 sociale woningen gegund werden aan de NV SOWO, een samenwerking van aannemersgroep Van Roey en Fortisbank. Deze 239 woningen zijn onderverdeeld in tien deelprojecten in Gent, Aalst, Antwerpen, Lommel en Izegem, en worden gebouwd op gronden die in eigendom zijn van verschillende lokale huisvestingsmaatschappijen. In mei 2008 waren er al drie projecten met in totaal 83 woningen gerealiseerd en waren er nog vier andere (96 woningen) onder constructie. Drie projecten (59 woningen) bleken nog niet vergund geraakt.

Ondanks de politieke achtergrond die Ludwig Colaes zo spottend typeert, wordt er toch door verschillende mensen gewezen op de voordelen die de PPS Wonen met zich mee zou moeten brengen. De realisatie van de sociale woningen gebeurt volgens het DBFM-model, waarbij de privé-partner dus instaat voor het ontwerp, de bouw (als aannemer), de financiering en het onderhoud gedurende 27 jaar van de woningen. In ruil voor deze dienstverlening krijgt hij in die 27 jaar een jaarlijkse erfpacht van de lokale huisvestingsmaatschappijen, bestaande uit de door de bewoners betaalde huur, aangevuld met een subsidie vanuit de Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur (AGI) van de VMSW die ongeveer even hoog geschat wordt als de huuropbrengsten. Deze laatste heeft hiervoor een budget van 25 miljoen euro gereserveerd, wat een totaal budget (bouwkosten, onderhoudskosten en de winst voor bank en aannemer) van 50 miljoen euro oplevert.

¹ “Privé moet bouw van sociale woningen redden”, in: *De Standaard*, 2 maart 2002.

De lokale huisvestingsmaatschappijen, op wiens grond de verschillende projecten gerealiseerd worden, staan in voor het verhuur van de woningen aan de bewoners, en ontvangen hiervoor van de privé-partner een vergoeding.

Uit het gesprek met Ludwig Colaes bleek dat deze werkmethode inderdaad een meerwaarde biedt. Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn oorspronkelijk opgericht met als basistaak het verstrekken (verhuren) van woningen aan een lage prijs. Ze zijn dan geleidelijk geëvolueerd naar bouwmaatschappijen, die ook zelf het initiatief namen om die woningen te bouwen en te ontwerpen, maar dat is niet noodzakelijk voor de goede functionering van het systeem: *“Huisvestingsmaatschappijen zouden zich misschien beter bezighouden met de begeleiding van arme mensen, en niet in eerste instantie zelf bouwen. In principe zouden ze evengoed woningen kunnen huren, maar ze treden tegenwoordig vooral op als promotoren, die zelf architecten inschakelen en dan aannemers zoeken om uit te voeren. Terwijl zo’n aannemer misschien zelf betere ideeën heeft over hoe gebouwd kan worden en waar veranderingen of besparingen kunnen gedaan worden.”* De essentie van publiek-private samenwerking ligt in het herschikken van bevoegdheden en taken, in het optimale geval naar die partner die er de juiste competentie voor beschikt, en dat was ook hier dus een van de doelstellingen.

Het bouw- en ontwerpproces in deze PPS wordt ook geïntegreerd aangepakt, met als doel de ervaring en de kennis van architect en uitvoerders van de werken optimaal op elkaar af te stemmen. Door te werken volgens de DBFM-formule, worden gebruiks- en onderhoudskosten mee in rekening gebracht bij het ontwerpen, wat budgetbesparend zou moeten werken. Bovendien wordt Van Roey als aannemer gedurende 27 jaar verantwoordelijk voor de instandhouding van wat hij gebouwd heeft, wat voor hem een valabel argument is om de kwaliteit van de bouwwerken die hij uitvoert zo hoog mogelijk te houden. Al deze aspecten moeten ervoor zorgen dat de projecten sneller, efficiënter en ook goedkoper uitgevoerd kunnen worden. Bovendien worden de investeringen voor de overheid uitgesteld, zodat gebouwd kan worden zonder de staatsschuld te vergroten.

Voor de uitwerking van de PPS-procedure is door de VMSW een beroep gedaan op Ernst & Young, een van de vier grote accountancy bedrijven op wereldniveau. Hun ervaring op het gebied van financiële dienstverlening staat buiten kijf, maar dat die zomaar toegepast kan worden op de sociale huisvestingssector, is minder evident. De redenering was dat door de diverse voordelen die hierboven zijn opgesomd, het mogelijk zou zijn sociale woningen te bouwen aan 80 % van de normale prijs, een eis die ook in het bestek vastgelegd werd. Later is gebleken dat deze doelstelling niet gehaald kon worden, en uiteindelijk blijken de projecten zelfs duurder uit te vallen. Men wou meer woningen bouwen voor een lagere prijs, maar *“de realiteit is dat men minder bouwt, met meer geld,”* vat Frank Van Kerckhove van het ontwerp bureau Abscis samen. Hij wijst erop dat de sociale woningbouw een markt is waar nu al aan een dermate lage prijs wordt gebouwd dat het praktisch totaal onmogelijk is daar nog 20 % af te halen. De grote schaal had voor een multiplicatie-effect moeten zorgen, maar in de realiteit is gebleken dat de projecten onderling zo van elkaar verschilden, dat er van het herhalen van elementen en oplossingen geen sprake kon zijn.

Ook voor de privépartner blijkt de financiële meerwaarde minimaal te zijn. *“Wij krijgen nu het verwijt dat we te duur zijn en geld verdienen op de rug van de belastingbetaler, maar het is gewoon niet mogelijk zo*

goedkoop te bouwen. Zeker niet binnen zo'n complex georganiseerde procedure, waar wij dan nog eens alle risico's moeten lopen," zegt Guy Gilijns van de NV Van Roey. Frank Van Kerckhove treedt hem daarin ook bij: *"Je moet de twee kanten bekijken, en niet de aannemer als de filou van het verhaal bestempelen. Ik weet dat hij serieus zijn best heeft moeten doen om alles financieel rond te krijgen."*

De DBFM-constructie heeft hier geleid tot een nieuwe takenverdeling die in theorie een meerwaarde had kunnen betekenen, maar de praktijk wijst voorlopig nog niet in die richting. Het heeft zes jaar geduurd voor het eerste project klaar was, de kosten liggen hoger en bovendien blijkt de architecturale kwaliteit evenmin verbeterd. Frank Van Kerckhove wijst erop dat het uitgangspunt van het hele verhaal volgens hem nooit meer geweest is dan alternatieve financiering, een erg dubieus vertrekpunt.

De eerste projecten die nu gegund zijn, dienen als pilootproject en kunnen in de toekomst verder uitgebreid worden. Maar het is volgens Ludwig Colaes niet de bedoeling dat deze manier van werken het sociale bouwen zal bepalen in de toekomst: *"Vergeet niet dat PPS een niche is, die niet de ambitie heeft al de rest over te nemen. Alle andere systemen blijven aanwezig en worden nog steeds toegepast."* Na verloop van tijd zal dan moeten blijken wat het beste werkt en de beste resultaten oplevert.

PPS Wonen is een project dat gelanceerd werd door een Vlaamse instantie, de VMSW, maar dat uitgevoerd werd op gronden van lokale huisvestingsmaatschappijen. Die laatste staan ook in voor het verhuur en de relatie met de sociale huurders. Nochtans is hun rol in de voorbereiding van de PPS minimaal geweest: men is door de hogere overheid bijna verplicht mee te stappen in een verhaal dat boven hun hoofden gecoördineerd werd. Guy Gillijns: *"Iets opleggen aan een ander, zeker als je weet dat die ander daar 27 jaar mee moet werken, is nooit een goede basis. (...) Als je bovenlokaal werkt, zorg er dan voor dat dat geen te grote invloed heeft op lokale zaken, of je krijgt problemen. Met een goede communicatie valt dat nog recht te trekken, maar dit project is ook niet goed georganiseerd."* Ook Frank Van Kerckhove wijst op de moeilijke communicatie tussen de verschillende niveaus. Ontwerpbeslissingen moesten genomen worden op basis van het algemene bestek van de VMSW, zonder rekening te houden met lokale randvoorwaarden of te luisteren naar de ervaring van de lokale huisvestingsmaatschappij. WoningGent, een van die sociale huisvestingsmaatschappijen, heeft voor één project zelfs uit eigen zak bijbetaald om enkele aanpassingen aan het ontwerp te kunnen doorvoeren waarvan ze uit ervaring wisten dat ze het gebruikscomfort van de woningen zouden vergroten, hoewel het in het algemene bestek afgeraden werd. Het ging dan om het bouwen van garageboxen in de ondergrondse parking, om zo extra bergruimte te creëren en het risico op vandalisme aan geparkeerde auto's te verminderen, een meerkost die in het bestek werd afgekeurd. Frank Van Kerckhove: *"Waar je vroeger in onderhandeling ging met de lokale huisvestingsmaatschappijen om te beslissen over materialen en dergelijke, is dat hier niet meer zo en telt er nog maar één ding: het bestek van de VMSW."* Op dat bestek wordt in het volgende onderdeel uitgebreid ingegaan.

6.2.6 REGATTA

De voorgeschiedenis van Regatta (vroeger Prestibel genoemd) is anders dan die van de andere PPS-projecten die hier beschreven worden. De ontwikkelingsrechten voor de site zijn namelijk al sinds 1991 in handen van een private projectontwikkelaar, PLV (Prestibel Left Village, een dochteronderneming van de nv Vooruitzicht). In de jaren '90 heeft die een eerste projectvoorstel laten uitwerken door Georges Baines, wat niet geleid heeft tot een realisatie op de site, maar wel tot een gewestplanwijziging in 1998. In 2001 heeft het Vlaamse Gewest ook de gronden zelf aan Vooruitzicht verkocht. Een jaar later is er voor de site nog een ontwerp gemaakt door het architectenbureau Cleuren-Merken, maar zonder verdere gevolgen. Vanaf 2004 is er, in overleg met de stad, begonnen aan de opmaak van een nieuw BPA, in samenwerking met het Ontwerpteam Johan Van Reeth. Pas in deze fase is de stad Antwerpen sterk bij het proces betrokken geraakt en kreeg ze de functie van projectregisseur. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de goedkeuring van het nieuwe BPA in 2007 en het vastleggen van de afspraken tussen Vooruitzicht en de stad in een samenwerkingsovereenkomst.

Uit deze korte geschiedenis blijkt al dat dit geen PPS-project is zoals het in de literatuurdefinities wordt beschreven, maar toch blijft het interessant om het nader te bekijken. Hoewel het initiatief duidelijk bij de privé-partner ligt, en zij ook alle risico's draagt en instaat voor de volledige financiering, is ze door de schaal en de impact van het project toch verplicht geweest om de stad Antwerpen al vrij vroeg in het proces te betrekken. Het is wel zo dat de stad eigenaar is van een klein stukje grond aan de rand van de site en dat al vrij vroeg besloten is om naast private functies ook enkele gemeenschapsfuncties te voorzien, zoals een school of openbare sportterreinen, maar in oorsprong gaat het hier weldegelijk om een louter privatieve ontwikkeling.

Hoewel de stad geen initiatiefnemer was heeft ze vanaf 2004 toch een controlerende en soms leidende rol gespeeld. Er werd een projectleider aangesteld die van de publieke partner afkomstig is, hoewel hij door Vooruitzicht betaald wordt. Deze staat in voor de coördinatie, maar ook voor de opvolging van het project als verdediger van de belangen van de stad. Er is door de stad ook op aangedrongen om een kwaliteitbewaker aan te stellen, een voorstel dat Vooruitzicht ook nooit aangevochten heeft. Pieter Van Hout, projectmanager bij Vooruitzicht, vertelt hierover: *“Wij waren daar niet tegen. Het moest wel iemand zijn die een zekere autoriteit had binnen de wereld van de architectuur maar ook in de stad Antwerpen, en hij moest onafhankelijk kunnen optreden en dus geen partij trekken, noch voor de stad noch voor de ontwikkelaar.”* De kosten voor deze kwaliteitbewaker en voor de opmaak van het beeldkwaliteitplan worden gedragen door Vooruitzicht. In de samenwerkingsovereenkomst wordt ook vastgelegd dat minstens 25 % van de te realiseren woningen in het project, betaalbare woningen moeten zijn. Opnieuw een engagement waar door de stad is op aangedrongen: *“Ik denk dat als het geen PPS-project geweest was, we ons daar niet direct vrijwillig voor geëngageerd zouden hebben,”* zegt Pieter Van Hout.

Ondanks het feit dat vrijwel alle rechten eigenlijk in handen waren van de privé, heeft die door de samenwerking met de publieke partner haar eigen manoeuvreerruimte dus sterk beperkt en extra kosten op zich genomen. Pieter Van Hout geeft ook toe dat de stad bij de opmaak van de samenwerkingsovereenkomst veel heeft kunnen afdwingen van de privépartner, en dat de belangen van beide partners verschillend liggen en wel eens durven botsen.

Toch is het zo dat geen enkele projectontwikkelaar baat heeft bij een slecht project, en dat hij door de kaart te trekken van kwalitatieve en prestigieuze architectuur de uitstraling van zijn project, en van zichzelf als realisator, kan optrekken. Sandra Lintermans wijst er ook op dat *“hoe transparanter je werkt en hoe meer je naar elkaar luistert, hoe sneller alle procedures doorlopen kunnen worden.”* Het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken door beide partijen vastgelegd worden, is ook in dat licht te begrijpen, en zorgt voor de creatie van een breed draagvlak bij de stad die voor de vergunningen instaat. Verder zegt ze: *“Er is ook wel een wederzijds vertrouwen dat de knowhow van de stad leidt tot een betere wijk, die dan ook beter verkoopbaar is.”* Vooruitzicht heeft er alle belang bij dat de stad mee stuurt, omdat die bijvoorbeeld een beter beeld heeft op en instaat voor de coördinatie van andere (woon)projecten die op hetzelfde moment aan de gang zijn. De omvang van het Regatta-project (eens gerealiseerd moet het 4500 inwoners huisvesten, dat is één vierde van de huidige bevolking van Linkeroever) draagt daar nog toe bij.

Door de schaal en de ligging van het project, de voorziene gemeenschapsfuncties en de complexiteit van de Antwerpse context en haar administraties, heeft Vooruitzicht er dus zeker niet slecht aan gedaan om voor deze vorm van samenwerken te kiezen. De lastige voorgeschiedenis (met twee projectvoorstellen die nooit veel verder geraakt zijn dan de tekentafel) bewijst ook wel dat een project van deze omvang moeilijk van de grond komt als de stad er niet bij betrokken wordt. Dat de ontwikkelaar een deel van zijn vrijheid heeft moeten inleveren en ingestapt is in een samenwerkingsvorm die vaak gezien wordt als een garantie voor trage beslissingen en botsende belangen, lijkt een onvermijdelijk kwaad waar hij zich heeft bij neergelegd.

De keuze voor PPS heeft hier geleid tot een situatie waar beide partijen inderdaad beter van zijn geworden: de stad krijgt verregaande inspraak op een project waar ze eigenlijk niets in investeert en de ontwikkelaar krijgt zijn project sneller gerealiseerd doordat diverse vergunningsprocedures nu door de stad zelf ondersteund worden. De grond die in eigendom was van de stad wordt geruild voor een ander stuk grond waar ze de voorziene gemeenschapsfuncties kan op realiseren. Het park en het volledige openbare domein wordt door Vooruitzicht gefinancierd en aangelegd, naar een ontwerp van het Italiaanse bureau Secchi & Vigano. Ook de maatschappelijke meerwaarde is toegenomen, door de aanwezigheid van een diverser doelpubliek dankzij de betaalbare wooneenheden.

6.2.7 TSYON

Eind jaren '90 is men in Kortrijk begonnen met de opwaardering van de buurt rond de Spoorweglaan. Er werd een autonoom gemeentebedrijf opgericht, Stadsontwikkeling Kortrijk (S.O.K.), en door het architectenbureau Nero werd een masterplan opgemaakt voor de buurt. De uitvoering van dat masterplan gebeurt sindsdien en is een van de basistaken van S.O.K. Het Tsyonproject, waar we hier meer op in willen gaan, is een onderdeel van de verwezenlijking van dit masterplan. Aan de Wijngaardstraat, een wat verloederde winkelstraat die parallel loopt met de Spoorweglaan, lag een lagere school die niet meer gebruikt werd en S.O.K. besloot om hiervoor een oproep te doen naar geïnteresseerde investeerders. Het idee was om de panden van de school om te bouwen tot een woon- en winkelproject. De private sector bleek echter in eerste instantie niet zeer geïnteresseerd, omdat het project te veel risico's inhield en het niet rendabel geacht werd. Guy Gillijns, commercieel directeur van Van Roey: *“Geen enkele privépartij was geïnteresseerd. Kortrijk zat dan ook echt heel diep, tien jaar geleden.”* Toch zag Van Roey een aantal mogelijkheden: *“We wisten wat er in Leuven gebeurd was, vooral door de visie van de burgemeester, en in Kortrijk heb je met Stefaan De Clerck ook iemand die echt iets wil met zijn stad. Wij zagen daarin een Leuven bis, en dat wilden we niet laten schieten.”* Dus werd er toch een offerte opgemaakt, waarin vooral aangetoond werd dat de risico's voor een investeerder alleen te groot waren. Guy Gillijns: *“Dat vonden ze in de stad niet leuk natuurlijk, maar ze bleven er in geloven. Dus hebben we gezegd dat dat ok was, maar dat we het dan samen gingen ontwikkelen. Zodat de stad zelf ook risico moest nemen. En zo hebben we Tsyon opgericht.”* Tsyon nv is een privaatrechterlijke vennootschap waar zowel nv Van Roey als S.O.K. in participeren, en dus een van de weinige voorbeelden in Vlaanderen van een participatieve PPS.

De meerwaarde voor de publieke partner ligt in het uitvoeren van enkele strategieën uit het masterplan. Pascale Denys van S.O.K.: *“Er waren twee grote problemen in Kortrijk, met name dat de winkelpanden te klein waren, maar ook dat de bovenverdiepingen boven de winkels gewoon leeg stonden. We hebben met dit project willen aantonen dat het anders kon: wonen boven winkels is mogelijk. In dat opzicht was het vooral een pilootproject: Kortrijk zat in een dieptepunt maar door dit project te realiseren in een straat geef je en belangrijke impuls. Daar zoeken wij onze meerwaarde in: een sneeuwbaaleffect trachten te creëren door zelf de eerste bal te laten rollen.”* Ook sociale argumenten speelden een rol: *“Het is de bedoeling van alles wat wij doen om terug jonge gezinnen naar de stad te lokken. Met deze projecten creëren we een betaalbare woongelegenheid voor jonge mensen in de stad.”*

Participatieve samenwerking blijkt nogal controversieel te zijn. Sowieso heeft enkel een autonoom gemeentebedrijf het recht een dergelijke samenwerking op te starten, dus dat beperkt de toepassing ervan al voor een stuk. Deze vorm van samenwerking leidt er bovendien toe dat het autonoom gemeentebedrijf verplicht is zelf mee risico te nemen. Uit onze gesprekken bleek dat zowel AG Vespa als AGSO principieel weigeren in zo'n verhaal mee te stappen, omdat de stad zo het gevaar loopt haar neutrale rol als coördinator van de verschillende projecten op haar grondgebied, te verliezen. Guy Gillijns verdedigt deze vorm van samenwerking echter volledig: *“Voor mij, een echte PPS, dat is een participatieve PPS. Privé en publiek, samen de*

boot in, samen de risico's delen. PPS moet risico zijn voor de twee partijen." Filip Vanhaverbeke van AGSO deelt die mening niet, en verklaart: *"Als je in een participatieve PPS stapt, en je wordt overtroefd door de privé-partner, op het vlak van ontwerp of studies, verschil in ervaring, snelheid van werken, dan heb je geen contract meer om op terug te vallen, en het toekennen van de vergunningen als stok achter de deur gebruiken is dan ook veel moeilijker als je zelf betrokken partij bent."* Pascale Denys is het daar echter niet mee eens: *"Er zijn genoeg middelen om ervoor te zorgen dat dat niet gebeurt. Als je allebei evenveel zeggenschap hebt, dan kun je ook niet overtroefd worden."* Ze wijst er ook op dat de werking van een autonoom gemeentebedrijf leidt tot een dynamiek en een professionalisering die ervoor zorgt dat het onderscheid met een privé partij slechts klein is en beide partners op gelijke voet staan.

Het autonome statuut van S.O.K. maakt de oprichting van een vennootschap als Tsyon mogelijk, maar dat is niet het enige voordeel van een autonoom gemeentebedrijf volgens Pascale Denys: *"Ook de snelheid van werken is veel hoger. Als wij een interessant pand zien dat we willen aankopen omdat het binnen een of andere strategische visie past, kunnen we rechtstreeks met de notaris onderhandelen en het gewoon kopen. Als een stad dat wil doen, dan duurt dat meteen veel langer. Ook bouwen gaat gemakkelijker en we kunnen veel eenvoudiger externe partners aanspreken. Een AG heeft soms ook een andere visie dan een stad, die wel eens een vastgeroeste machine durft te zijn. Een autonoom gemeentebedrijf is dan veel dynamischer, dat merk je overal."*

Er wordt wel eens op gewezen dat een participatieve vennootschap niet strookt met de beginselen van goed bestuur, waar eerlijke concurrentie en democratische transparantie centraal moeten staan. Om die reden heeft S.O.K. beslist met Tsyon maar twee projecten te realiseren: *"Anders ga je ook externe investeerders krijgen die niet meer naar Kortrijk komen omdat ze denken dat we het toch allemaal zelf doen, en enkel met Van Roey samenwerken. Om dat te vermijden stoppen we na twee projecten."*

Wat de financiële kant van de zaak betreft, is het zo dat beide partners evenveel investeren en ook de opbrengst onder elkaar delen.

6.3 DE INITIATIEFASE

De initiatiefase is het begin van het eigenlijke proces richting publiek-private samenwerking. In zo goed als alle gevallen is deze fase volledig in handen van de publieke partner, die zijn project en de procedure die gevolgd gaat worden, onderzoekt en vastlegt. Bepalend in deze eerste fase is de positie die de publieke partner inneemt en op welke manier hij de doelstellingen die aan de basis van het project liggen concreetiseert alvorens de privésector erbij te betrekken. Hoeveel voorbereidend werk is er gebeurd, wie heeft het uitgevoerd, heeft de bevolking een stem gehad, hoe zit het met de relatie met andere overheden? Is er sprake van ontwerpend onderzoek of wordt dat overgelaten aan de privépartner? Hoe wordt de procedure die gevolgd zal worden voorbereid, wie staat in voor de begeleiding?

Er worden drie projecten behandeld. De Oosterweelverbinding, omdat het voorbereidend onderzoek achteraf erg controversieel is gebleken. Regatta, omdat hier de privé-partner als initiatiefnemer optreedt, en de publieke partner pas in tweede instantie echt betrokken geraakt is. Centrale Werkplaatsen, wegens het belang van het masterplan dat aan de PPS voorafging. Dit hoofdstuk sluit vrij rechtstreeks aan bij het volgende, waarin het bestek wordt besproken: de zaken die in zo'n bestek staan, worden in deze fase voorbereid.

6.3.1 CENTRALE WERKPLAATSEN

Sinds het begin van de jaren '90 is men in Leuven bezig met de transformatie van de stationsomgeving. Heel dit project werd door het Projectteam Stadsontwerp onder leiding van Marcel Smets voorbereid en er werd een masterplan gemaakt voor deze hele ontwikkeling. Veel aandacht ging daarbij naar de directe rand van de spoorweg, maar ook de Centrale Werkplaatsen, kwamen onder de aandacht en werden in het masterplan opgenomen.

Het eerste masterplan voor de site stamt uit 1992 en ging ervan uit dat de bestaande bebouwing grotendeels zou verdwijnen. Monumenten & Landschappen echter oordeelde dat de site uniek is als industrieel historisch erfgoed en na een lange discussie is besloten om drie van de oude hallen en een weegbrug te beschermen. Daarop is er in 1996 een nieuw masterplan gemaakt, deze keer door WIT Architecten die het contract van Projectteam Stadsontwerp overgenomen hadden.

Voor de hele ontwikkeling van de stadsomgeving Leuven Noord is een raamovereenkomst gesloten tussen de diverse (semi-) publieke betrokken partijen, waaronder de NMBS, De Lijn, Wegen Vlaams-Brabant, Waterwegen & Zeekanaal en natuurlijk de stad Leuven. Daarin werd overeengekomen dat de stad de site van de Centrale Werkplaatsen zou kopen en instaan voor de realisatie van het masterplan, terwijl de NMBS voor de sanering van het terrein zou zorgen.

Volgens Peter Geubels, projectregisseur bij het AGSL (vroeger de Woonregie van de stad Leuven), is toen het "politieke luik" begonnen: *"We hadden dan dat terrein, maar wisten nog niet echt wat we ermee moesten*

doen.” Het masterplan voorzag in een vrij lage dichtheid van 40 woningen per hectare en een centrale open ruimte die als park ingevuld kon worden. *“Uiteindelijk zijn we op het magische getal uitgekomen van 325 woningen als maximum en dan heeft iedere fractie zijn deel daarin gevonden, namelijk een deel sociale koopwoningen, deels privé woningbouw wat te maken had met het financieel evenwicht, en een deel woningen voor wat we dan middengroepen zijn gaan noemen.”* De reden waarom sociale koopwoningen voorzien zijn in plaats van huurwoningen is dat er in de buurt van de Werkplaatsen al een grote concentratie sociale huurwoningen aanwezig is en men een grotere verscheidenheid in het aanbod wou brengen. De nadruk op woningen voor middengroepen is een politieke keuze omdat gebleken is dat die groep niet aan zijn trekken komt in het huidige Leuvense woningaanbod: sociale woningen komen voor hen niet in aanmerking en de private woningmarkt is te duur. Daarom worden er 70 woningen voorzien waar de stad bijspringt om ze betaalbaar te houden voor dit doelpubliek.

Vrij snel na deze beslissing is gekozen voor een PPS om de woningen te bouwen (behalve de sociale woningen, die worden gewoon door de huisvestingsmaatschappij gebouwd). Peter Geubels: *“Het standpunt was, en is nog steeds, dat we als stad beter niet zelf bouwen, we zijn daar niet echt toe uitgerust om aan groot-schalige woningbouw te doen. Dus zoeken we partners die dat wel kunnen maar waarbij wij altijd het element grondeigendom gebruiken om mee te sturen.”*

Participatie van de buurtbewoners is er niet gebeurd voor dit project. Peter Geubels: *“Wij informeren en wij communiceren, maar wij laten niet participeren. Participeren betekent mee beslissen, en dat gebeurt niet. Het feit dat daar 325 woningen worden gebouwd waarvan 70 sociale koopwoningen, dat is gewoon zo, dat staat niet ter discussie.”* Ook Leo Van Broeck, ontwerper van een deel van de private woningen, staat kritisch ten opzichte van inspraak: *“Ontwerpen met inspraak is complete onzin. Inspraak zonder inzicht leidt tot uitspraken zonder uitzicht. Dat is zoals een chirurg die aan zijn patiënt vraagt om te vertellen hoe hij moet snijden.”* *“Ik denk wel dat een stad moet luisteren naar de burger, als bijvoorbeeld de middengroepen klagen dat ze niets kunnen kopen.”* De stad heeft hier geluisterd naar de noden die er heersen op de woningmarkt en probeert deze deels op te lossen met dit project, maar zonder de burens van de Centrale Werkplaatsen daar mee over te laten beslissen. Leo Van Broeck: *“De stad had dat hier inhoudelijk goed voorbereid, en wist wat de verzuchtingen van de buurt waren. Ik vind dat veel belangrijker, op voorhand is inspraak wel belangrijk. Wat wringt er in een buurt, wat is er niet goed aan een straat, te veel of te weinig parking, groen,... Welke behoeften zijn er, en geef die dan als dwingende voorwaarden mee aan de ontwerpers. Maar ga niet halverwege uw voorontwerp aan de buurt vragen of de gevelsteen wel de goede kleur heeft.”* Op voorhand luisteren dus, maar niet tijdens het proces laten mee beslissen over hoe het project moet worden uitgevoerd: *“Ik vind dat de eigenaar van perceel A niets te zeggen heeft over wat er op perceel B komt. Dan krijg je dat soort van etterdictatuur van mensen die veel geld en veel vrije tijd hebben en continu naar de Raad van State lopen om alles tegen te houden.”*

Door de inhoud van het project zijn er trouwens geen bezwaren ingediend tegen het ontwerp, de meeste mensen in de buurt zijn al lang blij dat er iets gebeurt met het braakliggende stuk grond voor hun deur, zeker nu ze er nog groenruimte en een nieuw plein bij krijgen.

6.3.2 OOSTERWEELVERBINDING

Tijdens de initiatiefase heeft de Bestuursmaatschappij Antwerpen Mobiel, kortweg BAM, zich laten bijstaan door de Tijdelijke Vereniging Studiegroep Antwerpen Mobiel (TV SAM) voor technische zaken, door het advocatenkantoor Stibbe voor juridische zaken, door het consultancy bureau Deloitte voor financiële zaken en door GroepC voor communicatie.

TV SAM bestaat uit drie grote studiebureaus, nl. Grontmij, Arcadis-Gedas en Technum. In oktober 2001 werd de dienstverleningsovereenkomst getekend voor de begeleiding, coördinatie van de studies, de implementatie en de prospecten van het Masterplan Antwerpen. Dit hield ondermeer in de opmaak van projectvoorstellen, projectontwerpen en de uiteindelijke aanbesteding. TV SAM verzorgde dus de opmaak van een programma van eisen en deed de opmaak van een referentie-ontwerp. Beide maken deel uit van het aanbestedingsdossier. TV SAM doet ook de verdere begeleiding van de aanbesteding. De belangrijkste taken van het studiebureau zijn verder het bepalen van primaire en secundaire projectdoelstellingen, de bewaking van de consistentie van de projectvoorstellen, het uitvoeren van haalbaarheidsstudies en het uitvoeren van projectstudies (de opmaak van kostprijsramingen en faseringen, de budgettering van inkomsten en uitgaven) en het projectmanagement.

De BAM liet zich ook bijstaan door het Vlaams Kenniscentrum PPS. Dit centrum maakte een uitgebreide vergelijking tussen de DB- en de PPS-variant. Hoewel de TV SAM voorstander was van de DB-variant concludeerde het Kenniscentrum in haar eindrapport naar het onderzoek van de meest voordelige aanbestedingskeuze voor de Oosterweelverbinding dat: *“de DBfM aanbesteding na toetsing aan het PPS-instrumentarium de hoogste meerwaarde biedt. Deze meerwaarde is hoofdzakelijk financiële meerwaarde die toe te schrijven is aan efficiëntiewinsten door de integratie van projectonderdelen en door het levenscyclus denken dat in de DBfM-variant veel nadrukkelijker aanwezig is.”*¹

Deze conclusie kwam de Vlaamse regering goed uit. In 2009 wil ze immers schuldenvrij zijn en dus moest de Oosterweelverbinding buiten haar budget. Via een PPS-constructie onder de vorm van een DBfM model wordt dit toegestaan door Europa, mits de private partner het bouwrisico op zich neemt en het beschikbaarheidsrisico en/of het vraagrisko.

Een tweede ESR-95 vereiste is dat BAM als naamloze vennootschap van publiek recht, financieel autonoom en met een autonome beslissingsbevoegdheid optreedt, waarbij beslissingen genomen worden door de Raad van Bestuur en het management van BAM, niet door de Vlaamse Regering. In de Raad van Bestuur zitten echter wel politici vertegenwoordigd van de diverse partijen – iets wat de ESR-vereiste tegensprekt, maar wel de democratische controle in de hand heeft gewerkt. Volgens Kristiaan Borret, stadsbouwmeester van Antwerpen, is dat een goede zaak: *“De Oosterweelverbinding is zo’n jumbo dat het parlement dat zelf mee wil controleren. Elke partij heeft nu zijn mannetje in de raad van bestuur, dat is ook een vorm van democratische*

1 Vlaams Kenniscentrum PPS, “Eindrapport Onderzoek aanbestedingskeuze Oosterweelverbinding”, pp. 10.

controle.” En die is erg belangrijk: “Je krijgt soms van die trekjes bij autonome bedrijven dat ze een eigen agenda krijgen los van de overheid waar ze vroeger toe behoorden.” Dat is een verwijt dat de BAM regelmatig gemaakt wordt, maar in feite klopt dat dus maar in beperkte mate.

De derde en laatste ESR-95 vereiste is dat de BAM als “marktproducent” minimaal 50% van de kostprijs van de projecten zelf moet terugverdienen uit eigen opbrengsten. Die inkomsten komen uit de tolgelden die geïnd worden aan de Liefkenshoektunnel (sinds 2004 een dochteronderneming van BAM) en in de toekomst aan de Oosterweelverbinding. Deze laatste worden geraamd op 232 miljoen euro per jaar.¹

Over de initiatiefase en de voorbereidende studies die door de BAM uitgevoerd zijn of die ze heeft laten uitvoeren, bestaat veel controverse. Zowel de gunningsprocedure als de keuze voor het tracé met viaduct in plaats van tunnel hebben veel kritiek geïnkomen, en doen dat tot op vandaag. Zeker toen in mei 2008 de discussie over fijn stof losbarstte, zijn veel politici en persmensen zich beginnen afvragen hoe de keuze voor dit bepaalde tracé nu eigenlijk juist gebeurd is.

StRaten-generaal verwijt de bevoegde politici uit de begindagen, zoals Steve Stevaert (Vlaams minister van Mobiliteit in 1999) en Camille Paulus (Antwerps gouverneur) al veel langer dat ze aan sluipende besluitvorming hebben gedaan en het tracé met Lange Wapper viaduct doorgedrukt hebben zonder dat er een echte discussie of grondige studies aan vooraf zijn gegaan.² Het is leerzaam om het besluitvormingstraject nog eens te overlopen. In 1996 is het Masterplan Mobiliteit Antwerpen ontstaan, na een reeks vergaderingen waaraan onder andere schepenen en toplui van de haven deelnamen. Hierin werd voor het eerst gesproken over het rondmaken van de ring, gekoppeld aan plannen voor meer openbaar vervoer en de heraanleg van de Leien en de Singel. Voor het sluiten van de ring werd een studie besteld waarin zes verschillende voorstellen met elkaar werden vergeleken. Volgens een artikel in De Morgen ging de voorkeur van de meeste beleidsmensen daarbij naar een brug over de Schelde, gekoppeld aan een tunnel op rechteroever. In datzelfde artikel wordt vermeld dat, toen bleek dat een Scheldebrug niet haalbaar was, aan de zes voorstellen nog een zevende toegevoegd werd dat uiteindelijk ook gekozen werd. Hierbij wordt de suggestie gedaan dat de belangrijkste reden hiervoor niet haalbaarheid of ruimtelijke kwaliteit was, maar het feit dat men per se een brug wilde die het project zichtbaarheid en de stad extra uitstraling moest verlenen.³

In 2000 werd dit idee voorgelegd aan de Staten-Generaal, een 250-koppige vergadering waar niet alleen havenbonzen en politici vertegenwoordigd waren, maar ook milieuorganisaties en voetgangersbonden. “De Staten-Generaal was vooral ontgoocheld dat een brug niet kon,” zegt Camille Paulus hierover, maar waar de snelweg juist zou komen, daar lagen weinig wakker van. “De zaal heeft de conclusie met applaus aanvaard.”⁴

1 “Miljardendans op de werf”, zie <http://www.knack.be/cmp/11/1683/48712/-Miljardendans-op-de-werf---article.html> (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)

2 CLAEYS, M. & VERHAEGHE, P., “Lange Wapper: brug zonder draagvlak”, in: Knack, 4 juni 2008.

3 “Dossier Lange Wapper: In de schaduw van de brug”, in: De Morgen, 28 juni 2008.

4 “Het mysterie van A”, in: De Standaard, 14 juni 2008.

StRaten-Generaal betwist dit ten zeerste, en citeert hierbij de Fietsersbond: “*De uitslag van dat schertsdebat stond al van te voren vast. Dat ze dan niet doen alsof er inspraak is gevraagd.*”¹ René Daniels, toenmalig stadsbouwmeester, lijkt dit te bevestigen: “*Van een breed maatschappelijk draagvlak heb ik weinig gemerkt. Ik heb geen discussie meegemaakt over het tracé.*”²

Wie er nu gelijk heeft, zal waarschijnlijk nooit echt duidelijk worden, maar een feit is dat lang niet iedereen het erover eens was dat het voorgestelde tracé nu ook echt het meest preferabel was. Toch is sindsdien het debat daarover nooit meer echt gevoerd, omdat er zagezegd al een ‘breed draagvlak’ bestond.

In november 2002 werd de BAM opgericht, maar zij heeft nooit alternatieve tracés onderzocht. Dat was ook niet haar opdracht, zegt Camille Paulus: “*De maatschappij kreeg de opdracht om dat Oosterweeltracé uit te werken en te verfijnen. Ze moest geen keuze meer maken.*”³ Elke vraag naar extra onderzoek naar alternatieven werd afgedaan als tijdverlies.

Kristiaan Borret sprak in het interview dat we met hem hadden over dit project van een “*gedwongen consensus*”. Ook de stad is nooit echt bij de discussie betrokken geweest – wat ook al blijkt uit de reactie van René Daniels, zijn voorganger, die hierboven al aangehaald werd. “*De stad heeft op een gegeven moment een tegenstudie besteld om de haalbaarheid van een tunnel na te gaan voor het volledige traject. Dat kan je lezen als een bewijs dat de stad niet erg betrokken geweest is bij het besluitproces, dat ze hun eigen studies moesten betalen. Anderzijds zal er natuurlijk wel overleg geweest zijn – dat is het eeuwige getouwtrek tussen verschillende overheden,*” zegt Kristiaan Borret. De onenigheid tussen de verschillende beleidsniveaus blijkt ook uit het feit dat in het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen amper een vermelding terug te vinden valt van de Oosterweelverbinding, hoewel deze toch een enorme verandering zal teweegbrengen in de stad. “*De ontwerpers van het structuurplan, Secchi en Vigano, waren hevige voorstanders van een ander traject en hebben dat om die reden bijna nooit opgenomen in hun structuurplan,*” zegt Kristiaan Borret. En: “*Ik denk dat het klopt dat dat debat over het traject niet volledig gevoerd is, zoals het had moeten gevoerd worden.*”

In ieder geval, de beslissing voor tracé en voor Lange Wapper viaduct heeft de inhoud van het project enorm bepaald, zeker omdat hier niet meer van kon afgeweken worden in de rest van de procedure. Inmiddels is besloten om, acht jaar na de eerste studie, een nieuw en ‘onafhankelijk’ onderzoek te laten uitvoeren naar alternatieven. Dit op een moment dat de gunningsprocedure al zo goed als afgelopen is en er enorm veel energie gestoken is in het ontwerp.

1 CLAEYS, M. & VERHAEGHE, P., “Lange Wapper: brug zonder draagvlak”, in: Knack, 4 juni 2008.

2 “Het mysterie van A”, in: De Standaard, 14 juni 2008.

3 Idem.

6.3.3 REGATTA

De gronden van de Prestibelsite zijn in 2001 in handen gekomen van Vooruitzicht, op basis van een projectvoorstel van Georges Baines dat nooit gerealiseerd werd. Ook de gewestplanwijziging in 1998 gebeurde op basis van dit ontwerp. Het belangrijkste element in deze wijziging is de vastlegging dat minimum 40 % van de site onbebouwd moest blijven en maximum 60 % bebouwd, quota die ook in het gerealiseerde ontwerp (zo nipt mogelijk) behouden blijven. Bij deze wijziging had de stad geen inspraak. *“Vooruitzicht heeft toen een berekening gemaakt waarin ze toonden hoeveel ze moesten kunnen bouwen om uit de kosten te komen. Maar die berekening die daarachter zat was niet transparant en die heb ik nooit te zien gekregen. Dus je bent daar overgeleverd aan het woord van een privé-partner die zelf veel belang heeft bij de uitkomst ervan,”* vertelt Philippe Teughels hierover. Ook Sandra Lintermans meent dat de beslissing die toen gemaakt werd, de erg hoge densiteit van het huidige project bepaald heeft. Hoewel de stad later bij de opmaak van het voorontwerp van het BPA mee betrokken was, was dat dus niet voldoende om de volledige inhoud van het project te controleren. Elementen uit de allereerste stappen van het proces hebben nog steeds hun invloed op het uiteindelijke resultaat.

Doordat de stad hier niet als initiatiefnemer optreedt, is er ook nooit een projectdefinitie in strikte zin opgemaakt. Tijdens de lange voorgeschiedenis zijn er wel verschillende voorstellen uitgewerkt, maar in de periode dat de stad niet bij het project betrokken werd, zijn die nooit verder geraakt dan voorstellen. Volgens Pieter Van Hout had dat vooral te maken met de interpretatie van het park op de site. Inderdaad is pas in het laatste voorstel, dat van Ontwerpteam Johan Van Reeth, gekozen voor één groot park, gelegen aan de waterrand.

Qua functie-invulling zijn de drie voorstellen gelijkaardig, met de nadruk op wonen aangevuld met kantoren en enkele gemeenschapsfuncties, maar de ruimtelijke uitwerking daarvan varieert sterk. Waar het eerste project de kaart lijkt te trekken van collectief wonen in het groen, met verspreide bebouwing in een parkachtig aangelegde omgeving, kiezen de andere twee voor een duidelijkere scheiding tussen open ruimte en woonwijk. Deze open ruimte werd in het tweede ontwerp nog aangewend als verbindend element tussen het Galgenweel en de groengebieden ten noorden van de Blancefloerlaan, een verbinding die in het uiteindelijke ontwerp nog maar minimaal aanwezig is. Daar tegenover staat wel dat Johan Van Reeth het park echt aan het water plaatst, en zijn ontwerp beter koppelt aan het idee van de Groene Singel dat in het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen gelanceerd werd. Dankzij de integratie van het project in het RSP Antwerpen ligt het project sterk in de lijn van de visie die de stad en Secchi & Viganò (als makers van het RSP) voor Linkeroever uitgewerkt hebben, ondanks het feit dat het dus door de privé geïnitieerd is. De eis van de stad voor meer betaalbare woningen past uiteraard ook binnen haar beleidsdoelstellingen. Het concretiseren ervan is echter voornamelijk door de ontwikkelaar en zijn architecten gebeurd, en niet door de stad voorbereid.

Hoewel de stad uiteindelijk wel een controlerende en adviserende functie had in het planningsproces, kon



FIG 6.8 MASTERPLAN GEORGES BAINES

Bron: Ontwerpteam Johan Van Reeth, *BPA Galgenweel-Borgerweert Figurenbundel*, fig. 1.2

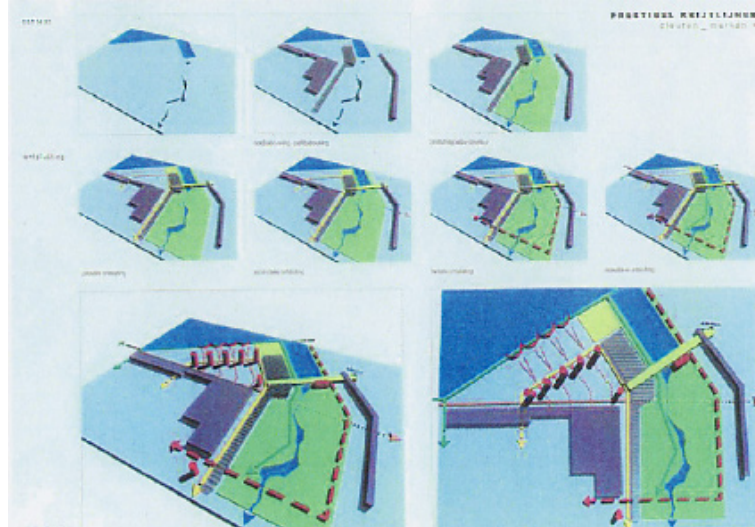


FIG 6.9 MASTERPLAN CLEUREN-MERKEN

Bron: Ontwerpteam Johan Van Reeth, *BPA Galgenweel-Borgerweert Figurenbundel*, fig. 1.3



FIG 6.10 MASTERPLAN ONTWERPTEAM JOHAN VAN REETH

Bron: Ontwerpteam Johan Van Reeth, *BPA Galgenweel-Borgerweert Figurenbundel*, fig. 1.5

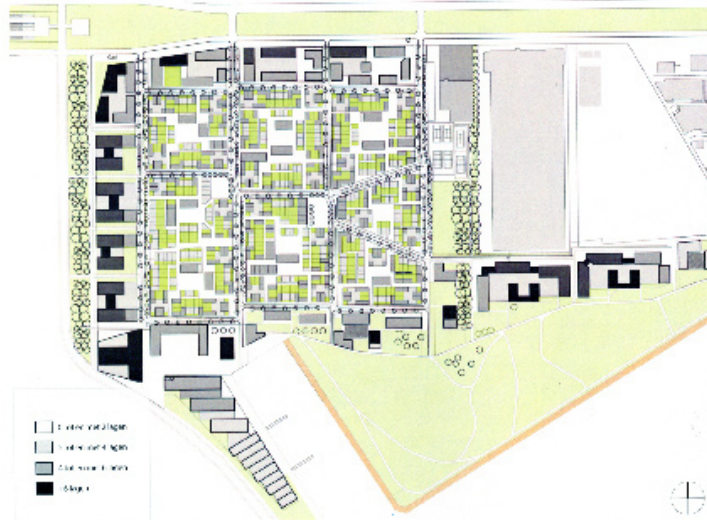


FIG 6.11 DEFINITIEF INRICHTINGSPLAN AWG ARCHITECTEN

Bron: awg architecten, *Galgenweel-Borgerweert*, p. 23

ze dus zelf geen onderzoek uitvoeren en zijn alle plannen van de ontwikkelaar afkomstig. *“Er had meer ontwerpmatig onderzoek moeten gebeuren over de vraag wat is bebouwd, wat is onbebouwd, en welk programma van eisen zou daar dan bij horen. Binnen die gestelde randvoorwaarden, vind ik het ontwerp wel verdedigbaar,”* zegt Philippe Teughels. *“Als we als stad al van voor de gewestplanwijziging sterker meegespeeld hadden, denk ik dat we door ontwerpelijk onderzoek de doorgangen tussen de twee groenzones sterker hadden kunnen benadrukken.”*

Ook het BPA van Johan Van Reeth is nog gewijzigd bij de aanstelling van bOb Van Reeth als kwaliteitbewaker. Hij weigerde namelijk deze functie uit te voeren als het inrichtingsplan voor de site, dat hij achterhaald vond, niet aangepast werd. Deze aanpassingen zijn vervolgens uitgevoerd door zijn eigen bureau, awg, en houden vooral in dat de invulling van het binnengebied helemaal anders is aangepakt. In plaats van de woningen zoals in het oorspronkelijk plan allemaal gelijk te oriënteren en duidelijke straatgevels te creëren, wordt er in het plan van awg veel meer gespeeld met de inplanting van de gebouwen zodat clusters, schakelingen en informele doorgangen ontstaan en de overgang tussen privaat en publiek domein veel complexer en boeiender wordt. De verticale assen in het project worden ook meer getrapt uitgewerkt en de deelzones krijgen elk een duidelijke schikking rond een centraal pleintje. Ook de stratenhiërarchie is genuanceerder en de inplanting van de woningen en de grotere blokken aan de rand meer gediversifieerd. Als er al van in het begin een kwaliteitbewaker zoals bOb Van Reeth aangesteld geweest was, had deze omweg natuurlijk vermeden kunnen worden, maar het kan zeker geen kwaad dat een plan in deze vroege fase nog evolueert.

Echte inspraak is er voor de bevolking nooit geweest, maar er zijn wel diverse infomomenten georganiseerd die veel volk hebben kunnen lokken naar de site. Toen het BPA ingediend werd, is er een grote happening georganiseerd op het terrein, waar wel veel reacties en suggesties zijn genoteerd. *“Vooral bij de uitwerking van het park grijpen we daar nog regelmatig naar terug,”* vertelt Pieter Van Hout.

6.4 INHOUD VAN HET BESTEK

Het eerste cruciale document in het PPS-proces is het bestek, waarin de publieke partner vastlegt wat van de privépartner wordt verwacht, wat het project inhoudt en hoe de gunning zal verlopen. In feite worden hierin de resultaten van het onderzoek uit de initiatiefase vastgelegd en doorgegeven aan de kandidaat-partners. Interessant is de manier waarop doelstellingen en ambities worden omschreven en of er een duidelijke projectdefinitie in het bestek staat of dat dit aan de privé overgelaten wordt. De eerste afspraken omtrent procedure, financiële voorwaarden en overlegstructuur worden hier al gemaakt.

Er worden vier projecten behandeld. De Oosterweelverbinding heeft een bestek dat een paar duizend pagina's beslaat, maar hier wordt enkel ingegaan op het hoofdstuk 'Architectuur en stedenbouw', waarin de ruimtelijke eisen en ambities worden vastgelegd, vaak op een zeer gedetailleerde manier. Voor de PPS Wonen is een uitgebreid prestatiebestek opgemaakt en een reeks ontwerpcriteria voor sociale woningbouw in het algemeen, maar de tien projecten zelf worden veel minder uitgebreid behandeld: de invulling van de algemene eisen voor ieder project apart wordt aan de privépartner overgelaten. Het bestek voor de twee projecten uit Oostende gaat uitgebreid in op de algemene visie van de publieke partner op stadsontwikkeling en -uitbreiding, maar de inhoud van de projecten zelf wordt ook hier vrij vaag gelaten. Bij de Centrale Werkplaatsen bestaat er een duidelijk masterplan waarop teruggevallen wordt en gaat men gedetailleerd in op enkele als cruciaal geziene aspecten van de uitwerking ervan.

6.4.1 CENTRALE WERKPLAATSEN

Voor de uitvoering van het private deel van de woningen in de Centrale Werkplaatsen is men op zoek gegaan naar bouwteams van twee ontwerpers en een ontwikkelaar/financier. Er werd dus een bestek gepubliceerd waarin de procedure en de inhoud van het project uit de doeken werd gedaan.

Het bestek bestaat uit vier delen.¹ Allereerst de administratieve bepalingen, waarin de gunningsprocedure wordt voorgesteld: selectiecriteria, gunningscriteria, inhoud van de offerte en zo verder. De procedure zelf wordt later nog behandeld, maar het is belangrijk om te merken dat alles heel uitgebreid en duidelijk in het bestek staat samengevat. De criteria worden genoemd met hun wegingsfactoren en uitgebreid verklaard en ook de leden van de jury worden opgenoemd met naam en functie.

Het tweede deel behandelt de technische bepalingen. In een eerste onderdeel worden de engagementen van beide partners opgesomd: de privé-partner zal tijdens de uitvoering een recht van opstal krijgen van de stad, maar moet hiervoor een jaarlijkse vergoeding betalen die progressief toeneemt, dit om te voorkomen

¹ Stad Leuven Regie voor grond- en huisvestingsbeleid, "Het ontwerp en de ontwikkeling door een privé-partner van een deel van de voormalige Centrale Werkplaatsen te 3010 Leuven tot een multifunctionele woonwijk – selectie van de privé-partner : Bestek HR 01.0391/3", 26 mei 2003.

dat de private partner het project zou willen vertragen. (Peter Geubels van AGSL wijst er inmiddels op dat die vergoeding eigenlijk te laag is om echt als een aansporing te dienen, maar hij voegt eraan toe dat het ook helemaal niet nodig bleek, omdat een private partij juist liefst zo snel mogelijk wil beginnen omdat elke vertraging voor hem sowieso al extra kosten met zich meebrengt) Opvallend is dat hier ook de grondprijzen die de publieke partner bij de uiteindelijke verkoop aan de particuliere eigenaars zal vragen, al worden vastgelegd: er zijn vier grondprijsniveaus, naargelang de ligging en het feit of het gaat om vastprijswoningen voor middengroepen of om de andere woningen. De prijzen die in het bestek staan worden geïndexeerd om de uiteindelijke grondprijs te berekenen op het moment van verkoop. Er wordt ook voorzien dat de publieke partner zal instaan voor de aanleg en de financiering van het openbaar domein, maar dat het ontwerp ervan zal gebeuren “*in nauw overleg tussen de opdrachtgever, de privé-partner en het door de opdrachtgever aangestelde ontwerp bureau.*” (p. 12) De private partner zal het terrein ter beschikking gesteld krijgen met alle gebouwen gesloopt en de grond gesaneerd.

Ook het bouwprogramma wordt vastgelegd. De privé-partner wordt verwacht minimaal 140 en maximaal 160 woningen te bouwen waarvan minimaal 75 grondgebonden moeten zijn. Er worden minimale oppervlaktes genoemd voor slaapkamers en buitenruimten, éénkamerappartementen worden niet toegestaan.

Het bestek somt ook een heel aantal stedenbouwkundige en architecturale randvoorwaarden op. Dit onderdeel begint met de stelling dat “*de stad een representatieve, eigentijdse architectuur van hoge kwaliteit wenst, met respect voor de geklasseerde gebouwen op de terreinen.*” (p. 16) De randvoorwaarden gaan over bouwdieptes en -hoogtes, gevelmaterialen, footprint (refererend aan de oorspronkelijke bebouwing), straten binnen het project, fasering, etc.

Een belangrijke eis is ook dat “*de privé-partner inspanningen dient te leveren op het vlak van duurzaam bouwen (...) energie-efficiëntie, waterbesparing en duurzaam materiaalgebruik.*” (p. 19) De derde deel van het bestek handelt over contractuele bepalingen zoals borgtocht en controle, maar is hier minder aan de orde. In het vierde deel worden de bijlages gegeven, ondermeer uittreksels uit de stedenbouwkundige studie die aan het masterplan vooraf ging.

Het is opvallend dat dit bestek, ook al gaat het evenzeer om gebiedsontwikkeling met aandacht voor betaalbaar wonen, veel uitgebreider en bepalender is dan dat van Milho in Oostende. Toch wordt er ondanks alle voorschriften nog veel vrijheid gelaten aan de ontwerper om zijn eigen invulling uit te werken. Er is een duidelijk bepaalde projectdefinitie die gedragen wordt door de verschillende publieke betrokkenen en de politieke verantwoordelijken, uitgewerkt door een ervaren ontwerp bureau tot een masterplan dat een duidelijke richting aanduidt waarin het project moet evolueren, en aangevuld door de eisen van de gemachtigde stedenbouwkundige diensten. Leo Van Broeck onderstreept mee het belang hiervan: “*Zo’n projectdefinitie is cruciaal. Wat zijn we van plan, wat hebben we nodig, hoe kunnen we dat bereiken. Zo worden het maatschappelijke en financiële doelstellingen, die je ook bijna letterlijk in het ontwerp moet kunnen terugvinden. Dat gaat dan niet meer over esthetiek en kleuren.*” In de offerte die VBM, WIT en Matexi ingediend hebben zijn een deel van de randvoorwaarden uit het bestek nog aangepast. Doordat Nero inmiddels een ontwerp had gemaakt voor de sociale woningen en daarbij in plaats van de voorziene aaneengesloten bebouwing naast

het park een aantal losse urban villas had voorzien waartussen het park kon doorlopen, oordeelde het team rond Matexi dat hun grens dan ook kon verlegd worden. Ook de afwijzing van éénkamerappartementen werd niet gevolgd, volgens hen omdat er genoeg singles zijn die ook op zoek zijn naar een vaste woning. Leo Van Broeck waarschuwt dan ook voor randvoorwaarden die te strikt bepaald zijn: *“Je moet daar mee oppassen, want als uw criteria te dwingend zijn en te stringent, en iemand verschijnt met een goed idee dat daarbuiten valt, kan daar niet meer voor gekozen worden. Als je nadenken volledig verbiedt in je PPS-fase, ben je verkeerd bezig.”*

Als er randvoorwaarden opgelegd worden, moet volgens Van Broeck de achtergrond daarvan duidelijk zijn: *“De kwaliteitsdoelstellingen die achter het regelgevend kader zitten, achter de criteria van selectie en gunning, die zijn veel belangrijker. Die moeten in elke fase geëxpliciteerd worden. Ik vind dat een van de grote kritieken op BPA’s en PPS-procedures: de goede procedures, dat zijn enkel degene die erin slagen om de doelstellingen en de kwaliteitscriteria inhoudelijk te expliciteren. Zo kan er ook een toegevoegde waarde worden geleverd met het denkproces van het ontwerp. Een deelnemer aan een PPS moet ook beloond kunnen worden voor zijn creativiteit. Zelfs als hij daardoor eventueel meer rendement zou halen.”* Hij voegt eraan toe: *“Ik vind dat dat net de bedoeling zou moeten zijn van PPS, dat ervaren ontwikkelaars en ervaren ontwerpers aan een overheid zeggen: overheid, doe dit niet helemaal alleen, rijd u nu niet zes jaar vast in een BPA waarna er een slechte ontwikkelaar komt die dat vol hellende daken en Veluxen pompt, maar laat het eens wat lossen, laat de mensen komen met hun ideeën en met hun geld en zie wat eruit komt.”*

6.4.2 TRIPTIEK

In het bestek voor het Triptiekproject¹ wordt veel aandacht besteed aan de stedelijke context waarin de drie projecten zullen ontstaan: het gaat dan ook om cruciale projecten die de toekomst van de stad Oostende mee moeten bepalen. Het bestek bevat onder andere een samenvatting van de besluiten uit het Strategisch Commercieel Plan uit 1997, het Provinciaal RSP West-Vlaanderen, het Gemeentelijk RSP van Oostende en het Mobiliteitsplan Oostende van 2002. Er worden enkele stedelijke concepten aangereikt waarbinnen het project zijn rol kan spelen, zoals het creëren van een bindingsraster of het concept van de ‘stadslobby’, een ringboulevard die dienst doet als ontvangstruimte waar de automobilist of treinreiziger een voetganger wordt. Vooral het deelproject Van Iseghemlaan kan door zijn ligging een centrale rol spelen in dit idee. Er wordt ook een beeld geschetst van het winkelnets van Oostende. Al deze visies kunnen als kader dienen voor de voorstellen van de inschrijvers, en geven een idee van de ambitie die de stad met deze projecten heeft, los van de specifieke invulling. Op deze manier is duidelijk welke beleidsdoelstellingen de projecten moeten dienen.

Als bindende randvoorwaarde wordt opgelegd dat elke offerte minimaal het deelgebied Van Iseghemlaan moet bevatten (het minst rendabele project), en dat de stedenbouwkundige voorschriften en het BPA

¹ AGSO & NV Technum, “PPS Van Iseghemlaan, Feest en Cultuurpaleis & Oude Postgebouw – Bestek”, Oostende, 2003.

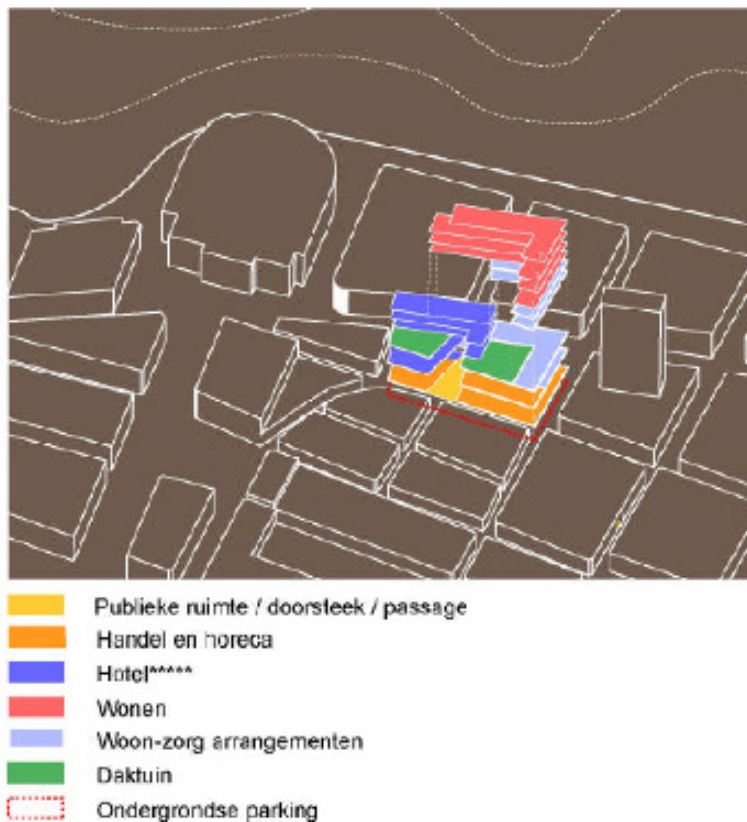
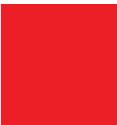


FIG 6.12 FUNCTIEVOORSTEL AGSO VOOR DE VAN ISEGHEMLAAN (NIEUW HELMOND)

Bron: AGSO & NV Technum, "PPS Van Iseghemlaan, Feest en Cultuurpaleis & Oude Postgebouw, Bestek", p. 35

voor dit gebied moeten gevolgd worden. Bij het Feest- en Cultuurpaleis (de zogenaamde “wortel”) wordt voorzien dat het BPA naargelang het voorstel van de privé-partner aangepast kan worden.

De drie deelgebieden worden elk apart bondig gesitueerd en er worden potenties en aandachtspunten aangeduid. Voor de Van Iseghemlaan worden deze nog aangevuld met meer gedetailleerde ambities, omdat dit deelgebied als meest cruciale aangezien wordt. Er worden voorwaarden opgesteld (een vage beschrijving van het programma, de vermelding van het *“nastreven van een representatieve eigentijdse architectuur”* (p. 36)) en uitgangspunten (suggesties voor bijkomend programma, zoals een vijfsterrenhotel en woon-zorg arrangementen in de appartementen), en ook een suggestie voor de ruimtelijke invulling (stapeling van de functievoorstellen tot een vormelijk geheel). Dit deel wordt afgesloten met een aantal referenties met korte situering (*“om de inschrijvers inzicht te verlenen inzake de nagestreefde kwaliteit”* (p. 36)) die getuigen van een erg hoge ambitie: L’illa Diagonal in Barcelona (Manuel de Solà Morales en Rafael Moneo) en de Salvatorpassage in München (Herzog & de Meuron).

Voor de andere twee projecten wordt volstaan met een opsomming van de voorwaarden, die eigenlijk een totale vrijheid garanderen voor de ontwikkelaar. Programma’s worden niet gesuggereerd en er wordt gezegd dat een bestemmingswijziging van de zone zal gebeuren overeenkomstig het ingediende ontwikkelingsplan.

Verder worden in het bestek de gunningswijze en –criteria toegelicht en de structuur van de samenwerking uitgewerkt. Er wordt een duidelijke fasering voorgesteld volgens welke het project na de selectie van de privépartner zal verlopen. Na het indienen van de offertes en het voeren van de onderhandelingsprocedure zal er met de geselecteerde partner een ontwikkelingsplan opgemaakt worden waarin een voorlopig ontwerp van infrastructuurwerken en bebouwing vervat zit. In een volgende fase wordt dit plan uitgewerkt tot een realisatieovereenkomst met bouwaanvraag en realisatieplanning, en de samenwerking eindigt in de bouwfase waarin de privépartner op eigen risico het project realiseert. Als overleg- en controlestructuur wordt er een Stuurgroep opgericht met vertegenwoordigers van beide partners (onder voorzitterschap van de publieke partner) die de opperste beslissingsbevoegdheid draagt. Tijdens de bouwfase staat de Stuurgroep ook in voor de concept- en timingbewaking. Onder de Stuurgroep staat de Projectgroep die de beslissingen van die eerste moet voorbereiden, voorstellen uitwerken en strategieën onderzoeken. Er wordt voor elk van de fases ook een duidelijke taakverdeling vastgelegd. Grosso modo staat de publieke partner in voor het ontwerp van de infrastructuurwerken en het uitwerken en bewaken van de planologische randvoorwaarden, terwijl de private partner het programma opstelt, de gebouwen ontwerpt en de vergunningsaanvragen opstelt. Tijdens de realisatie is hij verantwoordelijk voor de uitvoering van de infrastructuurwerken die vervolgens aan de stad worden overgedragen.

Al deze dingen staan uitgebreid in het bestek vermeld en worden dus duidelijk vastgelegd voor de start van de gunningsprocedure.

6.4.3 MILHO

Voor het bestek van het Militair Hospitaal¹ is min of meer dezelfde aanpak gebruikt als bij het Triptiekproject. De planningscontext wordt opnieuw geschetst en de gunningscriteria uitgelegd, maar over de inhoud van het project blijft men deze keer bewust heel vaag. Voor de site zelf is wel al een BPA opgemaakt dat als bindende randvoorwaarde geldt. Daarin wordt onder andere gesteld dat *“de bouwwerken in deze zone als één geïntegreerd geheel dienen ontworpen te worden. Een representatieve eigentijdse architectuur dient nagestreefd te worden. De studie van de gabarieten, de omgevingsaanleg en de keuze van de materialen dient met de meeste zorg te gebeuren.”* (p. 21)

Over de inhoud van het project staat in het bestek: *“Aan de inschrijver wordt een zeer grote vrijheid gegeven wat de effectieve invulling van het projectgebied betreft. (...) Elke suggestie voor invulling is bespreekbaar.”* En verder: *“Het is algemeen geweten dat kwalitatieve architectuur kan bijdragen tot het succes van een vastgoedproject van deze omvang.”* (p. 20)

Algemeen kan dus gezegd worden dat de invulling in dit project nog vrijer is dan bij Triptiek, maar dat in het bestek wel iets meer de nadruk gelegd wordt op kwalitatieve architectuur. Niet met referenties, maar met het uitdrukken van ambities. Bovendien wordt er deze keer in de inschrijving al een schetsontwerp gevraagd, iets wat bij Triptiek niet zo was.

Van een duidelijke projectdefinitie is hier niet echt sprake. Welke mate van bepaaldheid een projectomschrijving in een bestek al moet hebben, is dan ook een punt waar veel discussie over bestaat. Een volledig uitgeschreven en vastgelegde projectdefinitie strookt niet erg met de kenmerken van een publiek-private samenwerking, en minimaliseert de grotere inbreng die de privépartner in een PPS zou moeten krijgen. Filip Derynck zei dit jaar op de Trefdag van de VVSG hierover het volgende, met een citaat van Steven Ducatteuw: *“Nog al te vaak worden op gemeentelijk niveau vele publiek-private samenwerkingsprojecten in de conceptfase zodanig dichtgetimmerd dat de interactie met de markt zich beperkt tot wijzigingen in de marge. En als dat al resulteert in een goed project, dan mist het wellicht veel van de kansen voor potentiële meerwaarde.”* De vaagheid van de projectdefinitie in het geval van Milho heeft volgens Wouter Demuynck (projectleider bij nv Vanhaerents) ook te maken met het programma dat vooropgesteld was: *“Dit is eigenlijk een zuiver private ontwikkeling, in die zin dat alles aan particulieren wordt verkocht, en dus geen gemengd programma waar ook publieke functies inzitten.”* De stap naar de privésector wordt ondermeer gezet omdat die een betere marktkennis heeft en meer ervaring in de uitwerking van programma's zoals hier, dus ergens is het logisch dat er veel vrijheid wordt gegeven. Een aantal aspecten worden wel door de publieke partner opgelegd, zoals de aanwezigheid van betaalbaar wonen en de nadruk op verblijfswoningen ipv vakantiehuisjes, om ervoor te zorgen dat de beleidsdoelstellingen waarbinnen het project kadert weldegelijk gerespecteerd worden, want dit zijn juist die aspecten die een ontwikkelaar uit zichzelf niet meteen in zijn project zou opnemen. Filip Vanhaverbeke zegt hierover: *“Wij hebben niet de pretentie om zelf de richting vast te willen leggen. Er gebeurt*

¹ AGSO, “PPS Project voormalig Militair Hospitaal Oosteroever - Bestek 4”, Oostende, 2003.

uiteraard vooronderzoek, maar vooral om te weten wat er kan en wat niet, dat wordt in criteria vastgelegd, maar vaag genoeg om interpretatie en eigen visie toe te laten. Maar het is aan de investeerder en zijn team om zelf in te schatten wat er mogelijk is.”

Net als bij Triptiek bevat ook dit bestek een toelichting over de te volgen projectfasering en de overlegstructuur, maar zoals later uit de bespreking van de gunningsfase zal blijken is die niet door elke kandidaat-partner gevolgd.

6.4.4 OOSTERWEELVERBINDING

Omdat dit project zo complex is, is ook het bestek enorm uitgebreid. Hoewel er een belangrijke beslissing zoals de keuze van het tracé weinig duidelijke informatie of verantwoording is gepubliceerd, heeft men, eens deze keuze gemaakt was en de stap zou gezet worden richting privé-partner, niets meer aan het toeval willen overlaten. Het bestek beslaat duizenden pagina's en behandelt erg uiteenlopende thema's, van risicomanagement en bijzondere contractvoorwaarden tot waterbeheer en geotechniek, van uitvoeringsmethoden en financiering tot mobiliteit en nutsleidingen. Niet heel dit bestek is ons ter beschikking gesteld, het zou trouwens ook veel te lang duren om het integraal te bespreken. Er is echter één deel dat in het kader van deze thesis extra relevant is en waar we wel dieper op willen ingaan: het ontwerphandboek deel Architectuur en Stedenbouw.¹ Dit document beslaat meer dan 100 blz en probeert *“het gewenste ambitieniveau inzake ruimtelijk ontwerp te beschrijven en specifieke contextuele eisen vast te leggen.”* (p. 9) Dit om *“ongewenste voorstellen, wat stedenbouwkundige inpassing en architectonische verschijning betreft, en de eraan verbonden vertragings, te voorkomen.”* (p. 9) Er wordt ook gesteld dat *“de inhoud van dit document aan de ene kant dient om de creativiteit van de Bieders te prikkelen en aan de andere kant als kader voor de beoordeling van de ingediende voorstellen.”* (p. 9)

Bij de opmaak van het document heeft de BAM bovendien contact opgenomen met het team van de Vlaamse Bouwmeester (bOb Van Reeth en Marcel Smets) die mee ingestaan hebben voor de inhoud ervan. Marleen Goethals, ontwerper bij Noriant, wijst erop dat dit een erg goede zet geweest is: *“Er is veel negatiefs op te merken over de voorbereiding van dit project, maar naar ontwerp kwaliteit toe was die voorbereiding echt wel goed.”*

Als uitgangshouding wordt er in het bestek melding gemaakt van een aantal algemene principes: duurzaamheid (*“Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”*), integrale kwaliteit (*“Kwaliteit dient steeds geëvalueerd te worden op basis van twee aspecten: deugdelijkheid en doeltreffendheid. (...) Integrale kwaliteit is het hanteren van een integrerende visie bij het uitstippelen van*

¹ BAM N.V., “Masterplan Antwerpen Oosterweelverbinding Bestek Deel C: Contractuele Documenten 7. Ontwerphandboeken A. Architectuur en Stedenbouw”, september, 2005.

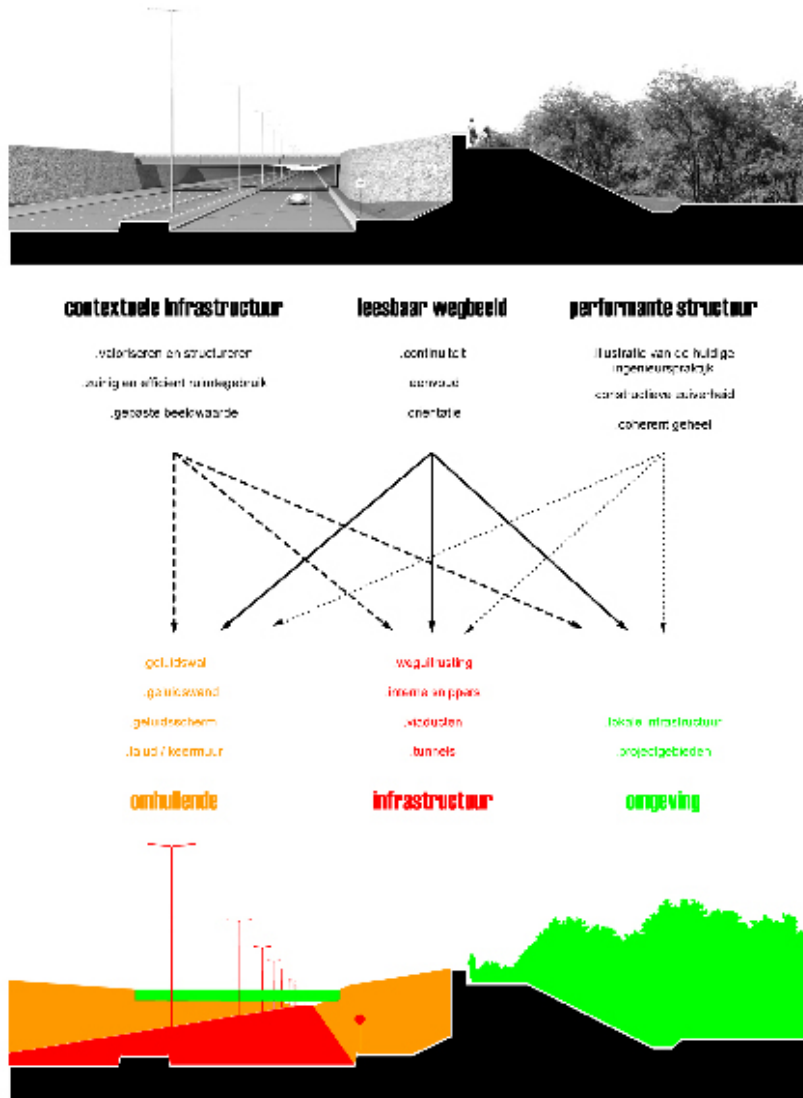


FIG 6.13 KWALITEITSDOELSTELLINGEN OOSTERWEEVERBINDING

Bron: BAM N.V., "Ontwerphandboeken Architectuur en Stedenbouw", p. 43

een werkproces.”) en inventiviteit (“Ieder project moet – in verhouding tot de gestelde ambitie – grensverleggend zijn.”). (pp. 11-12)

Met deze uitgangshouding als achtergrond worden bindende voorwaarden en richtinggevend ideeën uitgewerkt voor diverse elementen van het project die de ruimtelijke kwaliteit en het ontwerp beïnvloeden.

In een tweede deel wordt het plangebied en de hele planningscontext uit de doeken gedaan, waarbij ingegaan wordt op de verschillende bestaande structuur- en mobiliteitsplannen en de diverse ontwikkelingen die in het projectgebied nog op stapel staan. “De lopende en geplande processen vormen evenzeer mee de context waarbinnen het ontwerp moet worden geconcipieerd. Anderzijds zal de ingreep het karakter van het gebied onvermijdelijk veranderen en kan in de omgekeerde richting nieuwe kansen bieden voor de ontwikkeling van het plangebied in zijn ruime betekenis.” (p. 13) Echter, het tracé en de ligging van dit plangebied worden hier ook al vastgelegd. Daarbij wordt vermeld: “Het tracé-ontwerp is in sterke mate bepaald door de bestaande en gewenste ruimtelijke en verkeerskundige context en is gebaseerd op intensief onderzoek naar het functioneren van het netwerk en de relatie tussen netwerk en tracé.” (p. 37)

Een derde deel behandelt de doelstellingen waaraan het ontwerp moet voldoen. We sommen ze kort op: zuinig en efficiënt ruimtegebruik, het ontwikkelen van een gepaste beeldwaarde (“zowel valse bescheidenheid als overdreven aandacht dienen vermeden te worden” (p. 45)), een leesbaar wegbeeld (maximale continuïteit, eenvoud, goede oriëntatiemogelijkheden) en een performante structuur (die een illustratie moet zijn van de huidige ingenieurspraktijk, constructieve eerlijkheid wordt benadrukt, een efficiënt energie- en materiaalgebruik en de ontwikkeling van een homogeen en coherent geheel).

Bovendien wordt er ook meer specifiek ingegaan op al de diverse randvoorwaarden en doelstellingen met betrekking tot de aansluiting op de diverse wegennetten of de relatie met aanliggende groengebieden. Dit gaat vaak zo in detail dat het zinloos zou zijn er hier dieper op in te gaan, maar het is opvallend dat men hier zoveel aandacht voor heeft en dus duidelijk tracht de integratie van het project zo goed mogelijk te laten verlopen. Veel van deze randvoorwaarden zijn dan ook bindend. Op dezelfde worden ook de algemene doelstellingen van hierboven meer gedetailleerd en vastgelegd. Hierbij wordt bijvoorbeeld duidelijk gezegd dat een element van zuinig ruimtegebruik erin bestaat dat de infrastructuur gestapeld wordt: de Lange Wapper moet een dubbeldeksbrug zijn.

Over de structuur van deze brug wordt gezegd: “Deze eerder onconventionele opdracht dient dan ook op een eerder onconventionele manier aangepakt te worden. (...) Om dit te realiseren dient innovatie en vindingrijkheid eerder een doordachte weerspiegeling van de tijdsgeest te zijn dan modieus design. (...) Er dient tegelijkertijd gezocht te worden naar een verschijningsvorm die het krachtenspel op eerlijke manier belichaamt en naar een krachtenspel dat een verrassende verschijningsvorm oplevert. (...) Constructieve eerlijkheid betekent hier niet hightech oplossingen waarbij de draagstructuur kunstmatig tentoongesteld wordt.” (p. 74)

Nog meer in detail gaat men in het laatste deel, waar de gewenste beeldwaarde van keerwanden, taluds, vei-

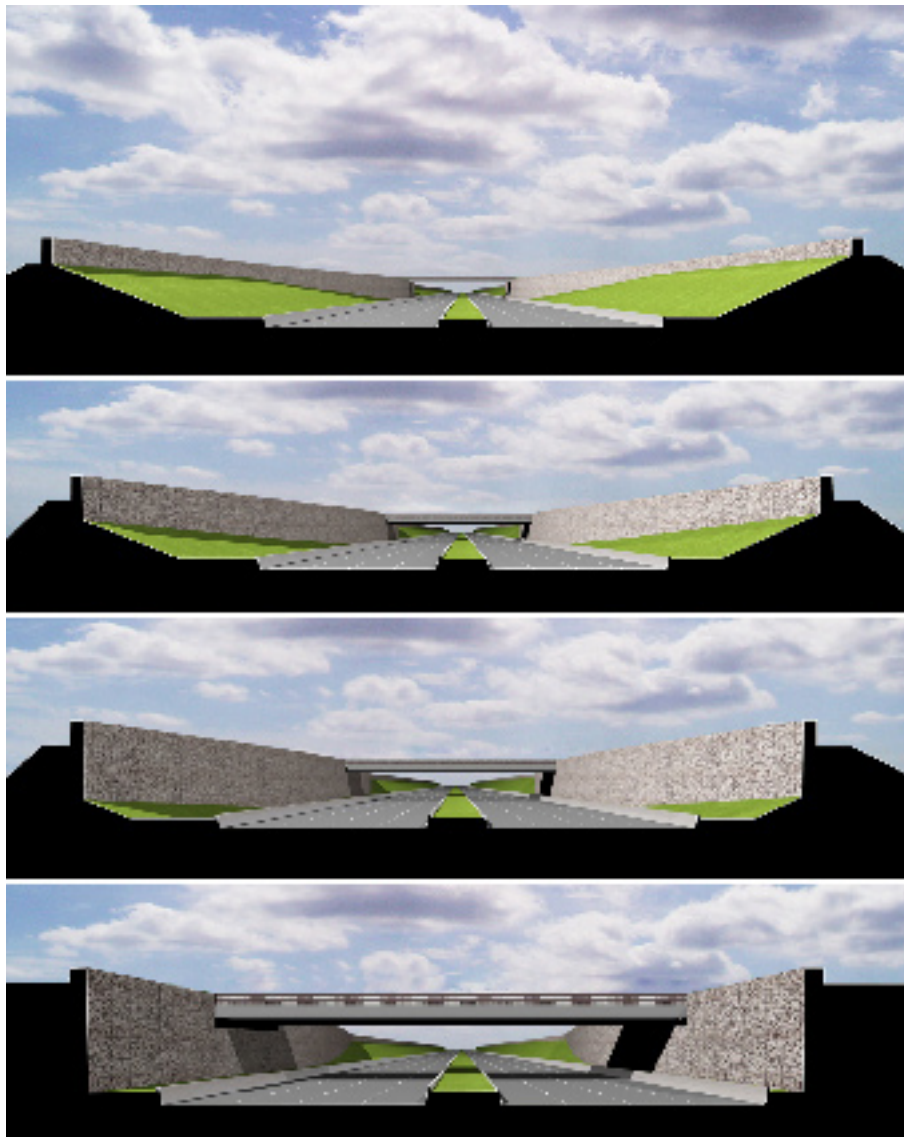


FIG 6.14 BEELDKWALITEIT OVERGANG TUSSEN WEGPROFIELEN

Bron: BAM N.V., "Ontwerphandboeken Architectuur en Stedenbouw", p. 82

lighheidsstootbanden en geluidschermen wordt beschreven. Voor al deze en nog veel meer elementen worden principes beschreven en oplossingen voorgesteld die inderdaad vooral de creativiteit van de ontwerpers moet prikkelen en een kader schetsen, zonder dat het volledige ontwerp al wordt voorgedraaid en vastgelegd. Tegelijk wordt hier echt duidelijk dat het gewenste beeldkwaliteitsniveau erg hoog ligt en de pure verschijning van de infrastructuur in de skyline van de stad ver overstijgt. Waar het ambitieniveau bij infrastructuurwerken normaal niet veel verder draagt dan soepel verlopende verkeersstromen en een goedkope, veilige structuur, gaat men hier een pak verder. Beeldkwaliteit wordt hier uitgebreid naar leesbaarheid van het wegbeeld en samenhang van signalisatie en verlichting. In plaats van veiligheid en kostprijs wordt er voor de structuur ook gelet op verschijningsvorm, eerlijkheid, innovatie. De invloed van de twee bouwmeesters is hier duidelijk merkbaar: wat begonnen is als louter infrastructuur, krijgt in dit document voor het eerst de dimensie van architectuur.

De invloed van deze doelstellingen op de voorstellen van de privé-partners kan niet onderschat worden, meent Marleen Goethals: *“Toen het bestek vrijgegeven werd bleek dat er veel belang gehecht werd aan architecturale en landschappelijke kwaliteit. Bovendien werd er een kwaliteitskamer opgericht die dat moest evalueren: daar hadden de aannemers echt wel schrik voor. Op die manier kregen wij als architecten meer gewicht in de discussies, hoewel we natuurlijk nog vaak teruggedrukt werden omwille van de onuitvoerbaarheid of de kostprijs.”* Maar door de lat zo hoog te leggen en er bovendien een evaluatie aan te koppelen, heeft de publieke partner duidelijk voor een enorme kwalitatieve stimulans gezorgd binnen de teams van de verschillende bidders.

Naast het bestek met zijn al dan niet bindende randvoorwaarden, bestond er ook een referentieontwerp dat door TV SAM gemaakt werd. Dit is het ontwerp waarvan in maart 2005 de maquette publiek gemaakt werd en een weinig tot de verbeelding sprekende, rechte tuikabelbrug met vijf pylonen bevatte. Marleen Goethals: *“Dat was geen projectdefinitie maar een referentieontwerp, waarvan slechts een aantal elementen in het bestek in de projectdefinitie vertaald waren. De rest heeft men vrij gelaten aan de ontwerpers, maar de redenering achter dat referentieontwerp was om een minimale kwaliteit te tonen.”* Nochtans voldoet dit referentieontwerp in geen geval aan de ambitieuze doelstellingen die hierboven al zijn aangehaald. Kristiaan Borret wilde dat niet in die woorden bevestigen, maar leek dezelfde mening toegedaan.

Het referentieontwerp diende dus in de praktijk vooral als absolute ondergrens. Dit heeft als risico dat de privé-partners niet veel verder zouden willen of durven gaan, maar dankzij het bestek en de aanwezigheid van de kwaliteitskamer is dat duidelijk niet het geval geweest. Kristiaan Borret wijst erop dat deze manier van werken zelfs niet steeds voorzien was: *“Oorspronkelijk zou men eerst een ontwerp maken en dan laten concurreren op aanneming. De verschillende aannemers zouden dan gewoon een prijs ingediend hebben om dat referentieontwerp te bouwen zoals het omschreven was. Maar door gans de politieke situatie [het referentieontwerp werd niet echt gesmaakt door pers en publiek toen het voor het eerst getoond werd] en met de kwaliteitskamer die erbij kwam, hebben ze allemaal gekozen om het helemaal anders te doen dan het referentieontwerp.”*

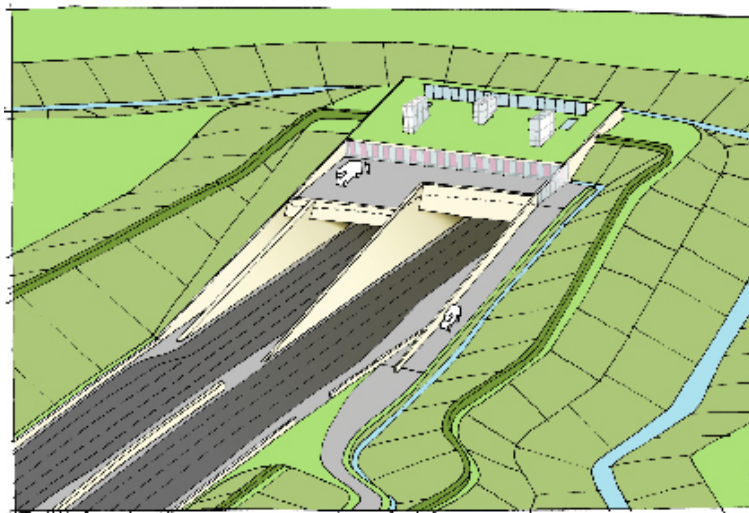


FIG 6.15 INTEGRATIE DIENSTGEBOUW TUNNEL IN OMGEVING
Bron: BAM N.V., "Ontwerphandboeken Architectuur en Stedenbouw", p. 99

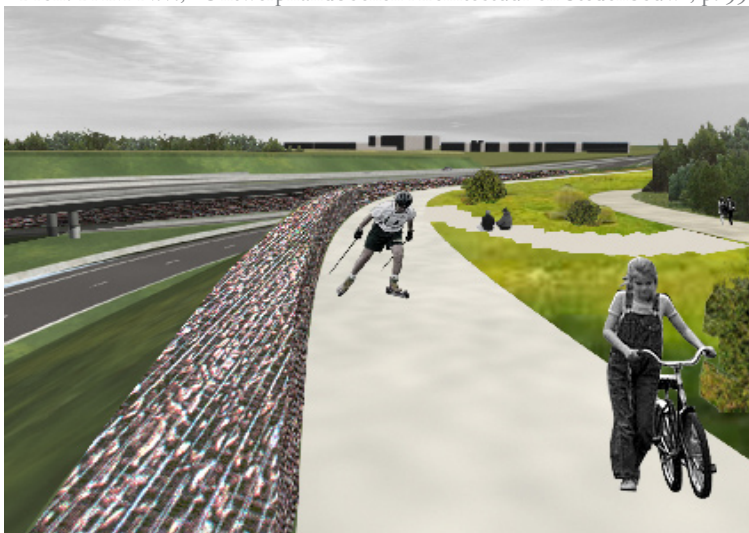


FIG 6.16 IMPRESSIE VAN KRUIJN
Bron: BAM N.V., "Ontwerphandboeken Architectuur en Stedenbouw", p. 86

6.4.5 PPS Wonen

Om de juiste partner te vinden voor de geplande realisatie van 239 sociale woningen, werd een algemene offerteaanvraag gelanceerd en een bestek uitgegeven. Het bestek bestaat uit diverse documenten, onderverdeeld in twee delen: het administratief bestek met bepalingen in verband met de PPS-overeenkomst, en het technisch bestek dat ingaat op ontwerpcriteria en bouwprogramma, aangevuld met het prestatiebestek.¹

Het administratief bestek begint met het schetsen van het juridisch kader waarbinnen het project valt, waarna kort samengevat wordt wat van de private partner verwacht wordt en waaruit de offerte moet bestaan. Hierop wordt later nog teruggekomen.

Vervolgens worden de gunningscriteria toegelicht, waarbij prijs (45%) en termijn (5%) verklaard worden met een gedetailleerde berekeningswijze, en kwaliteit van het bouwproject (40 %) en het onderhoud (10 %) worden geduid met een korte, droge opsomming van aandachtspunten (o.a. architecturale kwaliteiten, functionele kwaliteiten, technische kwaliteiten, duurzaamheid,...). In de selectiecommissie zitten vertegenwoordigers van de VMSW, het Vlaamse Gewest, het WTCB, de Vlaamse Bouwmeester, het Vlaams Kenniscentrum PPS, de gemeente en de LHI en iemand van nv Service Flats Invest. Terwijl het prijs criterium geldt voor het geheel van projecten, worden de andere criteria per locatie bepaald en dan 'gewogen opgeteld' volgens een vastgelegde formule, waarbij de duurste projecten de hoogste wegingscoëfficiënt krijgen.

De rest van dit document behandelt de rechten en verplichtingen van iedere partner, waarbij opvalt dat de publieke partner tijdens de realisatie het recht opeist controle uit te oefenen op de werf om te zien of de uitvoering gebeurt conform de vastgelegde afspraken.

Het technisch bestek bevat een lijst ontwerpcriteria voor sociale woningbouw, die als aanvulling dient op het Algemeen Bestek Sociale Woningbouw en handelt over inplanting, planorganisatie en woningtypes, meubelbaarheid en comfort en oppervlakte- en prijsnormen, dit alles voor sociale woningbouw in het algemeen. Ondanks het feit dat men aangeeft met deze procedure een nieuwe invalshoek te willen vinden voor het bouwen van sociale woningen, blijven de gewone eisen rond functionering, organisatie en minimale afmetingen gelden. Frank Van Kerckhove wijst erop dat deze eisen op een totaal andere manier benaderd werden dan gewoonlijk: *“Als wij vroeger voor de sociale huisvestingsmaatschappij werkten, probeerden we steeds de maximumnorm te bereiken [dus bijvoorbeeld de maximaal toegelaten vloeroppervlakte voor de leefruimte] en de woning zo groot mogelijk te maken. In dit kader was het net omgekeerd natuurlijk en zaten we telkens zo dicht mogelijk bij de minimumnorm.”* Als een goedkopere oplossing even goed beoordeeld wordt, is het ook logisch dat een privémaatschappij daarvoor zal kiezen. Van Kerckhove voegt er bovendien aan toe: *“Het minimum was ook voor de VMSW goed genoeg.”* De meeste bezorgdheid ging uit naar het respecteren van

¹ Voor deze thesis is het bestek uit 2007 voor het tweede luik van dit PPS-project gebruikt en niet dat van het eerste luik dat de deelprojecten bevat die al gerealiseerd zijn en dus geëvalueerd kunnen worden. Het onderscheid tussen beide bestekken is echter minimaal.

“Bestek PPS Wonen 2007 Perceel Vlaams Brabant”, VMSW, Brussel, 2007.

het opgelegde budget, niet naar de leefkwaliteit van de woningen.

Deze ontwerpcriteria worden vergezeld door een prestatiebestek. In het zogenaamde prestatiegericht bouwen is het zo dat enkel de technische eisen voor het gebouw op voorhand vastgelegd worden, waarna de aannemer de kans krijgt om eigen bouwtechnische oplossingen voor te stellen om ze te realiseren. Op deze manier moet hij zijn bouwkundige creativiteit en kennis kunnen gebruiken om een optimale prijskwaliteit verhouding af te leveren. De eisen in zo'n prestatiebestek handelen over de domeinen stabiliteit, brand- en geluidsveiligheid, gezondheid, geluidswering, energiebesparing en duurzaamheid. Voor elk van deze domeinen worden controleerbare eisen gesteld in de vorm van becijferbare prestaties en klassen waarbinnen de gekozen oplossingen moeten vallen. Ludwig Colaes heeft er een aantal bedenkingen bij: *“Dat prestatiebestek is eigenlijk totaal onleesbaar, en niet in al zijn consequenties werkbaar. Dat stelt zoveel eisen aan bewijsvoeringen achteraf, dat je dat voor één project in een mensenleven niet bijeen krijgt. Dus wat zie je: het gebeurt niet.”* Door te werken met een systeem waarin de aannemer ook instaat voor het onderhoud, wordt dit probleem wel voor een stuk opgevangen, omdat hij zelf deels opdraait voor de eisen die niet gehaald worden.

Naast deze algemene criteria en afspraken wordt elk van de deelprojecten nog eens heel bondig samengevat en gekaderd. Dit gebeurt middels een programmastreefdoel met het aantal voorziene woningen en het type woning, een kadasterplan en uittreksels uit de stedenbouwkundige voorschriften. Naast het programmavoorstel (waarvan mag afgeweken worden *“als dat nodig is om een goede kwaliteit te kunnen bieden”*)¹ bevat het bestek geen verdere ideeën of ambities die het project moeten duiden. Er wordt evenmin gesproken over de plaats van de terreinen binnen het stedelijke weefsel, behalve dan over de omgang met de randen van de kavel.

Het initiatief ligt in deze pps-constructies bij de publieke partner, in dit geval de Vlaamse overheid. De combinatie van projecten, de gevolgde procedure, de samenwerking, alles is door (extern) studiewerk voorbereid en uitgebreid gedocumenteerd in het bestek. Ook aan de architectuur en de technische opbouw van de woningen wordt veel aandacht besteed, waarbij gebruik gemaakt wordt van de knowhow van de VMSW en het WTCB. Toch is het vreemd dat in het bestek amper iets is terug te vinden over specifieke randvoorwaarden voor elk project apart. Het lijkt alsof van de private partner verwacht wordt dat hij mooie, energiezuinige, goede sociale woningen ontwerpt, die hij dan lukraak in het Vlaamse landschap mag plaatsen. Uiteraard zijn er strikte randvoorwaarden gegeven die moeten gerespecteerd worden, zoals bouwvoorschriften en kavelafmetingen, wat volstaat om het project in zijn omgeving te integreren, maar dat het ook een meerwaarde zou kunnen betekenen voor buurt en stad lijkt over het hoofd gezien. Ook de aandacht voor de architecturale uitstraling van de projecten is minimaal. Frank Van Kerckhove: *“Het was in het bestek al duidelijk dat het om de centen zou gaan, en dat het niet de bedoeling was om daar voorbeeldarchitectuur neer te zetten.”*

Bij één project in het Gentse bleek het bestek ook flagrante fouten te bevatten: het programma voorzag twee losse gebouwen met elk een stuk of tien woningen, maar de stedelijke voorschriften lieten zo'n opstel-

¹ Zie bijvoorbeeld “Sint Pietersstraat Tienen”, onderdeel van “Bestek PPS Wonen 2007 Perceel Vlaams Brabant”, VMSW, Brussel, 2007.

ling helemaal niet toe. Om te voorkomen dat het aantal woningen verminderd zou moeten worden, is dan besloten de twee gebouwen op elkaar te zetten en dus hoger te bouwen dan wenselijk. Opnieuw een voorbeeld van de gebrekkige communicatie tussen de verschillende verantwoordelijke overheidsinstanties.

Omdat het over een groot project ging dat als voorbeeld moest dienen voor toekomstige realisaties, is de procedurele voorbereiding ervan grondig gebeurd. Ernst & Young hebben zich samen met de Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur (AGI) van de VMSW gebogen over vorm en inhoud van de samenwerking. Dit heeft geleid tot een hanteerbare en juridisch sluitende procedure, maar van dergelijke consultancybureaus kan niet verwacht worden dat ze daarin aandacht besteden aan architectuur: daar moet de opdrachtgever zelf voor instaan, of anders moet er ook voor dat domein extern advies gevraagd worden. Dat is in dit geval niet gebeurd.

Ludwig Colaes geeft dit toe, en wijst er op dat het een gemiste kans is dat er te weinig tijd is gestoken in het voortraject. *“Goed formuleren wat men wil, dat is een competentie die niet genoeg inge oefend is. Wat erna komt, dat kun je uitbesteden, maar er moet veel meer tijd gestoken worden in het voortraject.”* En ook: *“Zo’n projectdefinitie is iets heel cruciaal, en misschien moet daar expertise voor ingehuurd worden. Dat een organisatie, een bureau, dat opmaakt en vooral ook tot op het einde blijft opvolgen, zodat er achteraf toch altijd nog iemand met kennis van zaken is die erop blijft kijken.”* Frank Van Kerckhove vat samen: *“Het is niet omdat een overheid een PPS uitschrijft, dat ze haar verantwoordelijkheid als opdrachtgever mag ontlopen.”*

Wat er uiteindelijk in de PPS Wonen gegund is, wordt vaak omschreven als een ‘dienstverlening wonen voor 27 jaar’. Er worden geen specifieke woningen gevraagd met een bepaald ontwerp, wat de private partner ter beschikking moet stellen zijn 239 woningen, op die en die plaats, waarvan x aantal met één slaapkamer en y aantal met twee slaapkamers, woningen die dan door de lokale huisvestingsinstanties kunnen verhuurd worden. Ze moeten 27 jaar lang in orde blijven, en in die periode draait de partner dus op voor het onderhoud en alle herstellingen. Na 27 jaar gaan ze, tegen een minimale vergoeding en in goede staat, over in handen van de lokale instanties. In ruil voor deze dienstverlening wonen krijgt de partner een jaarlijkse vergoeding. *“De opdracht zou dus eigenlijk op één A4’tje samengevat kunnen worden,”* vat Ludwig Colaes samen. In dit kader is ook het gebruik van het prestatiebestek te begrijpen, dat zonder specifieke oplossingen te noemen probeert te omschrijven aan welke doelstellingen de woningen moeten voldoen. Een benadering die de privépartner en zijn ontwerpers de vrijheid geeft hun creativiteit en kennis te bundelen en zelf oplossingen uit te werken die binnen deze doelstellingen passen. De verwachte innovaties die dat zou moeten opgeleverd hebben, blijken te zijn uitgebleven omdat de budgettaire restricties veel te groot waren en de bekommernis vanuit de publieke partner over de kwaliteit van de projecten op zich te klein.



FIG 6.17 SFEERBEELD STRAATGEVEL CENTRALE WERKPLAATSEN

Bron: Presentatie BVB Architecten



FIG 6.18 SFEERBEELD INRIT PUBLIEKE PARKING

Bron: Presentatie BVB Architecten

6.5 INHOUD VAN DE OFFERTE

De offerte is het document waarmee een private partij zich kandidaat stelt om het project uit te voeren. Afhankelijk van de gekozen selectie- en gunningsprocedure is het voorstel dat hierin uitgewerkt wordt definitief of eerder een indicatieve eerste zet waarop later verder kan worden gebouwd.

Er worden drie projecten besproken. Triptiek in Oostende, waar het gaat om een conceptnota die enkel ontwikkelingsvisie en -plan bevat en op basis waarvan de selectiefase gebeurd is. PPS Wonen, waar in de offerte een volledig uitgewerkt ontwerp zat met bijhorende kostenverdeling, bouwplanning en plan voor het onderhoud. Centrale Werkplaatsen, met een offerte op schetsontwerpniveau waarover later nog is onderhandeld.

6.5.1 CENTRALE WERKPLAATSEN

Er is in deze gunningsprocedure gekozen voor een systeem met twee fases. De eerste fase, de selectiefase, bestond erin dat uit alle ingeschreven kandidaten de drie geprefereerde werden geselecteerd op basis van hun ervaring en de kwaliteit die ze vroeger al hadden geleverd. In de tweede fase, de gunningsfase, moesten deze drie partijen dan een volledige offerte indienen waarin ze hun visie op het project uit de doeken deden, op basis waarvan door een jury bepaald werd wie de opdracht toegewezen kreeg.

In het bestek wordt duidelijk opgesomd wat er in de kandidatuurstelling en in de offerte verwacht werd van de kandidaten.

De kandidatuurstelling moest allereerst bestaan uit documenten die konden bewijzen dat de partner niet per definitie uitgesloten moest worden van deelname: een attest van niet-faling, een getuigschrift van goed zedelijk gedrag, RSZ-attest, etc. Daarnaast een aantal documenten om te bewijzen dat het ingeschreven team voldeed aan de gestelde eisen: de gegevens en de verantwoordelijkheden van de twee ontwerpbureaus en hun bewijs van inschrijving aan de Orde van Architecten, de gegevens van ontwikkelaar en eventuele onderaannemers en hun bewijs van registratie en erkenning.

Een tweede deel moest bestaan uit referenties die konden tonen hoe geschikt het team was om de opdracht uit te voeren: een lijst met referenties van zowel ontwerpers als ontwikkelaar, en van elk van hen één voorbeelddossier, voldoende toegelicht om te kunnen worden geëvalueerd.

Er werd in deze fase dus niet gevraagd om een visie omtrent het project zelf, enkel bewijzen die aantoonden waar het bouwteam toe in staat was en welke kwaliteit de leden ervan vroeger al afgeleverd hadden.

Nadat de selectiecommissie drie kandidaten uitgekozen had die aan de tweede fase mochten deelnemen werden deze verwacht een offerte in te dienen waarin ze hun voorstel voor de ontwikkeling van het project moesten uitwerken.

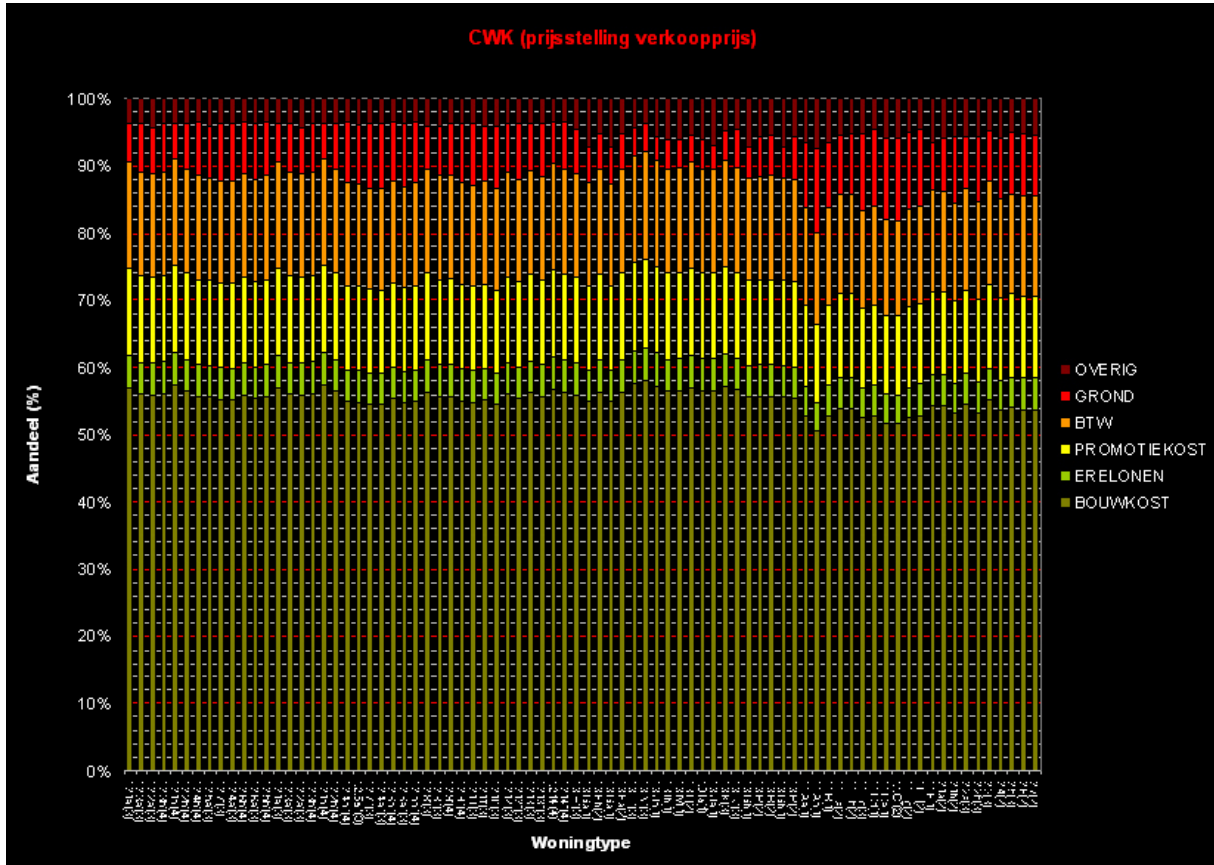


FIG 6.19 OPBOUW VERKOOPPRIJZEN CENTRALE WERKPLAATSEN

Bron: Presentatie BVB Architecten

Allereerst een schetsontwerp van het voorgestelde project, met typeplannen van de woningen, indeling van de gebouwen en een inplantingsplan, aangevuld met snedes, gevels en 3d-beelden. Een korte omschrijving van het voorstel met verantwoording van bepaalde keuzes werd ook gevraagd. Omdat de publieke partner extra aandacht had gevraagd voor maatregelen omtrent duurzaam bouwen, werd gevraagd ook die in de offerte toe te lichten in een nota.

Naast tekeningen en uitleg werd ook gevraagd om een kwantificering van het project: aantal woningen, opgesplitst naar soort en grootte, parkeerplaatsen, niet-woonfuncties, fietsenstallingen. De verplichte 70 vasteprijswoningen kregen extra aandacht en voor hen werd ook gevraagd de verkoopprijs te vermelden.

Als laatste moest de offerte nog een faseringsplan bevatten en een nota met een voorstel inzake de wijze van samenwerken en overleg nadat de samenwerkingsovereenkomst zou ondertekend zijn.

Naast de prijs van de vasteprijswoningen werden er geen verdere financiële gegevens gevraagd door de publieke partner, van open boekhouding is hier dus geen sprake. Peter Geubels van AGSL licht toe: *“Wat Matexi afspreekt met zijn aannemer Van Roey bijvoorbeeld, daar hebben wij geen kijk op. Maar al die ideeën over open boekhouding, ik stel me de vraag hoe dat praktisch kan. Dan zou ik liever overgaan naar een andere vorm van PPS, namelijk een participatieve en samen een vennootschap oprichten.”* Geubels merkt ook op dat de stad in feite weinig financiële meerwaarde uit het project puurt: *“Ons eerste doel is niet geld, belangrijkste is dat we die 325 woningen gerealiseerd krijgen, die vieze plek opkuisen en een aangename wijk creëren met wat groen. Maar als we het anders hadden aangepakt, hadden we er wel meer kunnen uithalen.”*

In de offerte die Matexi ingediend heeft, wordt wel een duidelijk overzicht gegeven van de prijzen van alle woningen en de verdeling daarvan in bouwkost, grondprijs en ontwikkelingskost. Leo Van Broeck van BVB Architecten zegt: *“De overheid weet wie hoeveel winst maakt.”* Hij wijst erop dat in een open systeem met veel meer vertrouwen kan gediscussieerd worden omdat dan alle financiële marges bekend zijn en de publieke partners kan zien wanneer haar eisen eigenlijk te hoog liggen om nog rendabel te zijn.

6.5.2 PPS WONEN

Door het bestek van de PPS Wonen worden volgende documenten geëist van de kandidaat-partners: een intentieplanning (uitvoeringstermijn), alle tekeningen (plannen, gevels, snedes, funderingen, structuur) nodig om de architectuur en de fysische opbouw van het gebouw ondubbelzinnig te beschrijven, een ingevulde samenvattende meetstaat, een beschrijving van het onderhoud en een samenvatting van de kostenverdeling (verdeeld over ontwerp, studie en ontwikkeling; opbouw; groot onderhoud en instandhouding; uitbesteding van het beheer aan de huisvestingsmaatschappij en het recht van opstal).

Guy Gillijns van nv Van Roey vindt dat er veel te veel gevraagd wordt en dat de partner daar maar weinig voor terug krijgt. Er worden ontwerpen gevraagd die praktisch bouwaanvraag klaar zijn, alle risico's liggen

bij de privé, en bovendien wordt er verwacht dat de prijs van de woningen ook nog eens lager ligt dan in de gewone procedure. Tegenover deze eisen staat dat er voor verliezende kandidaten geen enkele vergoeding is voorzien, zodat hij het risico loopt dat al dit werk niets oplevert. *“Elke stad, elke gemeente wil met haar project in de boekskes terechtkomen, maar als je een vergoeding vraagt voor de gemaakte kosten dan zeggen ze allemaal nee. Terwijl die offertes steeds complexer en alomvattender worden.”*

Doordat het ontwerp bouwaanvraagklaar in de offerte moet zitten, is er niet echt mogelijkheid tot onderling overleg tussen aannemer en bouwheer, of het nu gaat om de VMSW of de lokale huisvestingsinstantie. Men stapt rechtstreeks van een idee over naar een afgewerkt en te realiseren ontwerp: *“Je zit met een supermarkt-model, niet met maatwerk. Je vraagt iets, en je krijgt dan keuze uit een zevental modellen,”* zegt Ludwig Colaes. Tijdens het proces is er geen mogelijkheid voorzien om bij te sturen, of ideeën langzaam te aanvaarden, de offerte bevat al meteen de afgewerkte ontwerpen, die niet meer fundamenteel gewijzigd kunnen (mogen!) worden. Bij die zeven modellen moet dus het goede project zitten, want er is geen mogelijkheid om bijkomende eisen te gaan stellen. Er was in de procedure wel plaats voorzien voor onderhandelingen, maar daar is het ontwerp nooit behandeld, zo zegt architect Frank Van Kerckhove: *“Wij waren daar niet bij betrokken, we wisten dat er onderhandeld werd, maar over het ontwerp is daar blijkbaar nooit gesproken.”*

Doordat de kandidaten het volledige ontwerp moeten maken voordat er enige zekerheid bestaat dat ze het ook daadwerkelijk zullen mogen uitvoeren, bestaat het gevaar dat ze minder risico's durven te nemen bij het maken van de ontwerpen, en zo minder innovatieve oplossingen zullen voorstellen. Dat geeft Ludwig Colaes ook toe: *“Eigenlijk was dat een van de nevenpunten ooit om met die PPS te beginnen [namelijk dat het zou leiden tot nieuwe en innovatieve oplossingen], maar dat is er niet uitgekomen.”* Innovatie wordt ook niet als beoordelingscriterium vernoemd, blijkbaar ging men ervan uit dat de procedure met het prestatiebestek en de grote ontwerprijheid automatisch nieuwe oplossingen zou genereren, iets wat in het pilootproject dus niet merkbaar is.

Het werken met geïntegreerde offertes, waar kostprijs, ontwerp en uitvoeringstermijn samen bepaald worden, wordt vaak aangeduid als een efficiëntere procedure die meer op de marktwerking is afgestemd dan wanneer er eerst een zuivere ontwerpwedstrijd georganiseerd wordt. Ludwig Colaes: *“Men kiest [in deze procedure] altijd het beste ontwerp, als dat niet veel duurder is dan de andere. Maar door het feit dat offertedieneers het bijna half gratis moeten doen, is het wel een punt dat echte kwaliteit er minder snel zal uitkomen. Zeker in vergelijking met wanneer je je een tijdlang alleen met het ontwerp zou bezighouden. Maar als je alleen naar een ontwerp vraagt, zullen die ontwerpen misschien beter zijn, maar dan moet wel iemand anders dat kunnen maken. Een architect kan nogal wat uitvinden he!”* Guy Gillijns deelt die mening: *“Een architect in een ontwerpwedstrijd wordt niet gecontroleerd. Dat is hetzelfde als wanneer je tegen een kind zegt: ‘Kijk, hiermee mag je allemaal spelen.’ En die speelt daarmee, maar hij kijkt naar niets. Terwijl je zou moeten zeggen: ‘Je mag ermee spelen, maar wat je vuil maakt, moet je zelf opkuisen!’ En dat is wat de privé moet doen. Ik maak er natuurlijk wat een karikatuur van. Als de overheid wil garanderen dat er kwaliteit in een project zit, moet ze dat als een jurycriterium vastleggen, bepalen hoeveel percent ze eraan wil geven, en maak u geen zorgen, de privé zal dan wel zorgen dat ze er de juiste architecten opzet. Zo werkt de markt nu eenmaal, die reguleert dat wel.”*

Doordat het hele perceel in één keer gegund wordt aan één enkele partner, loopt men het risico dat de lokale instanties weinig inbreng hebben, en dat de invloed van één project in de hoop minimaal is op het geheel. “Sommige projecten en gemeenten gaan inderdaad suboptimaal bediend zijn”, geeft Ludwig Colaes toe. Door te werken met een gewogen gemiddelde gebaseerd op de individuele prijs van elke locatie, lopen de goedkope projecten ook het risico minder aandacht te krijgen.

Ook al krijgt de lokale huisvestingsmaatschappij een vertegenwoordiger in de selectiecommissie voor haar eigen locatie, uiteindelijk is die inbreng voor het hele perceel veel kleiner, en moet ze zich neerleggen bij wat de meerderheid beslist. Doordat kleine maatschappijen ingeschakeld worden in een veel groter verhaal, is hun positie te zwak om mee te wegen, terwijl zij wel de gevolgen zullen moeten dragen van de genomen beslissingen.

6.5.3 TRIPTIEK

Voor de projecten in Oostende wordt hier enkel de conceptnota¹ behandeld die de deelnemers aan de onderhandelingsfase van het Triptiekproject moesten opmaken. Dit is niet de finale offerte met het definitieve project, maar ondanks dat wel interessant om eens nader te bekijken.

Er werd van de kandidaat-partners in deze fase geen uitgewerkt ontwerp verwacht, de nadruk lag bijna volledig op de ontwikkelingsvisie en het voorstel tot invulling, vandaar ook dat er over een conceptnota gesproken werd. Deze benadering wordt ook weerspiegeld in de gunningscriteria die in het bestek werden vastgelegd: projectaanpak (ontwikkelingsscenario en -visie), termijn & fasering en prijs. Voor de beoordeling van de projectaanpak werd wel gevraagd om de voorziene ontwikkeling wat uit te werken en eventueel volgende aspecten aan bod te laten komen: ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur, commerciële structuur en woonstructuur. Er werd melding gemaakt van bebouwing en kwaliteit van de architectuur, maar dat was duidelijk niet het belangrijkste aspect van de gevraagde nota.

In de conceptnota die Wilma Project Development en ING Real Estate ingediend hebben, worden de drie projecten duidelijk gekaderd en minimaal uitgewerkt. Er wordt een samenwerkingsverband voorgesteld waarbij beroep gedaan wordt op de architectenbureaus Ferre Verbaenen en Ro Bertheloot, een ontwerp bureau gespecialiseerd in winkelinrichting, een studie bureau voor toerisme en een voor woningmarktanalyse en adviseurs voor horeca en retail. Ook uit de verdere inhoud van de nota blijkt dat men diverse specialisten heeft geconsulteerd bij de opmaak ervan.

Het eerste deel van de conceptnota behandelt de visie van de privépartner op Oostende als winkel- en horeca-stad en als verblijfsstad, telkens met een lijst sterkten en zwaktes die van een realistische kijk op en een

¹ WPD Holding & ING Real Estate Development Holding Belgium, *Conceptnota “Projecten voor Oostende”*, Antwerpen/Brussel, 17 februari 2003.

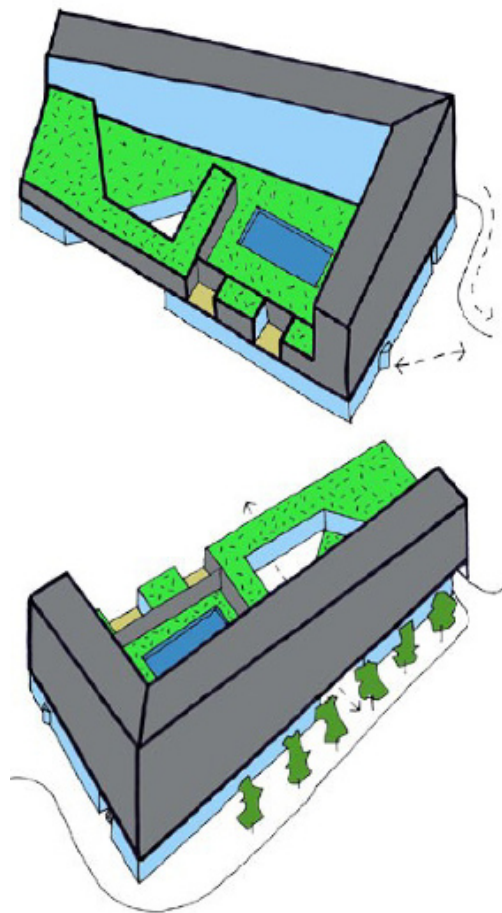


FIG 6.20 CONCEPT VOLUMETRIE NIEUW HELMOND

Bron: Wilma PD & ING, *Conceptnota "Projecten voor Oostende"*, p. 29

zekere bekommernis om de toekomst van de stad getuigen. Deze analyse wordt vergezeld van illustraties uit het structuurplan van de stad en doen vermoeden dat de ontwikkelaar de doelstellingen die de stad zichzelf gesteld heeft voor dit project serieus neemt en er rekening mee wil houden.

Omdat het algemeen belang van het totale Triptiekproject erin ligt dat een ontwikkelaar het recht krijgt om een lucratief project uit te voeren in ruil voor het bouwen van een minder rendabel maar belangrijk project, werd er in het bestek het meeste aandacht aan dit laatste project besteed. AGSO heeft voor Nieuw Helmond bovendien zelf een ontwikkelingsvoorstel uitgewerkt met suggesties naar programma en ruimtelijke uitwerking. Als we deze echter vergelijken met de conceptnota die door de winnende kandidaat (Wilma Project Development ism. ING Real Estate) ingediend is, blijkt dat juist deze suggesties het eerst gesneuveld zijn, meestal wegens economische argumenten. Zowel het vijfsterrenhotel, dat moest functioneren in samenwerking met het nabijgelegen casino-kursaal, als het idee om woon-zorg combinaties aan te bieden, sneuvelen in de conceptnota wegens “niet haalbaar”. Dit wordt wel duidelijk verantwoord en men verwijst ook naar de gespecialiseerde adviesbureaus die men geraadpleegd heeft bij de opmaak van de nota als verantwoording voor deze conclusie.

Er wordt melding gemaakt van het feit dat voor de ontwikkeling gekozen zal worden voor “*moderne eigentijdse kwalitatieve architectuur en stedenbouw om de binnenstad van Oostende een sterkere identiteit te geven.*” (p. 27) Doordat er geen ontwerp in de nota zit is deze stelling natuurlijk moeilijk na te kijken, maar de intentie wijst alvast in de goede richting. Er worden wel drie foto’s van referentieprojecten getoond, maar het is niet duidelijk waar die vandaan komen en door wie ze zijn gerealiseerd.

Na deze algemene visie en intenties wordt er op elk van de drie projecten wat dieper ingegaan en verschijnen ook de eerste ruimtelijke vertalingen die de privépartner zelf gemaakt heeft. Voor Nieuw Helmond wordt een volumestudie gepresenteerd waar de verschillende voorgestelde functies (supermarkt, middelgrote winkelruimten, woningen en een ondergrondse parking) in ingepast zijn. Omdat het bouwblok moeilijk georiënteerd is worden terrassen aan de binnenkant voorzien ipv aan de voorgevel, zodat “*de bewoners als het ware twee voorkanten krijgen.*” (p. 29) Een interessant concept, maar in de uitwerking is gebleken dat de voorgevel in de praktijk een achtergevel is geworden en dat de woningen volledig naar de binnenkant gericht zijn.

De grondwaarde die aan dit project gekoppeld wordt wordt ook weergegeven, met de aanvulling dat als zou blijken dat de verkoopprijzen hoger liggen dan geschat, deze bijkomende marge aan de grondprijs zal worden toegevoegd en dus de publieke partner zal toekomen.

De andere twee projecten worden gelijkaardig voorgesteld maar zonder enige ruimtelijke uitwerking. Voor het Postgebouw wordt voorgesteld dit te ontwikkelen als Cultuurfabriek, maar enkel als er voldoende garanties zijn dat zoiets economisch haalbaar zou zijn.

6.6 DE GUNNINGSFASE

Deze fase speelt zich af tussen het indienen van de offertes en het effectief selecteren van de geprefereerde kandidaat als privé-partner voor de samenwerking. De gunning bevat in het algemeen een evaluatie van de ingediende offertes door middel van een jury, met vastgelegde gunningscriteria, en in sommige gevallen ook een onderhandelingsprocedure waarin met een aantal geselecteerde kandidaten verder gewerkt wordt waarna een tweede offerte ingediend wordt. In de meeste gevallen is er voordat de gunningsfase van start gaat eerst een selectieprocedure waarbij uit alle kandidaten een vijftal partijen geselecteerd wordt die aan de gunningsfase mogen deelnemen.

Er zijn ook voorbeeldprojecten waar de selectie op een andere manier gebeurd is, vanwege specifieke randvoorwaarden van dat project in kwestie. We bespreken vijf voorbeelden. De Nieuwe Molens bevat een procedure die in twee delen opgedeeld is: eerst een ontwerpwedstrijd waaruit twee ontwerpers werden gekozen, en dan een gunningsprocedure met twee bouwteams op basis van de twee geselecteerde ontwerpen. Milho in Oostende is een voorbeeld van een gunning in twee delen met onderhandelingsprocedure. De Oosterweelverbinding volgt dezelfde procedure, maar door het wegvallen van alle inschrijvers behalve één neemt de onderhandeling hier een andere vorm aan. De Centrale Werkplaatsen zijn eveneens in twee fasen gegund, maar hier waren veel meer kandidaten dan in Oostende, zodat de selectiefase hier ook van groot belang was.

6.6.1 CENTRALE WERKPLAATSEN

De gunningsprocedure van de Centrale Werkplaatsen is er een in twee fasen, waarvan een uitgebreid verslag is opgemaakt waaruit veel interessante informatie kan worden gehaald.¹

Er is in dit project voor gekozen om te werken met een procedure waaraan bouwteams van architecten en ontwikkelaar moesten deelnemen en er is dus geen voorafgaande ontwerp- of ideeënwedstrijd geweest. Deze keuze was bewust, Peter Geubels van AGSL heeft dan ook veel vragen bij een procedure met ontwerp-wedstrijd: *“Dat zou ik nooit van mijn leven doen. Het voordeel van dat bouwteam is dat die architecten en hun bouwheer al van in het begin samen zitten en dat je dus iets krijgt waarvan je weet dat degene die uiteindelijk het risico draagt, namelijk degene die het gaat bouwen, ermee kan leven. Terwijl een architectuurwedstrijd, dat kan misschien een fantastisch ontwerp opleveren maar als ik niemand vind die dat wil bouwen tegen de gestelde voorwaarden, dan ben ik daar weinig mee. Zelfs nu blijft die discussie nog spelen, er wordt hier een ontwerp ingediend in de wedstrijd en dan zie je eens de uitvoeringsfase begint en er een aannemer bij komt dat er toch nog een aantal principes van de architecten zwaar onder druk komen te staan en zelfs sneuvelen op basis van kosteneff-*

¹ Stad Leuven Regie voor grond- en huisvestingsbeleid, *Het ontwerp en de ontwikkeling door een privé-partner van een deel van de voormalige Centrale Werkplaatsen te 3010 Leuven tot een multifunctionele woonwijk – selectie van de privé-partner : Verslag selectie*, 31 augustus 2004

ficiëntie. Misschien hadden we dus zelfs moeten vragen om er van in het begin ook al een aannemer bij te halen.” Leo Van Broeck van BVB Architecten nuanceert, maar ziet ook geen problemen in de afwezigheid van een ontwerpwedstrijd: *“Ik denk dat dat weinig verschil maakt. Ik denk dat als je een haalbare vierkantemeterprijs en een haalbaar ontwerp hebt, dat het dan bijna gelijk is welke ontwikkelaar dat dan bouwt.”* Hij wijst er ook op dat de selectie in dit geval bijna volledig op basis van het ontwerp is gebeurd, met wel dat verschil dat de haalbaarheid ervan al meteen gecontroleerd was door de ontwikkelaar. *“Architecten moeten betaalbare dromen en waterdichte poëzie maken,”* voegt hij eraan toe: dat geldt evenzeer in een ontwerpwedstrijd, maar wordt daar misschien wel eens over het hoofd gezien.

Doordat architect en ontwikkelaar al van in het begin samenwerken, bestaat misschien wel het risico dat de architect zijn onafhankelijke positie verliest en enkel nog uittekent wat de ontwikkelaar hem opdraagt. Leo Van Broeck: *“Dat hangt van de architect af. Of wij nu voor de overheid of voor een promotor werken, of voor Jan Modaal of de koning, als een architect op zijn strepen staat, dan staat hij altijd op zijn strepen. Ik denk dat dat veel meer te maken heeft met het karakter van het bureau.”* Bovendien: *“De ontwikkelaar is ons hier juist komen zoeken omdat hij wist dat we op onze strepen staan. Eens er een gemeenschappelijke noemer is waar het hele team achter staat, dan heeft een promotor niets liever dan een krachtdadig bureau dat mee aan de kar trekt, en niet een dat voortdurend vraagt of het naar links of naar rechts is, want dat is een marionet. Als architect trek je dus mee aan de kar, maar je blijft kritisch nadenken, je behoedt zowel de maatschappij, de overheid als de promotor voor stommititeiten en je blijft nadenken over het belang van de bewoner.”* Is dat niet een nogal idealistisch beeld van de architect? *“Ik denk dat het zo moet. Dat architecten zouden moeten beseffen dat ze, ongeacht in welk scenario ze stappen, altijd voor een stuk hun autonomie moeten bewaken.”*

Aan de selectiefase namen bij de Centrale Werkplaatsen tien teams deel. Hun kandidaatstellingen, voorzover ze niet geschrapt moesten worden op basis van de uitsluitingsgronden, werden beoordeeld aan de hand van twee selectiecriteria: ervaring (50/100) en kwaliteit van de prestaties (50/100). De ontwerpers moesten bijvoorbeeld minstens één nieuwbouwproject met minstens 20 wooneenheden hebben gerealiseerd, en de ontwikkelaar één van 30 woningen en een totale investering van 4,5 miljoen euro. Voor de beoordeling van de kwaliteit van de prestaties werd vertrokken van het voorbeeldossier dat in de kandidaatstellingen moest zitten.

De beoordelingscommissie bestond uit Marcel Smets als extern deskundige en ontwerper van het stedenbouwkundig concept voor de site; Johan Dirix, algemeen bestuurder van PPI Consulting; Dominic Van Clé, medewerker van de VZW Dialoog die zich bezig houdt met duurzaam en energiezuinig bouwen; en vier mensen van de stad Leuven, waaronder Peter Geubels voor wat toen nog de Regie voor Grond- en Huisvestingsbeleid was.

Dat er enkel met voorbeeldprojecten gewerkt wordt verhindert jonge bureaus, die misschien ook nog niet genoeg ervaring hebben om zo'n complex project te kunnen uitvoeren, om deel te nemen. Leo Van Broeck wijst er echter op dat die zich ook kunnen associëren met andere bureaus en dat dat zelfs een ideale manier is om als jong bureau ervaring op te doen en dingen bij te leren.

Een van de kandidaten werd al direct geweerd omdat hij geen ondertekend inschrijvingsformulier had ingediend en ook nog geen architecten in zijn bouwteam had opgenomen. De andere kandidaten werden wel toegelaten, ondanks enkele kleine onregelmatigheden die echter verwaarloosbaar werden geacht.

Er werd volgende werkwijze overeengekomen voor de beoordeling: elke inschrijving kreeg een quotering, waarbij A staat voor 'zeker te selecteren voor de tweede fase', B voor 'komt in aanmerking voor selectie' en C voor 'komt niet in aanmerking voor selectie'. AB en BC werden toegevoegd omdat de indeling anders te strikt zou geweest zijn.

De effectieve inhoud van de beoordeling is hier niet echt relevant, maar bij de evaluering van de kwaliteit van de referenties werd veel aandacht besteed aan wooncomfort (buitenruimte, indeling van de woningen, aanwezigheid van bergruimte, flexibiliteit, parkeermogelijkheden,...), diversiteit van de woontypologieën en de vormgeving. Zes kandidaten kregen een AB, twee een B en één kandidaat een BC, zodat werd besloten enkel die eerste zes nog te beschouwen. In het verslag wordt hier opgemerkt dat het wenselijker zou geweest zijn om alle zes kandidaten een schetsontwerp te laten maken en hieruit één als beste te selecteren, omdat *“selectie op basis van een schetsontwerp eenvoudiger is dan op basis van ervaring en kwaliteit van een voorbeelddossier.”* (p. 10) De dossiers waren erg verschillend en de evaluering kon bovendien enkel op basis van vermoedelijke potenties gebeuren. Omdat het bestek echter vermeldt dat er maximaal drie kandidaten toegelaten werden tot de tweede fase en dat er ook maar voor drie offertes vergoedingen waren voorzien, werd besloten om de procedure toch verder te zetten.

Er werd een geheime stemming georganiseerd onder de leden van de beoordelingscommissie waarbij ieder lid drie kandidaten kon aanduiden waarvan hij vond *“dat ze op basis van de in het bestek vermelde selectiecriteria en de waardering van deze criteria het meest geschikt waren om een kwaliteitsvol woningbouwproject op de Centrale Werkplaatsen te realiseren.”* (p. 11) Omdat er zeven juryleden waren, kon elke kandidaat dus maximaal zeven stemmen halen, en waren er 21 stemmen te verdelen.

Uit de resultaten van de stemming bleek dat één kandidaat daadwerkelijk zeven stemmen gehaald had en drie kandidaten vier stemmen. De overige twee vielen af met twee en geen stemmen. De kandidaat die unaniem gesteund werd door de jury is trouwens niet degene die na de gunningsfase als beste uitgekozen werd.

Er waren dus nog steeds drie kandidaten over voor twee plaatsen in de volgende ronde, dit werd opgelost door de projecten nogmaals te evalueren en uiteindelijk unaniem te besluiten wie van de drie er alsnog zou afvallen.

In de gunningsfase werden de ingediende offertes geëvalueerd aan de hand van volgende gunningscriteria: kwaliteit van het ontwerp (60/100, onderverdeeld in stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit van het project (20/100), woonkwaliteit van de voorgestelde woningtypes (20/100) en maatregelen inzake duurzaam bouwen (20/100)) en wijze van ontwikkeling (40/100, onderverdeeld in kwantificering van het project (20/100), kwalitatieve betaalbare woningen met vaste prijs (10/100), fasering en uitvoeringstermijnen (5/100) en werkwijze inzake samenwerking en sturing (5/100)). In het gunningsverslag staat dat overeengekomen werd om het criterium omtrent duurzaam bouwen onder te verdelen in ruimtegebruik (40%), verwarming

en warm water (20%), water (20%) en materialen (10%).

Juryleden waren dezelfde als in de vorige fase, aangevuld met een vertegenwoordiger van AROHM die vorige keer verstek had gegeven.

Deelnemers aan deze fase kregen als vergoeding ieder 25 000 euro. Leo Van Broeck vindt dit erg belangrijk: *“Ik vind dat levensnoodzakelijk. Ik vind dat het niet kan om dat zonder vergoeding te laten doen, omdat men wel ontwerpen laat maken. Dat is alsof men aan drie aannemers zou vragen een ruwbouw op te trekken, waarvan er dan twee afgebroken zouden worden en de makers zonder loon naar huis gestuurd. Een architect drie maanden laten werken en er dan geen geld voor geven, van waar moet dat geld dan komen? Bovendien heeft een ontwikkelaar ook zijn werk, of ga je ervan uit dat ontwikkelingen zo schandalig veel winst opleveren dat hij er twee derde kan verliezen, dat is toch onzin? Ik denk dat dat risico moet gedeeld worden: een ontwikkelaar neemt een deel op zich, het architectenbureau werkt ook voor weinig winst en ook de overheid moet bijdragen. Als men iets op de markt brengt om meerwaarde te creëren, dan zal dat ook iets kosten.”*

Ook hier is de inhoud van de offerte en de beoordelingen niet zo relevant, maar het is wel interessant om de werkwijze van de jury eens te bekijken.

Allereerst werd nagekeken hoe volledig de verschillende offertes waren, waarbij bleek dat een van de drie inschrijver de nota met kwantificering niet ingediend had en erg onvolledig was over de 70 vasteprijswoningen. Opvallend is dat opgemerkt werd dat geen van de drie inschrijvers het bestek volledig gevolgd hadden: de eisen omtrent het aantal slaapkamers en hun minimale oppervlakte werden overtreden, twee van de drie ontwerpen vallen deels buiten de vooropgestelde grenzen van de verschillende loten op de site, één ontwerp respecteert de opgelegde bouwvoorschriften niet en telt minder grondgebonden woningen dan gevraagd. In het verslag wordt hierover gezegd: *“Met het geselecteerde team zal de stad een onderhandelingsronde moeten voeren om tot een samenwerkingsovereenkomst en het verlenen van een recht van opstal te komen. De afwijkingen op het bestek zullen in deze fase moeten behandeld worden. (...) Uitgangspunt is dat het team waarmee een samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten, zijn offerte moet aanpassen aan de bepalingen van het bestek. Beperkte afwijkingen moeten, mits een goede motivatie, echter mogelijk zijn. De filosofie en de krachtlijnen vervat in het bestek kunnen echter niet in vraag gesteld worden.”* (p. 16)

Als werkwijze werd afgesproken dat eerst de offertes in de commissie besproken zouden worden, vervolgens door elk van de teams voorgesteld waarbij vragen gesteld konden worden en uiteindelijk de evaluatie van de inschrijvingen op basis van de gunningscriteria.

De bespreking van de offertes in het gunningsverslag is zeer uitgebreid en toont aan dat alle criteria met veel zorg behandeld werden met veel aandacht voor woonkwaliteit en functionaliteit van de plannen. De verkoopprijzen van de vasteprijswoningen werden vergeleken met die van een vergelijkbaar recent woningproject in Leuven, maar de conclusie van deze oefening was dat geen van de inschrijvers aan de eisen naar betaalbaarheid voldeed. De eisen rond ruimtegebruik werden in elk ontwerp per woningtype onderzocht aan de hand van een lijst aspecten die al dan niet aanwezig waren, zoals optimale ruimtebenutting, flexibiliteit van de indeling, compactheid, lichtcomfort en thermische en akoestische zonering van de ruimten.

Na de bespreking werd eerst een anonieme stemming gehouden waarbij het winnende team van Matexi zes

206 Analyse van de case studies

van de acht stemmen kreeg. Omdat men unanimitieit voorop gesteld had, werden hierna de offertes per criterium beoordeeld en gequoteerd, waaruit bleek dat Matexi ook hier het beste scoorde. Matexi, WIT en VBM werden dus geselecteerd.

6.6.2 LOTTO ARENA

De stad Antwerpen heeft een bestek gepubliceerd met als voorwerp de bouw en de exploitatie van een topsporthal, met een vermoedelijke looptijd van 32 jaar incl. de bouwtijd. De gevolgde procedure is een onderhandelingsprocedure in twee fasen.¹

In de eerste fase worden de offertes van beide kandidaten onderzocht op basis van de gunningscriteria vermeld in het bestek. De beoordelingscommissie werd met verschillende specialisaties samengesteld o.a. de Vlaamse Bouwmeester, een vertegenwoordiger van AG Vespa, de infrastructuurvertegenwoordiger van BLOSO, de algemeen manager van de Participatie Maatschappij Vlaanderen, etc.

In een tweede fase wordt het inhoudelijke aanbod van de overgebleven kandidaat verder bestudeerd. De stad Antwerpen regelt de onderhandeling wat betreft de reële invulling van de infrastructuur en de uiteindelijke contractuele voorwaarden.

Op de datum van opening van de inschrijvingen (27 mei 2004) waren er twee kandidaten: Anthe NV en Antwerps Sportpaleis NV. De beoordelingscommissie bespreekt de sterktes en zwaktes van de offertes van beide kandidaten. Na de beoordeling van de offertes stelt de commissie voor om te onderhandelen met beide kandidaten om zo te komen tot één projectvoorstel waarin de sterktes van de kandidaten gecombineerd worden en de zwaktes gecompenseerd. Het project van Anthe NV op de Slachthuisite is echter op de lange baan geschoven omdat het slachthuis failliet gegaan is en men op het ogenblik een nieuw BPA aan het opstellen is voor de site.

De offerte van Antwerps Sportpaleis NV behandelt de bouw en exploitatie van een multifunctionele topsporthal op locatie van het Antwerps Sportpaleis en bouw en exploitatie van een regio-sporthal in de nabijheid (Carettestraat).

Antwerps Sportpaleis NV blijkt over al de nodige administratieve documenten te beschikken. Het idee van een regio-sporthal wordt vrijwel onmiddellijk afgeschoten door de beoordelingscommissie omwille van een aantal redenen. Ten eerste, omdat het voorgestelde gebruik ervan niet tegemoetkomt aan het behoefteprogramma van de stad Antwerpen. Ten tweede, voldoet de architectuur van deze sporthal niet. Het is een eenvoudige industriebouw, zonder enige uitstraling of beeldbepalende waarde voor de sportwer-

1 “Verslag beoordelingscommissie Topsportshal - stad Antwerpen. Besteknummer TL/2004/5014”, Antwerpen, 25 augustus 2004.

king van de stad. Ten derde, valt de voorgestelde locatie te betreuren vanuit stedenbouwkundig oogpunt. De commissie somt een aantal negatieve aspecten op wat betreft de offerte die werd ingediend door Antwerps Sportpaleis NV. Wat betreft de financiële weerslag voor de stad Antwerpen zijn er een drietal knelpunten.

Ten eerste, er ontbreekt in de offerte van Antwerps Sportpaleis NV een integraal businessplan (zowel investeringen als exploitatie) met een duidelijke indicatie van de inbreng en de risicoverdeling van respectievelijk de private en publieke partijen.

Ten tweede, de return voor de stad Antwerpen voor haar financiële inbreng tijdens de 30 jaar, namelijk de exploitatietermijn, is te beperkt.

Ten derde, Antwerps Sportpaleis NV interpreteert het bestek als een klassiek aanbestedingsdossier en niet als een project van publiek-private samenwerking. De stad betaalt voor de bouw van een topsporthal, de kandidaat bouwt en exploiteert en vervolgens betaalt de stad een gebruiksvergoeding voor een vooraf bepaalde afname van de sporthal. De kandidaat wentelt het risico m.b.t. het sportief gebruik van de sporthallen volledig af op de stad maar de eventuele baten komen quasi uitsluitend toe aan de private partner.

Wat betreft de architecturale, stedenbouwkundige en bouwtechnische kwaliteit van de nieuwe infrastructuur moeten volgens de beoordelingscommissie nog enkele hindernissen genomen worden.

Ten eerste, de inspraak van de stad is slechts beperkt tot de keuze van de architectuur van de gevel van de topsporthal (spuitbeton versus zink of lood).

Ten tweede, de jury kan zich niet vinden in de inplanting van het gebouw. De wijze waarop het gebouw ingeplant en vormgegeven wordt is, vanuit de interne functionaliteit van de werking van een topsporthal, logisch maar legt nagenoeg geen enkele relatie met de omgeving. Het is de zoveelste puur functionele invulbouw in de stad zonder dat getracht wordt een landmark te vormen op een plek met een hoge meerwaarde voor de omgeving.

Ten derde, parkeer- en mobiliteitsproblematiek worden slechts in geringe mate opgelost en overlast naar de woonbuurt kan niet uitgesloten worden.

Tenslotte, de site van de topsporthal ligt in de offerte van Sportpaleis NV in de reservatiezone van de ring rond Antwerpen.

Wat betreft de invulling van het behoefteprogramma gelden een drietal opmerkingen.

Ten eerste, het knusse arenegevoel wordt doorbroken door afwezigheid van tribune aan één van de korte zijden.

Ten tweede, het aantal wedstrijd- en trainingsuren, opgegeven in de offerte is onduidelijk en stemt niet overeen met de eisen in het bestek.

Ten derde, de topsporthal moet bovenal een sporthal worden en geen evenementenhal waarin de sportieve activiteiten ondergeschikt zijn aan de overige activiteiten.

De beoordelingscommissie stelt dat al deze negatieve aspecten moeten meegenomen worden in de onder-

handelingen met de stad, AG Vespa of een architecturale kwaliteitskamer.

De beoordelingscommissie merkt ook een aantal positieve aspecten op van de ingediende offerte.

Ten eerste, heeft Antwerps Sportpaleis NV een goed juridisch voorstel ivm erpacht- en opstalregeling en vruchtgebruik tussen de drie partners (provincie, stad en exploitant). Dit voorstel wordt later overgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.

Ten tweede, presenteert de exploitant een duidelijk project/exploitatiedossier.

Tenslotte wat betreft 'duurzaam bouwen' vindt de jury de materiaalkeuze doordacht. De keuze refereert naar ervaringen in het Sportpaleis. Eveneens positief is het feit dat werd nagedacht over de technieken HVAC en elektriciteit.

De jury meent dat er een aantal opportuniteiten liggen in de opdracht. De locatie van de topsporthal van Antwerps Sportpaleis NV kan stedenbouwkundig interessant zijn om de hoek tussen Sportpaleis en ring een bestemming te geven. De topsporthal kan een 'landmark' worden. De onherbergzame hoek tussen Sportpaleis en ring krijgt een invulling die ten eerste, synergetisch is wat de functie betreft met het Sportpaleis zodat een sport- en recreatiecluster wordt gecreëerd op deze plek en ten tweede, de huidige gevel van slechte beeldkwaliteit van het Sportpaleis uit het straatbeeld bant. De beoordelingscommissie stelt voor om het totale project (topsporthal, tweede sporthal, parkings, nevenfuncties) gespreid te realiseren op beide sites, nl. Slachthuissite én Sportpaleis. De sites kunnen met elkaar verbonden worden ofwel zichtbaar met fysieke ingrepen (eventueel over Lobroekdok) ofwel 'psychologisch' via bvb. vormgeving, concept, ... Op die manier wordt het project als één geheel benaderd en wordt het in één structuur of samenwerkingsverband ondergebracht.

De commissie concludeert dat de site Sportpaleis weerhouden wordt voor de locatie van de topsporthal. De offerte biedt echter te geringe kwaliteit op architecturaal en stedenbouwkundig niveau. Dit euvel meent de beoordelingscommissie te kunnen oplossen door de oprichting van een architecturale kwaliteitskamer.¹ De kwaliteitskamer begeleidt de private partner op basis van voortschrijdend inzicht bij de uitwerking van de architecturale plannen van het project. De kwaliteitskamer waakt over een duurzaam en kwalitatief eindprodukt en dit zowel op bouwtechnisch, architecturaal als cultureel vlak. De kwaliteitskamer wordt voorgezeten door de toenmalige Vlaamse Bouwmeester, bOb Van Reeth. AG Vespa en PPI treden op als waarnemer bij deze architecturale kwaliteitskamer, daar zij de onderhandelingen voeren.

Tijdens de eerste vergadering van de kwaliteitskamer op 15 september 2004 stelt men duidelijk dat de kwaliteitskamer geenszins de projectuitvoering wil vertragen, integendeel zelfs korter op de bal spelen in functie van een vlotte besluitvorming. De private partners maken de opmerking dat de ontwerp kwaliteit geen prioritaire criterium was in het bestek waardoor deze inderdaad ondergeschikt aan de andere criteria uitgewerkt is.

¹ "Topsporthal Antwerpen. Architecturale kwaliteitskamer.", Antwerpen, 15 december 2004.

Antwerps Sportpaleis NV eist opheldering over het statuut van de reservatiestrook ter hoogte van het Sportpaleis. Na de vergadering worden een aantal afspraken gemaakt.

Ten eerste, er wordt een overleg gepland tussen investeerders, ontwerpers en TV SAM om voldoende zekerheid te krijgen over de huidige planvorming mbt de doorgaande ringweg en de stedelijke ringweg en bijgevolg het statuut van de reservatiestrook ter hoogte van het Sportpaleis.

Ten tweede, de ontwerpers Verbaenen (site Sportpaleis) en De Geyter (Slachthuissite) gaan samen een werksessie opzetten over de architecturale verbinding tussen de twee locaties en bereiden een eerste schetsontwerp voor dat op de volgende architecturale kamer wordt besproken. De kwaliteitskamer meent immers dat het totaalproject een zeer belangrijke uitstraling kan hebben voor de stad en vooral een hefboom kan zijn voor de opwaardering van de omliggende wijken in het kader van stadsontwikkeling.

Tijdens de tweede vergadering van de kwaliteitskamer op 7 oktober 2004 presenteert Xaveer De Geyter het voorstel tot verbinding van beide sites.

De architecten enkel een suggestie doen wat de verbinding betreft omdat dit geen eigendom is van hun opdrachtgever. De architecten stellen voor om het Lobroekdok slechts gedeeltelijk dicht te doen gezien de uitstraling van een waterpartij van zulke omvang. Op de ruimte tussen Slachthuis en Sportpaleis komt een evenementenplein op maaiveldniveau dat onder de ring doorloopt. Hierop kunnen allerlei activiteiten georganiseerd worden zoals bvb. Cirque du Soleil, 'Antwerpen zingt', ...

Het evenementenplein geeft aansluiting tot de topsporthal. De inkomzone achteraan zal uitgebreid worden in vergelijking met de plannen uit de offerte. Hierin werd deze zijde van het gebouw immers beschouwd als de achterkant.

De kwaliteitskamer heeft een aantal opmerkingen bij dit voorstel. Bob Van Reeth wijst erop dat idealiter eerst de infrastructuren worden aangelegd alvorens de gebouwen worden ingepland. De kwaliteitskamer benadrukt eveneens dat stedenbouwkundige ingrepen hun vertaalslag moeten krijgen in de architectuur van de gebouwen. Zo moet bijvoorbeeld de topsporthal een (tweede) 'voorkant' krijgen met zicht op het evenementenplein.

De kwaliteitskamer had tegelijkertijd een aantal bedenkingen bij voorgaande opmerkingen. De kwaliteitskamer beseftte dat het eerst aanleggen van infrastructuur onmogelijk was omdat op het in 2004 nog niet zeker was waar de stedelijke ringweg precies ging komen aan de zijde van het Lobroekdok en hoe het open afrittencomplex ging worden ingepland. De architecturale kwaliteitskamer was van mening dat deze plannen de verbinding tussen de Slachthuissite en de site Sportpaleis/topsporthal ernstig zouden hinderen, zo niet onmogelijk maken. De leden van de kamer stelde daarom de site van het Sportpaleis in vraag. Een verantwoordelijke van AG Vespa wees er toen op dat de stad (na college- en gemeenteraadsbeslissing) zelf de locaties had gekozen en de rechthebbenden op deze gronden gevraagd had een offerte in te dienen.

6.6.3 MILHO

De selectiefase voor het Militair Hospitaal is interessant wegens de uitgebreide en belangrijke onderhandelingen die daar plaatsvonden voordat de eigenlijke gunning gebeurde. Zo'n onderhandelingsprocedure is enkel mogelijk als er randvoorwaarden zijn die eisen dat een dergelijke intensieve gesprekken tussen beide partners nodig zijn, maar het is een procedure die in Oostende veel voordelen met zich meegebracht heeft, zoals zal blijken. Wouter Demuyck (nv Vanhaerents): *“De procedure met een onderhandelingsronde mag enkel toegepast worden als er specifieke elementen in het dossier zitten waar deze interactie tussen publieke en private partij echt nodig is. Het nadeel bij andere procedures is dat de voorstellen te nemen of te laten zijn, en dat je minder interactie hebt tussen de publieke en private partner. Er is wel een gevaar dat zo'n onderhandelingsprocedure te lang duurt, en het zou kunnen dat dat bepaalde ontwikkelaars afschrikt die niet goed weten waaraan ze beginnen.”*

In een eerste fase dienen de geïnteresseerde partners een kandidatuurstelling in waarin ze bewijzen dat ze niet voldoen aan de uitsluitingsgronden (zoals bijvoorbeeld het verkeren in staat van faillissement) en dat ze voldoende financiële draagkracht en technische bekwaamheid bezitten om het project te kunnen uitvoeren. Op basis van deze gegevens wordt door AGSO een eerste kwalitatieve selectie gedaan, maar in het geval van Milho is gebleken dat alle vier de kandidaten geschikt waren en zijn ze dus allemaal toegelaten tot de volgende fase, het indienen van de offertes en de daaropvolgende onderhandelingen.

Op basis van de ingediende offertes wordt allereerst een tussentijdse evaluatie opgesteld, waarin de ontwerpen met elkaar vergeleken worden en een ranglijst wordt gemaakt, waarna de privé-partijen en hun ontwerpers als het ware terug naar huis gestuurd worden om hun project te verbeteren. Op die manier krijgt de publieke partner toch inspraak in het ontwerpproces, en speelt tegelijk de concurrentie tussen de verschillende kandidaten. Waar dus in een project als Regatta de overheid wel een zeg heeft, maar gebonden is aan één vaste partner, kunnen hier de verschillende kandidaten als het ware tegen elkaar opgezet worden om het meest optimale project af te leveren. Na de onderhandelingen wordt opnieuw een evaluatie gemaakt, waarbij dan het beste project en dus de geprefereerde partner aangeduid wordt.

Er wordt gewerkt met vier evenwaardige gunningscriteria waaraan de verschillende projecten bij de offerte-indiening en na de onderhandelingsprocedure getoetst worden. Allereerst gaat het om 'Projectaanpak en Ontwikkelingsvisie', een criterium dat in de praktijk onderverdeeld wordt in drie subcriteria: 'Algemeen', waarin gekeken wordt naar de algemene ontwikkelingsvisie op de stad Oostende en de toegevoegde waarde van het project in kwestie, vervolgens 'Projectaanpak', de wijze waarop de ontwikkeling en de realisatie aangepakt wordt, en ook nog 'Functie-Invulling', over de functies die in het project voorzien worden. Het tweede criterium is 'Termijn en Fasering', onderverdeeld in 'Termijn', de totale duur van de ontwikkeling, en 'Fasering', het aantal stappen waarin de realisatie wordt voorzien, en de voorwaardes die eventueel gekoppeld worden aan het opstarten van een volgende fase. Het derde criterium is dan 'Prijs', in de eerste plaats de 'Grondwaarde', zoals die aan AGSO vergoed wordt. Dit gebeurt op basis van een residuele grondwaardeberekening volgens een opgelegde template, zodat volledige transparantie en uniformiteit van de berekening

verzekerd is. Naast de grondwaarde wordt ook gekeken naar de bereidheid van de inschrijver om tussen te komen in de 'Historische kosten', 45.000 €. Als laatste gunningscriterium hanteerde men nog 'Visie', onderverdeeld in 'Stedenbouwkundige visie', die dient aan te sluiten bij de ruimtelijke, stedenbouwkundige, planologische, functionele en verkeerskundige visie van de stad Oostende zoals in het RSP Oostende en andere plannen uitgedrukt, en vervolgens 'Architecturaal Concept', de beoordeling van het gevraagde schetsontwerp voor de site. Het gaat dan meerbepaald om de ruimtelijke ingrepen, de architectuur van de gebouwen en de publieke ruimte, de ontsluiting en parkeervoorzieningen en het voorziene programma. Deze criteria werden beoordeeld door een negenkoppige jury met afgevaardigden van de stad (gemeenteraad en ruimtelijke ordening), AGSO en AROHM.

Hoewel de grondprijs bij de PPS-projecten van AGSO steeds een van de gunningscriteria is, gaat Filip Vanhaverbeke er prat op dat het in de praktijk altijd het beste (meest kwalitatieve) project is geweest dat de opdracht heeft gekregen. Ook in de bespreking van de onderhandelingen bij Milho die hierna volgt, zal blijken dat de grondprijs als gunningscriterium niet de andere drie overschaduwet.

Omdat alles mooi is gedocumenteerd in het verslag van de onderhandelingen, is het wel interessant om eens te kijken hoe de offertes zijn geëvolueerd tijdens de onderhandelingen, en waar de jury zoal de nadruk op heeft gelegd.¹ Deze bespreking is kwalitatief en niet kwantitatief en behalve de nv Vanhaerents zullen geen andere inschrijvers bij naam worden genoemd, omdat dat in deze bespreking niet relevant is.

Bij de eerste beoordeling wordt meteen een tweedeling vastgesteld tussen twee inschrijvers aan de ene kant die kiezen voor een programma van dure vakantiewoningen en een hoge grondwaarde, en twee andere kandidaten met een bescheidener woonprogramma, meer gericht op vaste inwoners, en een veel lagere grondwaarde. De visie van de eerste twee wordt door de jury onvoldoende geacht, net als de voorgestelde architecturale concepten en de voorgestelde projectaanpak. Hen wordt ook verweten de publieke partner te weinig een rol te laten spelen in het proces, en geen extern advies in stuur- of werkgroepen te voorzien. De andere twee worden beter beoordeeld, en vooral het project van Vanhaerents en Beel-Achtergael wordt geroemd vanwege de uitgewerkte en ambitieuze stedelijke visie en de interessante architecturale vertaling. De prijs van de eerste twee kandidaten ligt echter twee tot vier keer hoger dan die van de andere inschrijvers, waarbij een van hen zelfs een deel van de extra winst wenst af te staan aan AGSO, zodat in het optimale geval het bod acht keer hoger komt te liggen dan het laagste. Wat termijn betreft, is deze tweedeling niet te maken, hoewel er wel duidelijke verschillen zijn. Op één na verbinden alle kandidaten voorwaarden aan het opstarten van een nieuwe fase, in die zin dat een bepaald percentage van de vorige fase verkocht moet zijn voor er aan de bouw van een nieuw deel begonnen wordt.

Uiteindelijk wordt besloten alle inschrijvers aan de onderhandelingen te laten deelnemen.

De onderhandelingen worden apart met elke kandidaat gevoerd en worden langs publieke zijde enkel bijgewoond door mensen van AGSO. Het stadsbestuur van Oostende wordt bij de onderhandelingen nooit

¹ AGSO, "PPS Project voormalig Militair Hospitaal Oosteroever, Verslag selectie en onderhandelingen", Oostende 2005

betrokken, maar moet wel op het einde beslissen of ze de adviezen van AGSO wil volgen. Volgens Filip Vanhaverbeke heeft men dat tot nu toe steeds gedaan. Er worden tijdens de verschillende onderhandelingsmomenten alternatieven gepresenteerd, waarbij opmerkingen worden gegeven die dan in de volgende sessie gecounterd worden. Aan alle inschrijvers wordt op een gegeven moment gevraagd om een alternatief uit te werken met minimum 60 % woningen voor permanente bewoning (zijnde grondontsloten woningen met tuin of daktuin en een afzonderlijke toegang). Een van de inschrijvers (de kandidaat met het hoogste bod) laat weten dat hij hier niet op in wenst te gaan en zich uit de procedure terugtrekt. De twee inschrijvers met de laagste grondwaarde wordt gevraagd een hogere dichtheid te realiseren en hun bod op te drijven, wat tot een verdubbeling in prijs leidt. Om de densiteit zo te verhogen heeft Vanhaerents de open ruimte die ze oorspronkelijk hadden voorzien, ingenomen met parkwoningen. Wouter Demuynck is over deze verandering nog steeds niet helemaal gelukkig: *“Er is vanuit AGSO op aangestuurd om die daar toe te voegen. Dat betekent een vermindering van de kwaliteit, maar tegelijkertijd heb je wel meer grondwaarde die gegenereerd wordt.”*

Na deze onderhandelingen (bestaande uit een vijftal sessies per inschrijver, en lopende van februari tot begin mei 2004) wordt opnieuw een evaluatie gemaakt van de drie projecten, volgens de gekende criteria. Hier valt op dat de elementen die aanvankelijk positief bevonden werden, behouden zijn of zelfs licht verbeterd, terwijl een belangrijk deel van de opmerkingen zijn aangepast. Wat projectaanpak betreft, is er een inschrijver die *“nog niet volledig aan de gestelde eisen beantwoordt”*, een die *“voldoet aan de eisen”* en een die zelfs *“bijkomende inspanningen levert”*, met name Vanhaerents. (p. 54) De realisatietermijnen liggen veel dichter bij elkaar maar zijn gemiddeld niet opmerkelijk korter geworden. In verband met de prijs is vast te stellen dat de drie overgebleven kandidaten alle drie een hogere grondwaarde aanbieden dan in de eerste fase, bovendien voorzien ze nu allemaal in een benefit sharing met AGSO, iets wat oorspronkelijk enkel de inschrijver voorstelde die zijn kandidatuur inmiddels ingetrokken had. De totale som is per kandidaat anderhalf tot drie keer hoger dan aanvankelijk (maar geen enkel bod overstijgt dat van de teruggetrokken kandidaat). Door de gevraagde transparante boekhouding is ook vast te stellen welke kandidaat de hoogste opbrengsten overhoudt aan het project, waaruit vast te stellen is dat Vanhaerents het minste winst maak, en procentueel het hoogste aandeel aan AGSO afstaat. Wat visie en architectuur betreft, blijft de volgorde van de inschrijvers identiek. Alle programma's beantwoorden beter aan de gestelde eisen, maar de vertalingen ervan blijven min of meer dezelfde bemerkningen uitlokken. *“Het project van Vanhaerents NV blijft het beste project. De verdere uitwerking en detaillering die tijdens de onderhandelingen zijn voorgelegd, bevestigen en versterken de eerste evaluatie.”* (p. 64)

Nochtans wordt na deze evaluatie aan de twee inschrijvers met de hoogste score nogmaals de kans gegeven om hun voorstellen te verfijnen, waarop ze beide ingaan. Er worden bijkomende vragen en voorwaarden opgesteld door AGSO, die ingaan op het programma (meer grondontsloten woningen, grotere woningen), de kostprijs (richtprijs van 200.000 euro alle kosten inbegrepen, waarmee de goede betaalbaarheid gegarandeerd wordt) en een aantal richtlijnen omtrent bouwhoogte en openheid aan de randen van het domein.

Beide kandidaten reageren hier gunstig op en passen hun voorstel aan. Door de nieuwe richtprijs neemt ook de grondwaarde lichtelijk af, en komen beide voorstellen op nagenoeg hetzelfde bedrag uit, met 20 % benefit sharing voor AGSO. Vanhaerents verkort zijn bouwtermijn zodat ze overeenkomt met die van de andere kandidaat. Na deze aanpassingen blijkt Vanhaerents nog steeds de hoogste score uit te komen, en wordt deze partner uitgenodigd tot de onderhandeling voor een raamovereenkomst. Tijdens deze onderhandelingen wordt het ontwerp nogmaals aangepast en worden bijkomende verplichtingen vastgelegd. Er wordt ook geëxpliciteerd dat bijkomende bouwkosten ten laste zullen zijn van Vanhaerents, terwijl afwijkingen in min onder de benefit sharing vallen en dus voor 20 % naar AGSO gaan.

Deze onderhandelingen leiden tot het opstellen van een raamovereenkomst en het project wordt aan NV Vanhaerents gegund. Later blijkt dan dat Vanhaerents het project wenst uit te voeren in samenwerking met de kandidaat met de tweede hoogste score, Himmos NV.

Als nu de besluiten uit de eerste evaluatie vergeleken worden met die bij het uiteindelijk te realiseren project, blijkt dat de aanpak, visie en architectuur zijn verbeterd, het programma beter op punt is gesteld, de realisatietermijn met meer dan een derde verkort is en de geboden grondwaarde minstens verdubbeld is. Met andere woorden: door de combinatie van een wisselwerking tussen publiek en privé tijdens de onderhandelingen en de concurrentie tussen de verschillende inschrijvers, is het geselecteerde project op alle criteria verbeterd, zowel op vlak van architectuur en stedenbouw, als op vlak van prijs en realisatietijd. Hoewel het een feit is dat een onderhandelingsprocedure zoals deze juridisch niet altijd toegestaan is, pleiten deze resultaten dus duidelijk in het voordeel van zo'n procedure.

Er wordt voor het indienen van een offerte en het deelnemen aan de onderhandelingen geen vergoeding voorzien door AGSO. Filip Vanhaverbeke: *“Er is een verschil tussen een ontwerpwedstrijd en het aantrekken van een investeerder. Als het over investeerders gaat dan moet je ervan uitgaan dat die, in tegenstelling tot ontwerpers, via hun projecten hun onkosten kunnen recupereren. Net zoals een productontwikkeling een risico inhoudt en een investeringskost betekent, geldt dat ook voor projectontwikkeling.”*

6.6.4 NIEUWE MOLENS

Bij het lezen van het wedstrijdverloop blijkt duidelijk dat de WVI geleerd heeft uit de negatieve proceservaring van de stad Brugge bij het buurtontwikkelingsproject 't Pandreitje. Volgens Erik Van Hoof, lid van het directiecomité van Wilma, werd hierbij eerst een architectuurwedstrijd uitgeschreven. Daarna volgde een offertevraag aan projectontwikkelaars met de uitdrukkelijke eis niets te veranderen aan het plan.¹ Het ontwerp van 't Pandreitje was echter niet marktconform waardoor de woningen in het begin moeilijk verkoopbaar bleken. Hoe omzeilt de WVI dit euvel?

¹ WVI, “Wedstrijdprogramma en –reglement. Strategisch stedelijk woonproject:De Nieuwe Molens.”, Brugge, 13 augustus 2001.

Essentiële onderdelen van het proces zijn een realistische projectdefinitie, een gedocumenteerde wedstrijd-bundel, duidelijke beoordelingscriteria, coherente wegingscoëfficiënten en een vakkundige wedstrijdjury. De projectdefinitie bestaat uit een aantal eisen, voornamelijk minimumnormen. Zo moeten er minimaal 45 en maximaal 80 woningen gebouwd worden. Minstens de helft daarvan zijn betaalbare woningen (max. 100.000 € bouwkost/woning) voor jonge gezinnen uit de streek. De WVI eist minimaal één parkeerplaats en twee fietsstalplaatsen per woning. Enkel kwalitatieve woningtypes met een eigen private buitenruimte worden aanvaard. De Kolenkaai en het Stübbekwartier moeten verbonden worden met elkaar via een semi-publieke ruimte. Essentieel is ook het behoud van het authentieke industriële karakter van de maalderijtoeren. Tijdens de jurering wordt ook gelet op de architecturale kwaliteit van de nieuwbouw.

De wedstrijd bundel behandelt het wedstrijdproces, het programma en de stedenbouwkundige randvoorwaarden, het doel van de wedstrijd, de beoordelingscriteria in de verschillende fasen, de samenstelling van de jury, etc.

De wedstrijdjury bestaat uit een uitgebalanceerd team van theoretici, practici en beleids mensen. De toenmalige bouwmeester bOb Van Reeth uitgezonderd, werd in de wedstrijd bundel enkel een omschrijving gegeven van de functie die de stemgerechtigden uitoefenen. Men vermeldt bijvoorbeeld dat één vertegenwoordiger van het directiecomité van de WVI in de jury zal zetelen. De WVI hoopt met deze jury extra cachet te geven aan de wedstrijd.

De WVI kiest voor een wedstrijdproces dat verloopt in twee fasen, waarvan de eerste fase is onderverdeeld in twee delen.

Het eerste deel van de eerste fase is een open ideeën wedstrijd. Dit wil zeggen dat van de anonieme deelnemende ontwerp bureaus wordt verwacht dat zij één globaal concept opmaken voor de site van De Nieuwe Molens. In deze fase van de wedstrijd beoordeelt de jury de inzendingen aan de hand van een vijftal beoordelingscriteria. Telkens wordt ook duidelijk de wegingscoëfficiënt vermeld. De criteria en coëfficiënten zijn de conformiteit met het wedstrijdprogramma en de stedenbouwkundige randvoorwaarden (nogal evident), de architecturale kwaliteiten (wegingscoëfficiënt: 25%), de stedenbouwkundige kwaliteiten (wegingscoëfficiënt: 30%), het functioneren van de bebouwing (wegingscoëfficiënt: 35%) en de potentie om de ambitie van de WVI te realiseren (wegingscoëfficiënt: 10%).

De WVI wil in deze fase is een maximale oogst aan kwalitatieve concepten, maar belooft een deelnemende architect helaas niet voor het geleverde werk. In totaal levert deze wedstrijd fase 37 ideeën schetsen op. De jury selecteert 3 verschillende, kwalitatieve concepten. De auteurs van de geselecteerde concepten worden uitgenodigd voor het tweede deel van fase 1.

Het tweede deel van de eerste fase is een meervoudige ontwerp opdracht. Men laat 3 geselecteerde concepten uitwerken tot in voorontwerpfase. De deelnemers worden gevraagd een presentatie te geven aan de jury en

ze dienen ook een gedetailleerde kostenraming van hun voorontwerp te maken. De WVI laat zich bijstaan door een deskundige om de financiële data te verifiëren. De beoordelingscriteria worden verder gespecificeerd, maar blijven op één na dezelfde: de potentie om de ambitie van de WVI te realiseren (met wegingscoëfficiënt: 10%) wordt vervangen door kostprijs en prijs/kwaliteit verhouding. De kostprijs weegt ook meer door, namelijk 25%. De wegingscoëfficiënt van de architecturale kwaliteiten blijft dezelfde, namelijk 25%. De andere onderdelen, namelijk de stedenbouwkundige kwaliteiten en het functioneren van de bebouwing boeten respectievelijk 10% en 5% aan belang in.

Onder de laureaten in deze fase van de wedstrijd wordt een bedrag van maximaal 49.579 € verdeeld. Het prijzengeld voor de winnende ontwerper wordt evenwel in mindering gebracht van het later te betalen ereloon bij de realisatie van het winnende project.

De jury selecteert twee van de drie voorontwerpen om deel te nemen aan de tweede fase van het wedstrijdproces, namelijk Atelier 4 en Fonteyne – van den Berg – Viérin Noa architecten.

De tweede fase gebeurt onder de vorm van een oproep tot aannemers – projectontwikkelaars. Het doel van deze fase is een opdracht voor aanneming van werken te gunnen. Van de deelnemende aannemers/projectontwikkelaars wordt verwacht dat zij één van de gelauwerde projecten van de vorige fase kiezen en verder uitwerken in functie van een definitieve uitvoering. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat zij de essentie van de gelauwerde projecten ongewijzigd houden. Er wordt in de wedstrijd bundel nog aan toegevoegd: “*d.w.z. behoud van inplanting, opbouw, structuur, materiaalkeuze, etc.*”¹ Atelier 4 heeft daar toch aan gesleuteld onder invloed van haar private partner. De passerel die toren en nieuwbouw verbindt verdwijnt. De projectontwikkelaar toont zich ook voortstander van een strikt onderscheid tussen woningen voor het WVI-doelpubliek en woningen voor de vrije markt. Volgens Erik Van hoof heeft men bij Wilma inderdaad het plan willen vereenvoudigen, maar enkel aan de binnenkant o.a. door minder typologieën aan te bieden. Als compensatie heeft men de buitenruimte geüpgraded door een landschapsarchitect in te schakelen. In het wedstrijdverslag staat het volgende hierover: “*Op architecturaal vlak is het ontwerp van Atelier 4 aanzienlijk gewijzigd maar kan de jury het resultaat niet echt als een overtuigende verbetering beschouwen.*” Ook Noa architecten hebben nog wijzigingen doorgevoerd. De jury is genadeloos: “*Het is voornamelijk vanuit (bouw- en vastgoed-)economische wetmatigheden dat de voorontwerpen zijn gewijzigd. Dit heeft in beide gevallen niet of nauwelijks geleid tot verbeteringen op het vlak van stedenbouwkundige, architecturale en functionele kwaliteit.*”²

De offertes uit de tweede fase worden beoordeeld aan de hand van volgende evenwaardige criteria: ten eerste, de kostprijs en prijs/kwaliteit verhouding en de financiële garanties en ten tweede, de verdere getrouwe uitwerking van het gekozen project uit het tweede deel van de eerste fase. De geldende beoordelingscriteria uit de vorige fase worden overgenomen en men voegt een extra criteria toe, namelijk de voorgestelde fase-

1 WVI, “Wedstrijdprogramma en –reglement. Strategisch stedelijk woonproject: De Nieuwe Molens.”, p. 5

2 WVI, “Juryverslag Fase 2, Strategisch stedelijk woonproject: De Nieuwe Molens”, pp. 10-11



FIG 6.21 SFERBEELD WEDSTRIJDONTWERP NOA ARCHITECTEN

Bron: www.west-vlaanderen.be/jahia_upload/bestuur®io/winvorm/20060425/mathias_delrue.pdf



FIG 6.22 GEVELAANZICHT WEDSTRIJDONTWERP NOA ARCHITECTEN

Bron: www.west-vlaanderen.be/jahia_upload/bestuur®io/winvorm/20060425/mathias_delrue.pdf (geraadpleegd op 15 aug 2008)

ring, in programma en tijd, voor concrete realisatie van het project.

Volgens Trui Naeyaert heeft dit laatste criterium de uiteindelijke doorslag gegeven. Zo zal Wilma het project in één continu bouw- en verkoopproces realiseren en wenst Lofting pas te starten aan de westelijke nieuwbouw na de verkoop van 2/3 van de appartementen in de oostelijke nieuwbouw. Lofting biedt ook financieel minder garanties om het voorliggende project in zijn geheel tot een goed einde te brengen. Uit het wedstrijdverslag blijkt nochtans dat Noa het beste scoort op architecturale, stedenbouwkundige kwaliteiten en ook op het functioneren van het gebouw (30/40 voor Noa/Lofting terwijl de combinatie Atelier 4/Wilma maar net de helft haalt).

De jury verkiest uiteindelijk een goed project dat met zekerheid in zijn geheel zal uitgevoerd worden (Atelier4/Wilma) boven een erg goed architecturaal project dat misschien niet helemaal volgens plan zal gerealiseerd worden (Noa/Lofting).

Uiteindelijk neemt de selectie van de kandidaten en de gunning van de werking in totaal ongeveer een jaar in beslag. De aankondiging van de eerste wedstrijd fase gebeurt in oktober 2001. De uiteindelijke finalist van de tweede fase is pas gekend in oktober 2002.

Volgens architect Pierre Huyghebaert van Atelier 4 is deze procedure wel objectief, maar nogal omslachtig en langdradig. Hij klaagt in het algemeen over de ingewikkelde wedstrijdprocedures, de vaak erg gedetailleerde gevraagde documentatie en de in verhouding lage verloning van de deelnemende architecten.

6.6.5 OOSTERWEELEVERBINDING

Door het Vlaams Kenniscentrum PPS is er in de voorbereidende fase van dit project een studie uitgevoerd waarin men onderzocht heeft wat de meest geschikte procedure zou zijn voor de gunning.¹ Hieruit bleek dat een onderhandelingsprocedure na voorafgaande bekendmaking te prefereren was. In theorie werkt de voorgestelde aanbestedingsprocedure ook perfect, maar de praktijk heeft uitgewezen dat het niet altijd zo simpel is. We overlopen even een aantal aspecten uit de studie en vergelijken ze met de realiteit.

“De eerste fase is de selectiefase. In deze fase selecteert de opdrachtgever circa 3 tot 5 partijen. Selectie van de gegadigden zal – naar verwachting – plaats vinden op basis van de toepasselijke criteria voor een dergelijke PPS. Dit betreft onder ander projectmanagement, ervaring met geïntegreerde contracten en de financiële robuustheid van de moedermaatschappijen.” (Bijlage 1 p. 3)

Oorspronkelijk waren er zes kandidaten. Twee daarvan overleefden de preselectie niet. Ook het Franse

¹ Vlaams Kenniscentrum PPS, *Onderzoek Aanbestedingskeuze Oosterweelverbinding*, januari 2004, zie www.bamnv.be/content/bam/site/2487 (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)

Bouyges viel al snel af, omdat het tegen de bepalingen van het bestek in een tunnel voorstelde – zoals gezegd, was zo'n oplossing volgens de BAM niet haalbaar. Het is vreemd dat een privé-partner, die dat aspect toch wel zeker uitgebreid bekeken zal hebben, dan toch met een dergelijk voorstel afkomt, maar dat was inderdaad niet conform de voorwaarden. De groep Antwerpse Bouwwerken (AB) stelde een gewone brug voor in plaats van de verplichte dubbeldeksbrug, zodat ook zij al snel uitgeschakeld werden. Zodat er na de eerste selecties eigenlijk nog maar twee kandidaten overbleven: Noriant en Loro.

“De tweede stap is de overlegfase. In deze fase overlegt de opdrachtgever met de geselecteerde partijen over de aanbestedingsdocumenten, inclusief risicoverdeling en functioneel programma van eisen.” (Bijlage 1 p. 3)

Zoals gezien in het hoofdstuk over het bestek, is er door de BAM en TV SAM een erg uitgebreid bestek voorbereid. Om de ruimtelijke kwaliteit extra te kunnen beklemtonen, heeft men echter besloten in deze fase ook een architecturale kwaliteitskamer te laten onderzoeken welke van de ontwerpen het hoogste scorede op dit vlak. Die kandidaat zou dan een bonus van 100 miljoen euro krijgen als de prijzen met elkaar vergeleken zouden worden. Echter, de kwaliteitskamer oordeelde unaniem dat een van de twee overgeblevenen niet eens het minimale ambitieniveau haalde. Op basis van dit advies heeft de Raad van Bestuur van BAM op 17 november 2006 beslist om dan enkel nog verder te onderhandelen met THV Noriant, de bieder die dat minimale kwaliteitsniveau wel haalde.

“De derde stap is de aanbiedingsfase. De aanbesteding heeft tot doel die inschrijving te selecteren die het economisch meest voordelige voorstel voor BAM is. De selectie van deze inschrijving vindt plaats op basis van een analyse van het saldo van opbrengsten en kosten over de levensduur van het project, gecorrigeerd voor de risico-allocatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.

De vierde stap is de onderhandelingsfase. BAM onderhandelt met de beste één of twee partijen over hun bieding en nodigt na afloop van de onderhandeling de betreffende partijen uit om een beste en laatste bieding in te dienen.” (Bijlage 1 p. 3)

Het is duidelijk dat deze fase er erg bij gebaat is dat er verschillende bidders deelnemen, zodat gekozen kan worden voor het voordeligste en eventueel in de onderhandelingsfase geprofiteerd kan worden van de concurrentie tussen de beste en laagste bidders om een nog scherpere prijs af te dwingen. Maar toen men deze stap bereikte, was er nog maar één kandidaat over: dit grote voordeel was hier dus helemaal niet aan de orde. De BAM ontkent dat dat zou kunnen leiden tot een duurder project, want *“het worden harde onderhandelingen met Noriant, want de Vlaamse regering heeft duidelijk het plafond bepaald: 1,85 euro en geen cent meer.”*¹ Of dit ook zo zal zijn, lijkt de laatste tijd echter steeds twijfelachtiger.

Op 1 oktober 2007 diende THV Noriant haar Best & Final Offer (BAFO) in. Het ingediende BaFO

¹ “Antwerpen, stad aan de brug”, zie <http://www.knack.be/dossiers/11/1683/Antwerpen-dossiers.html> (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)

wordt door de BAM op conformiteit getoetst aan de bestekseisen, terwijl de kwaliteitskamer opnieuw een advies formuleerde over het ambitieniveau Stedenbouw en Architectuur. Deze grondige toetsing moet de Raad van Bestuur van BAM de mogelijkheid bieden te beslissen de finale contractonderhandelingen met Noriant op te starten. Op 21 december 2007 stelde de Raad van Bestuur Noriant aan als voorkeursbieder voor de bouw van de Oosterweelverbinding. Tijdens de eerste helft 2008 moesten de onderhandelingen verder gezet worden om na circa zes maanden tot een contract te komen. Door alle heisa die inmiddels is ontstaan en de eis voor een nieuw onafhankelijk onderzoek naar een alternatief tracé (wat er toe zou kunnen leiden dat de hele procedure zou moeten herbeginnen!) is het momenteel niet duidelijk hoever men daarin al gevorderd is.

Vanuit het standpunt van de kwaliteit was de rol van de kwaliteitskamer in deze procedure dus enorm belangrijk. We gaan er dan ook uitgebreid op in.

De kwaliteitskamer bestond volgens de BAM uit “*een groep van nationale en internationale experts.*”¹ In de praktijk waren het toch vooral Belgen: Antwerps gouverneur Camille Paulus als voorzitter, Vlaams Bouwmeester Marcel Smets als ondervoorzitter, Joop Paul (Nederlands directeur van het ontwerp- en ingenieursbureau Arup), bOb Van Reeth (als vorige Vlaams Bouwmeester), Yves Weinand (hoofd van Luiks studie-bureau van ingenieurs en architecten), Dirk Brusselaers (als stedenbouwkundig ambtenaar van de provincie Antwerpen), Dirk Sijmons (Nederlands landschapsarchitect en rijksadviseur), Dirk Jaspaert (ingenieur van verschillende bekroonde architectuurprojecten in België) en Kristiaan Borret (Stadsbouwmeester van Antwerpen). Het internationaal karakter en de ervaring op het gebied van bruggenbouw van deze kwaliteitskamer werd al regelmatig in vraag gesteld. Niet terecht, beweert architectuurcriticus Paul Vermeulen in De Standaard: “*Naast een staaltje ingenieurskunst is de Oosterweelverbinding vooral een verregaande transformatie van Antwerpen. Daarom zijn in de kwaliteitskamer, naast ingenieurs vooral mensen met algemene ruimtelijke expertise nodig, mensen met inzicht in steden, landschappen en architectuur.*”² Het is inderdaad zo dat de doelstellingen uit het bestek veel verder gaan dan louter constructie – het gaat hier trouwens om een kamer die de ruimtelijke kwaliteit moet beoordelen. Marleen Goethals voegt daar nog aan toe: “*Het Oosterweelproject is ook meer dan die ene brug, maar iedereen focust enkel daarop.*” Het weinig internationale karakter van de leden is wel een terechte bemerking, maar de vraag is maar of dit zo negatief hoeft te zijn.

De keuze van de kwaliteitskamer om slechts één kandidaat naar voren te schuiven die het minimale niveau haalde, is zeker niet gemakkelijk geweest. Vooral omdat de leden geen enkele informatie hadden over de prijs van de voorliggende projecten. Kristiaan Borret: “*De kwaliteitskamer beoordeelt enkel de ruimtelijke kwaliteit. We moesten onze taak een beetje met oogkleppen vervullen, alleen oordelen over die kwaliteit, niet stilstaan bij prijs of andere aspecten. De hele discussie zou anders verlopen zijn, en dat was ook onze voorkeur,*

1 Zie <http://www.bamnv.be/content/bam/site/2433> (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)

2 VERMEULEN, P., “De beste heeft gewonnen”, in: De Standaard, 4 juni 2007.



FIG 6.23 REFERENTIEONTWERP TV SAM

Bron: club.studiant.be/ow-kring/pages/constructievmaand/constructievmaandmaart2005.html (15 aug 08)



FIG 6.24 ONTWERP NORIANT

Bron: www.bamnv.be/content/bam/site/2440 (laats geraadpleegd op 15 augustus 2008)

als we er meer dan één hadden kunnen aanduiden. Dat was dus een dilemma, dat we het risico moesten lopen dat er geen concurrentie meer zou zijn. Maar moesten we het andere ontwerp, waarvan we pertinent vonden dat het veel slechter was, toch meenemen enkel omwille van de concurrentie? Wij hebben toen geoordeeld dat dat niet aan ons was om te beslissen. De Raad van Bestuur van de BAM had die taak en die heeft dat risico dan ook durven lopen.” Marleen Goethals sluit daarbij aan, weliswaar als betrokken partij bij het ontwerp van Noriant: *“Ik denk dat dat voor de kwaliteitskamer een heel moeilijke keuze geweest is. Maar welke garanties hadden ze? Neem nu dat ze de twee hadden laten concurreren in de BAFO fase, terwijl het kwaliteitsverschil zo groot was. Ze hadden schrik dat het prijsverschil nooit slechts die 100 miljoen euro bonus zou zijn. Dat ze dan gedwongen zouden zijn om te kiezen voor de Loro groep, waarvan ze vonden dat die zo laag was qua kwaliteit en tegenstrijdig met een aantal beelden uit het bestek.”*

Waarom was het ontwerp van Loro eigenlijk niet goed genoeg? Kristiaan Borret: *“De kern van het falen van Loro, daar kan ik een heleboel aspecten voor opnoemen, maar de rode draad doorheen die aspecten was eigenlijk dat zij er niet in geslaagd waren hun team geïntegreerd te laten samenwerken: de ingenieur, de architect, de buitenlandse architect, de landschapsarchitect,... Dat uitte zich in tal van aspecten, terwijl dat echt een basisvoorwaarde is voor zo'n project. Dat is vergelijkbaar met studenten waarvan je zegt: dit moet je zelfs geen tweede zit geven, want ze gaan het dan ook niet kunnen oplossen.”*

Door stRaten-generaal wordt de kritiek geformuleerd dat de kwaliteitskamer zich eigenlijk heeft laten misbruiken, door een uitspraak te doen over de kwaliteit van een project dat zo slecht gelegen was dat het nooit goed zou kunnen zijn – hun bezwaren tegen het verplichte tracé zijn inmiddels wel al bekend. Door een uitspraak te doen over de ruimtelijke kwaliteit van de ontwerpen, zou de kwaliteitskamer ook meteen impliciet haar goedkeuring geven aan het tracé, zodat de volgens stRaten-generaal broodnodige discussie daarover niet meer gevoerd kon worden. Kristiaan Borret: *“Dat was nu eenmaal de afspraak. Er werd geoordeeld binnen een beslissing die al genomen was, die van het tracé. We hebben het steeds zo geformuleerd: als je aanneemt dat dat viaduct er moet komen en dat het dat traject is, dan is dit project het beste dat je kunt hebben. Misschien dat men wel eens die voorzin heeft durven wegnippen, dat kan. Maar het zijn twee discussies: één voor het traject en één voor de uitwerking ervan. Dat die eerste misschien nooit voldoende gevoerd is ervaar ik wel wat als een gemis, persoonlijk dan, maar ik heb ook niet genoeg argumenten om erover te oordelen. Dus heb ik me voorgenoemen die beslissing te respecteren.”*

6.7 INHOUD VAN DE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Na de gunningsfase wordt de samenwerking bekrachtigd in een samenwerkingsovereenkomst, het contract waarin beide partners de onderlinge afspraken over ontwerp, financiering, timing, controle en overlegstructuur vastleggen.

Deze keer worden drie projecten besproken. Het gaat om Regatta (interessant vanwege het gebruik van een beeldkwaliteitsplan), Milho (interessante financiële afspraken) en Centrale Werkplaatsen (waar de overeenkomst zelf niet meer dan 5 blz beslaat).

6.7.1 CENTRALE WERKPLAATSEN

De overeenkomst is vrij kort, omdat men begint met vast te stellen dat “voor alles wat niet specifiek in deze overeenkomst geregeld wordt, de bepalingen van deel II en deel III van het bestek (...) van toepassing zijn.”¹ (p. 1) Enkel de veranderingen aan het bestek en enkele nieuwe aspecten worden dus in de overeenkomst opgesomd. Voor de inhoud van het project wordt verwezen naar de offerte die voor de gunningsprocedure ingediend werd door de privépartner.

Het is wel interessant om eens te zien welke de aanpassingen zijn die het bestek heeft ondergaan. Het recht van opstal dat de private partner krijgt gedurende de bouwperiode, wordt toegekend voor een iets andere zone dan oorspronkelijk voorzien: omdat het plan van Matexi en co inspeelde op de veranderingen aan het masterplan die Nero aangebracht had bij het uitwerken van de sociale woningen als urban villas, hebben ze de begrenzing van het park iets teruggeschoven. Voor de definitieve grens wordt verwezen naar de nog op te stellen akte voor het verlenen van het opstalrecht.

De grondprijzen die AGSL in het bestek had vooropgesteld, zijn eveneens gewijzigd: iets lager voor de vasteprijswoningen en iets hoger voor de andere. De juiste reden daarvoor is niet duidelijk, maar misschien is de oorzaak te zoeken in het feit dat de privépartner te hoge verkoopprijzen had voorzien voor deze vasteprijswoningen, zodat de publieke partner zijn deel van de prijs een beetje laat zakken en in ruil meer krijgt voor de grond van de andere woningen.

Het maximaal aantal woningen is ook verhoogd. Dit was tijdens de gunningsprocedure een belangrijk punt van discussie, omdat men in het bestek duidelijk gesteld had dat 160 woningen het maximum had, terwijl Matexi er 179 voorzag. Volgens de privépartner hadden die extra woningen echter geen effect op de kwaliteit van het project, zoals hij in de nota bij de offerte verdedigt: “*Het maximum wordt hier overschreden, maar dit is louter het gevolg van de stedenbouwkundige en architecturale ontwerpkeuzes, zonder enige vorm van geforceerde verdichting of stapeling.*” De publieke partner heeft dit blijkbaar erkend en zijn begrepen herzien. Bij de woningen mogen volgens de overeenkomst ook maximaal 13 eenslaapkamerwoningen zijn,

¹ Samenwerkingsovereenkomst tussen het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven en de NV Matexi, BVBA VBM-Architecten en BVBA WIT Architectuurvennootschap inzake het ontwerp en de ontwikkeling door een privé-partner van een deel van de voormalige Centrale Werkplaatsen te 3010 Leuven tot een multifunctionele woonwijk, 2 juni 2006

ondanks het feit dat het bestek stelde dat die niet toegelaten werden. In de offerte zaten er echter 31 met één slaapkamer, dus blijkbaar is men na onderhandeling tot dit compromis gekomen.

Voor de verkoop van de vasteprijswoningen wordt een berekeningsmethode afgesproken, gebaseerd op vastgelegde eenheidsprijzen per oppervlakte (bovengronds, ondergronds, terras, tuin). Die prijs wordt aangevuld met 31,285 % studie- en ontwikkelingskosten en BTW-kosten. Voor de berekeningen omtrent de energieprestatieregelgeving wordt een forfaitair bedrag bijgeteld bij de kostprijs. Dit alles wordt dan geïndexeerd.

Onder een heel aantal voorwaarden mag, als blijkt dat de vasteprijswoningen echt niet verkocht geraaken ondanks voldoende gevoerde publiciteit, een vasteprijswoning verkocht worden op de vrije markt. Dit betekent dat dan de eisen vervallen die onder andere stelden dat de nieuwe eigenaars 20 jaar in de woning moesten blijven wonen. Als dit het geval is, krijgt de publieke partner een extra vergoeding van de privépartner.

Extra aandacht krijgen de maatregelen inzake duurzaam bouwen, omdat die in het bestek nog totaal ongedefinieerd waren. In de overeenkomst staat een lijst van een twintigtal maatregelen die beide partners overeengekomen zijn om uit te voeren. De belangrijkste hier zijn een maximaal K-peil van 40 voor 90% van de woningen, een E-peil van maximaal 85 voor 90% van de woningen, een luchtdichtheid van maximaal 3, gas voor verwarming en warm water, herbruik van regenwater in de appartementsgebouwen, alle platte daken die zichtbaar zijn worden groendaken, minimaal type C voor ventilatie. Voor de gebruikte materialen (hout, beton, isolatie) worden labels genoemd die ze moeten bezitten. Bovendien wordt er afgesproken dat de privépartner alle uitvoeringsplannen en bestekken aan AGSL zal voorleggen zodat de toepassing van de maatregelen kan gecontroleerd worden. Omdat AGSL hiervoor niet de juiste competenties in huis heeft, hebben ze voor deze controle trouwens een beroep gedaan op de firma BECO, die ook de werf opvolgen en de technische fiches van de materialen nakijken.

In de overeenkomst wordt ook melding gemaakt van de oprichting van een stuurgroep waarin beide partners zouden vertegenwoordigd worden, maar die is volgens Peter Geubels nog maar één keer samengekomen in de vier jaar dat het project inmiddels al loopt sinds de gunning. De controle van de publieke partner op de uitwerking van het project is dus beperkt, enkel de belangrijkste doelstellingen (verkoopprijs van de vasteprijswoningen en de maatregelen omtrent duurzaamheid) worden opgevolgd.

6.7.2 LOTTO ARENA

De stad Antwerpen en basketbalclub Diamond Antwerp Giants hebben een gebruiksovereenkomst met elkaar. De stad Antwerpen heeft een samenwerkingsovereenkomst met Antwerps Sportpaleis NV en die

heeft op zijn beurt een samenwerkingsovereenkomst met De Lijn.¹

In de gebruiksovereenkomst tussen de stad Antwerpen en de basketclub Diamond Antwerp Giants staan de voorwaarden waaronder de basketclub het recht heeft om in de topsporthal haar eigen activiteiten betreffende reguliere sportwedstrijden, buitengewone sportmanifestaties en trainingen te organiseren. Reguliere sportwedstrijden zijn sportwedstrijden die deel uitmaken van de officiële competitiekalender van een erkende sportbond (bv. BOIC). Voor reguliere sportwedstrijden is de vergoeding die de basketclub verschuldigd is, bedraagt 133 euro. Voor buitengewone sportmanifestaties bedraagt de vergoeding 4.500 euro en voor trainingen is de club 21 euro verontschuldigd aan de stad. Ook worden afspraken in verband met de geldigheidsduur en de sponsoring door de stad opgenomen in de gebruiksovereenkomst.

In de samenwerkingsovereenkomst staat dat de stad Antwerpen jaarlijks een minimum afname aan Stadsactiviteitsdagen dient te garanderen aan Antwerps Sportpaleis NV. De stad heeft jaarlijks de keuze tussen ofwel een minimum garantie van 15 Stadsactiviteitsdagen ofwel een minimum garantie van 55 Stadsactiviteitsdagen. Indien de stad kiest voor het 15 dagen scenario betaalt ze aan Antwerps Sportpaleis NV een vaste vergoeding die 67.500 euro bedraagt (en 4.500 euro/dag indien >15 en < 55 dagen). In het andere geval betaalt ze 94.053 euro (en maximum 138.947 euro/jaar).

In de samenwerkingsovereenkomst wordt een prioriteitenregeling opgenomen. In prioritair dalende volgorde: reguliere sportwedstrijden, niet-commerciële evenementen en sportmanifestaties en trainingen. Dus de stad krijgt prioritair recht op reservatie van de topsporthal voor reguliere sportwedstrijden. Er worden tevens garanties ingebouwd dat de basketbalclub Antwerp Diamond Giants voor een thuiswedstrijd kan trainen in de topsporthal. Voor elke training betaalt de club 403 euro, exclusief kosten van nutsvoorzieningen en exclusief het plaatsen en weghalen van de sportvloer. In de samenwerkingsovereenkomst staat ook welke diensten verwacht worden van de exploitant: nutsvoorzieningen (verwarming, verlichting, elektriciteit, gas, water en geluidinstallatie), schoonmaakdiensten, vestiaires en toiletten, catering in de VIP ruimte, drank- en eetgelegenheden, technische permanentie, veiligheidstoezicht, speelbaar maken van de zaal en parkings. In de samenwerkingsovereenkomst wordt ook de deelname in de opbrengst besproken. Zo heeft de stad recht op een commissie van 10% op de omzet van de verkochte dranken, maar enkel indien de stad kiest voor het 55 dagen scenario heeft ze recht op een deelname in een succesvolle exploitatie van de sporthal. In de samenwerkingsovereenkomst staat verder dat de stad zich ertoe verbindt om de toegangstickets te laten drukken door Tele Ticket Service. Ook de verzekeringen en aansprakelijkheden worden erin geregeld. In de samenwerkingsovereenkomst wordt verwezen naar het huishoudelijk reglement en werden enkele afwijkingen hierop opgenomen. In de overeenkomst wordt ook de merchandising geregeld en de communicatie en promotie rond de topsporthal. Verder worden nog een aantal wettelijke zaken besproken (rechtsbevoegdheid, volledigheid van overeenkomst, ...).

1 “Topsporthal. Gebruiksovereenkomst Stad-SAG. Goedkeuring. Concretisering beleidsrichtlijn (Jaarnummer 2606)”, gemeenteraadsbesluit: 2606 van maandag 20 november 2006.

Mobiliteit:

Het gelijktijdig organiseren van evenementen in de topsporthal en Sportpaleis zal de mobiliteitsdruk op de omgeving nog doen toenemen. Omwille van de wijzigingen in het aanbod van infrastructuur (parkings, openbaar vervoer, Oosterweelverbinding, groene Singel) en wijzigingen in het gedrag van de bezoekers (meer gebruik openbaar vervoer) is het immers onmogelijk een eenduidige oplossing te formuleren voor het mobiliteitsvraagstuk dat geldig is gedurende de 30 jaar exploitatie van de topsporthal. De mobiliteitsvoorwaarden worden niet enkel gekoppeld aan de bouwvergunning, maar worden ook toegevoegd in een addendum aan de samenwerkingsovereenkomst tussen Antwerps Sportpaleis NV en de stad. Ze worden eveneens opgenomen in de milieuvergunning. In april 2006 keurt het college dit addendum, dat de mobiliteitsproblematiek regelt rondom de site Sportpaleis, goed. Het addendum stelt een gefaseerde aanpak van de mobiliteitsproblematiek voor.

Gedurende de eerste periode, die loopt vanaf de bouwvergunning tot december 2008, is het uitgangspunt dat er door de stad en Antwerps Sportpaleis NV ca. 4000 parkeerplaatsen worden aangeboden en dat er maximale inspanningen worden geleverd om 30% van de bezoekers van de site Sportpaleis op het openbaar vervoer te krijgen. Antwerps Sportpaleis NV heeft hieromtrent een samenwerkingsovereenkomst met De Lijn gesloten dat inhoudt dat Antwerps Sportpaleis NV ervoor zorgt dat het aanbod van openbaar vervoer op de site Sportpaleis het aantal bezoekers gratis (of vooraf betaald) kan vervoeren dat overeenkomt met het gemiddelde effectieve gebruik van het openbaar vervoer plus een beperkte overcapaciteit. Bovendien verbindt Antwerps Sportpaleis NV zich ertoe een kiss & ride te voorzien om collectief vervoer af te handelen en een fietsenstalling te voorzien voor minstens 1% van het aantal bezoekers. De stad eist van Antwerps Sportpaleis NV dat zij het aanbod van parkings duidelijk communiceert en dat zij maximale promotie voert voor het openbaar vervoer.

Tijdens de tweede periode, die loopt vanaf januari 2009, is er een jaarlijkse evaluatie en bijsturing. Het uitgangspunt is dat er in functie van het aanbod van het aantal parkeerplaatsen en van het effectief gebruik van het openbaar vervoer, ofwel extra maatregelen worden genomen, ofwel het maximum aantal toegelaten bezoekers aan de site Sportpaleis wordt beperkt. Indien het aantal bezoekers dient beperkt te worden, worden de infrastructuren beperkt of onbeschikbaar in de volgorde Hospitality Center, Lotto Arena en tenslotte Sportpaleis. Het Hospitality Center bestaat uit de ruimten waarin VIP activiteiten bij evenementen in het Sportpaleis georganiseerd worden.

Wat betreft de grondrechten, verwerft de stad Antwerpen van de provincie Antwerpen een erfpacht voor 32 jaar op de gronden van de topsporthal. De stad Antwerpen geeft vervolgens een opstalrecht op de grond van de topsporthal aan Antwerps Sportpaleis NV voor een periode van 32 jaar. Nadat Antwerps Sportpaleis NV de topsporthal gebouwd heeft, verkoopt zij de eigendom van het gebouw aan de stad Antwerpen voor 6 miljoen euro, maar behoudt het vruchtgebruik zodat zij de topsporthal 30 jaar kan exploiteren. Een sa-

menwerkingsovereenkomst tussen de stad en Antwerps Sportpaleis NV regelt de organisatie van activiteiten door de stad Antwerpen in de topsporthal. Na 32 jaar wordt de provincie eigenaar van de grond en van het gebouw van de topsporthal.

Als compensatie betaalt de provincie 2/3 en de stad 1/3 van de jaarlijkse vergoeding voor onderhouds- en herstellingswerken aan Antwerps Sportpaleis NV.

6.7.3 MILHO

Voor deze bespreking van de samenwerkingsovereenkomst tussen AGSO en de nv Vanhaerents wordt niet naar het ontwerp gekeken, maar vooral de overlegstructuur en de financiële afspraken behandeld. Omdat discretie is beloofd worden geen bedragen genoemd, maar enkel de principes die eraan ten grondslag liggen.

De afspraken in de overeenkomst zijn opgedeeld in drie delen.¹ Het eerste gaat over het project Militair Hospitaal zelf, de inhoud ervan en de wijze waarop het zal worden gerealiseerd en gefinancierd.

Tijdens de bouw van het project blijven de gronden in eigendom van AGSO en krijgt de private partner een recht van opstal dat automatisch wordt verlengd tot het laatste onderdeel van het project verkocht is. Bij de verkoop van de opstallen aan de bewoners wordt tegelijk ook de grond in kwestie doorverkocht door de publieke partner. De vergoeding voor dit grondaandeel komt integraal toe aan AGSO. Om speculatie tegen te gaan wordt vastgelegd dat enkel verkocht mag worden aan particulieren. De grondontsloten renovatiewoningen (de zogenaamde betaalbare woningen, centraal in het domein gelegen) mogen niet meer dan 200.000 euro kosten. Deze prijs kan na wederzijds overleg geactualiseerd worden volgens de nieuwe index.

Er wordt ook een benefit sharing voorzien in dit project waardoor de publieke partner mee kan profiteren van de extra winsten die eventueel gemaakt worden. Als algemeen principe wordt gehanteerd dat *“het project wordt gerealiseerd voor rekening en risico van de nv Vanhaerents volgens het systeem van een open-boek. Dit wil zeggen dat de nv Vanhaerents in volledige transparantie een projectbegroting voorlegt aan het AGSO en het AGSO op overzichtelijke en permanente wijze inzage geeft in de wijze waarop deze projectbegroting wordt gehaald.”* (p. 9)

Om die financiële transparantie te garanderen, zijn alle kosten en opbrengsten per functie en voor het project totaal in een rekenblad gezet waar beide partners inzage in hebben en dat *“onlosmakelijk deel uitmaakt van de overeenkomst”*. De inhoud ervan is op basis van ervaring en inschattingen van de marktsituatie geraamd en vastgelegd en er wordt overeengekomen dat afwijkingen van dit budget in meer, volledig ten laste komen van de privépartner. Hierin wordt ook berekend wat de residuele grondprijs is. Aangevuld met de kosten voor de aanleg van het openbaar domein en vergoedingen voor de coördinatie en de betaalde

¹ Raamovereenkomst publiek private samenwerking “Voormalig Militair Hospitaal Oosteroever”, 10 mei 2005

rente op de investeringen vormt dit het bedrag dat de privépartner aan AGSO dient te betalen en dat dus in de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd.

Voor de benefit sharing wordt volgende berekening afgesproken. Het verschil tussen de opbrengsten (uit de verkoop en andere opbrengsten) en de projectkosten (stichtingskosten voor de realisatie plus de residuele grondwaarde) is het projectresultaat, dat opgedeeld wordt in een vast en een variabel resultaat. Het vaste projectresultaat bedraagt 14 % van alle gemaakte kosten en bedraagt minimaal een vastgelegd bedrag. Het variabel resultaat wordt verdeeld tussen AGSO en nv Vanhaerents, waarbij de eerste 20 % en de tweede 80 % van het bedrag ontvangt. Als er onvoorziene kosten optreden zoals voor bodemsanering of asbestverwijdering mogen deze van het variabele projectresultaat afgetrokken worden alvorens het verdeeld wordt.

Als extra controle wordt ook opgelegd dat de nv Vanhaerents een afzonderlijke boekhouding moet voeren voor dit project, binnen de nv of anders in een nieuw op te richten projectvennootschap, en elk kwartaal een financiële rapportage moet afleveren.

Als overlegstructuur wordt gekozen voor een systeem met een Bestuurscomité dat bevoegd is voor alle beslissingen over wijzigingen aan wat in de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd en dat bestaat uit twee leden van elk van de partijen en dat enkel bij consensus kan beslissen. De dagelijkse coördinatie wordt verzorgd door het Directiecomité waarin de afgevaardigd bestuurder van AGSO en de projectdirecteur van nv Vanhaerents zetelen. Het overleg tussen de partners gebeurt binnen werkgroepen die zijn ingedeeld naar vakgebied. Zo wordt er een werkgroep architectuur & stedenbouw voorzien, een juridisch-financiële werkgroep en een werkgroep marketing & communicatie.

Daarnaast bevat de overeenkomst nog de gebruikelijke afspraken rond overdraagbaarheid en discretie, maar die zijn minder relevant.

6.7.4 REGATTA

De samenwerkingsovereenkomst tussen Vooruitzicht en de stad Antwerpen werd op 24 april 2006 ondertekend.¹ Deze ondertekening was een absolute voorwaarde voor de gemeenteraad om het voorontwerp van het nieuwe BPA voorlopig te aanvaarden. Naast afspraken rond taakverdeling en beslissingsstructuur bevat het document een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitplan, beide opgemaakt door awg architecten en bOb Van Reeth. Dat er gewerkt wordt met een beeldkwaliteitplan is uniek in deze selectie van PPS-projecten, en daar wordt zo meteen dan ook uitgebreid op teruggekomen.

Het inrichtingsplan zelf is een vrij strikt bepaald plan van de bebouwing, het programma en de fasering. Het *“geeft de visie weer inzake de stedenbouwkunige samenhang van het projectgebied, het programma en de fasering.”* (p. 9) Het aantal eenheden appartementen en kantoren, de parkeerplaatsen, geschatte oppervlaktes,

¹ *Overeenkomst betreffende het project Galgenweel-Borgerweert*, 24 april 2006

alles wordt gedetailleerd vastgelegd per bouwblok (zone). Uit de (voorlopig nog niet publiek gemaakte) maquette van de eerste bouwfase blijkt ook dat de architecturale uitwerking de voorgestelde inrichting volledig volgt. *“Het inrichtingsplan kan door de stedenbouwkundige overheid gebruikt worden als toetsingsgrond bij het onderzoeken en verlenen van elke vergunning met het oog op de uitvoering van het project.”* (p. 9)

Niet bepaald in het inrichtingsplan maar wel vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst is ook dat minstens 25 % van de woningen zogenaamde betaalbare woningen moeten zijn, een eis van de stad. Betaalbaar betekent hier maximaal 1500 euro/m² voor grondgebonden woningen en 750 euro/m² voor appartementen, bovendien moeten de kopers hun woning minimum vijf jaar als hoofdverblijfplaats behouden.

Een belangrijk deel van de overeenkomst gaat over de stedenbouwkundige lasten, die allemaal voor rekening van de private partner vallen, met inbegrip van een vastgelegd bedrag voor de stedelijke projectkosten (zoals bijvoorbeeld de kosten voor de stedelijke projectleider).

Vooruitzicht treedt op als projectontwikkelaar, maar de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst worden uitgevoerd en gecontroleerd door het overlegcomité. Hierin zetelen twee vertegenwoordigers van elke partij die per consensus beslissingen moeten nemen. Zo wordt er in de samenwerkingsovereenkomst onder andere afgesproken dat *“het beeldkwaliteitplan een evolutief document is waarvan geactualiseerde versies binnen het overlegcomité kunnen worden besproken en goedgekeurd”*, (p. 4) hetzelfde geldt overigens voor het inrichtingsplan en het faseringsplan. In de overeenkomst staat ook dat de stad Vooruitzicht via het overlegcomité *“op de hoogte zal houden van de ontwikkelingen aangaande de Oosterweelverbinding, de Groene Singel en de Scheldebrug voor zover deze ontwikkelingen een invloed hebben op de ontwikkeling van het projectgebied.”* (p. 39)

Ook de rol van Bob Van Reeth (awg architecten), die toch wel erg specifiek is aan dit project, is interessant. Hij bekleedt de rol van kwaliteitbewaker, en waakt als extern adviseur over de kwaliteit van de ontwerpen die gemaakt worden. Hij wordt in deze rol betaald door Vooruitzicht, maar hamert sterk op zijn onafhankelijkheid. Volgens Sandra Lintermans gedraagt hij zich in de praktijk ook zo, en kiest in discussies soms de kant van de stad, en soms die van de ontwikkelaar. In de overeenkomst staat volgende profielschets, waaraan de kwaliteitbewaker moet voldoen: *“architect(e) met ruime empirische ontwerp- en uitvoeringskennis en stedenbouwkundige expertise, waarbij de kandidaat door alle betrokkenen, inclusief de buitenwereld, wordt aanvaard en gerespecteerd als een autoriteit, bereid tot en beslagen in het deskundig begeleiden, bevragen en motiveren van ontwerpers vanuit een ondersteunende functie.”* Zijn opdracht houdt in *“het bewaken van de continuïteit van de conceptvorming alsmede de feitelijke planvorming, zodat de effectieve realisatie van de inhoud en vooral van de kwaliteit van het BPA en het beeldkwaliteitplan gegarandeerd wordt”, “het inspireren, coördineren en begeleiden van het beeldkwaliteitplan, de beeldvormende stadsontwerpen, de schets- en voorontwerpen (...) en de uitvoeringsontwerpen”* en *“het bewaken, vanuit een kritische analyse, van de stedenbouwkundige, architecturale en landschappelijke uitgangspunten.”* (pp. 30-31)

Het idee om te werken met een beeldkwaliteitplan is geïnspireerd op Nederlandse voorbeelden. De maker van het inrichtingsplan legt ook ineens vast welk ‘beeld’ de inrichting moet creëren, en wordt als supervisor

aangesteld om dat verder in het proces te bewaken. Volgens de overeenkomst geeft het beeldkwaliteitplan “*de visie weer inzake de gewenste kwaliteit van architectuur en publieke ruimte voor het projectgebied*”. (p. 4)

Het is interessant om wat dieper in te gaan op de inhoud van dit beeldkwaliteitplan om te zien hoe het probeert kwaliteit te omschrijven en vast te leggen.¹

In het BPA wordt het gebied opgedeeld in een aantal binnenwijken en randstroken met een eigen bestemming, deze worden in het inrichtingsplan verder uitgewerkt. Per bestemmingszone wordt een bebouwingsplan getoond met bouwhoogtes, gebouwtypes, inplanting en parkeervoorzieningen. De architecturale uitwerking hiervan wordt in het beeldkwaliteitplan op punt gesteld. Bij het inrichtingsplan hoort ook een hoofdstuk ‘kaders’, waarin een aantal te bereiken ambities worden vastgelegd, zoals “*intensief ruimtegebruik en verdichting*”, “*culturele-emotionele duurzaamheid*” en “*integraal bouwen en milieubewust verder bouwen*”. (pp. 14-15) Deze worden op een poëtische maar duidelijke manier uitgelegd.

De beeldkwaliteit wordt op een gelijkaardige manier aangepakt, al wordt hier wel meer specifiek ingegaan op de situatie binnen het inrichtingsplan. Er wordt gewerkt met een onderverdeling in architectuur en openbare ruimte. Het eerste gaat meer in op elementen als ‘stedenbouwkundige footprint’, waarbij melding gemaakt wordt van terughoudendheid als kwaliteit en functionele duurzaamheid en tijdsbestendigheid van de voorgestelde oplossingen. Met deze elementen wordt voorgesteld een herkenbaar architectonisch beeld te creëren, waarin bouwblokken opgebouwd worden uit clusters en gebouwen met een eigen expressie maar in harmonie met de aangrenzende ruimte of bebouwing. Naast de footprint zijn er ook een aantal architecturale thema’s, zoals perceellering en genuanceerde differentiatie. “*Gebouwen moeten ten allen tijde herkenbaar blijven als één en deel van een groter geheel.*” (p. 115)

Meer specifiek wordt er een horizontale geleiding van de gebouwen voorgesteld met voet, lijf en kop. De onderste zone verdient speciale aandacht, zeker als het om winkelruimtes gaat, waar verlichting en reclame integraal deel van het gebouw moeten zijn. Het gebruik van duidelijk herkenbare kroonlijsten en dakkappen wordt opgelegd. Over materialiteit wordt gezegd dat “*baksteen het dragend materiaal is met betrekking tot de beeldvorming*” en “*hoe minder verschillend materiaal, hoe beter*”. (p. 121) Naast baksteen worden duurzame en hoogwaardige materialen gesuggereerd, natuurlijk, geleidelijk verouderend en onderhoudsvriendelijk. Inkompartijen dienen integraal deel uit te maken van het ontwerp en met zorg worden ontworpen, net als de detaillering van ramen (in hout, staal of aluminium). “*De eenvoud, de repetitie van zowel de materialen als de detaillering van de elementen zelf zijn erop gericht stille, sterke, begrijpbare vormen te realiseren. Het ontbreken van elke toegevoegde decoratie en de eenvoud in de ruimtelijke opbouw en de materiaal- en kleurkeuze, zullen de meest kenmerkende karakteristieken zijn.*” (p. 123) Er wordt ook ingegaan op buitenruimten, tuinen en afscheidingen, waarbij er de nadruk op wordt gelegd dat alles dient bij te dragen tot een discreet, rustig en integraal straatbeeld. Schotelantennes dienen niet zichtbaar geplaatst te worden.

Al deze elementen worden rijkelijk geïllustreerd met sfeerbeelden en referenties. Ondanks de wat poëtische formulering zorgt dat ervoor dat het beoogde beeld absoluut duidelijk is. Door het tonen van beelden

¹ AWG Architecten, *galgenweel.borgerweert, Inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan*, maart 2006



FIG 6.25 REFERENTIEBEELDEN BEELDKWALITEIT BINNENGEBIED

Bron: AWG Architecten, *galgenweel.borgerweert*, p. 29



FIG 6.26 REFERENTIEBEELDEN BEELDKWALITEIT GROTE BLOKKEN

Bron: AWG Architecten, *galgenweel.borgerweert*, p. 70

wordt de beschreven beeldkwaliteit zo goed als eenduidig gekarakteriseerd. Er worden bovendien veel beelden gebruikt van bekende architecten zoals awg zelf, Diener & Diener, Rapp & Rapp, Hans Kollhoff, Claus & Kaan, architecten die van eenvoudige, eerlijke gevelvlakken en zorgvuldige detaillering hun handelsmerk gemaakt hebben, waarbij baksteen het overheersende materiaal is.

Zuiver juridisch is het niet mogelijk een beeldkwaliteit vast te leggen die duidelijk is en toch een flexibele uitwerking toestaat, maar een document als dit laat voor iemand met een minimum aan architectuurkennis geen twijfel meer bestaan over het beoogde beeld. De aanwezigheid van een gezagdragende persoon die de toepassing ervan bewaakt en verder adviseert is echter onontbeerlijk. Zelfs een uitgebreid en duidelijk document zou een juridische discussie over punten en komma's niet doorstaan en kan de verwatering van de ideeën die erin vervat zijn niet altijd verhinderen. Een striktere formulering zou daaraan kunnen verhelpen, maar zou de ontwerpvrijheid te veel beknotten. Door een externe kwaliteitbewaker, en liefst dan nog een die aan het document meegewerkt heeft, aan te duiden is dat wel mogelijk.

In het interview dat we met hem hadden over de Centrale Werkplaatsen, bleek Leo Van Broeck (BVB architecten) erg kritisch over dit soort beeldkwaliteitsplannen: *“Een beeldkwaliteitsplan moet meer kwaliteit zijn dan beeld, anders wordt het te beperkend. Dan vraag je aan schilders om nu eens in de stijl van Van Dyck te schilderen, of die van Rothko. Daar heb ik veel moeite mee. Men zou moeten zeggen: ‘We hebben nu kunst nodig met de vrouw als thema, of met angst als thema’, dat vind ik een heel sterk beeldkwaliteitsplan. Als men zegt wat de inhoudelijke kern is van de architectuur die men verwacht. En dan kan je architecten laten komen om iets met dat thema te doen, zonder te zeggen met welke kleurtjes en materialen ze moeten werken.”*

6.8 DE UITVOERINGSFASE

Onder uitvoeringsfase wordt verstaan alles wat zich afspeelt na het tekenen van het contract (het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst). Het gaat dan over het verder verfijnen van het ontwerp, het hele management hiervan in werk- en stuurgroepen, de communicatie in al zijn facetten, en uiteraard uiteindelijk ook de bouw en oplevering van het project in kwestie.

Omdat er nog niet veel projecten zo ver gevorderd zijn, worden hier maar drie voorbeelden behandeld. Tsyon, vanwege het participatieve karakter en de voordelen die dat geboden heeft op vlak van flexibiliteit. Het Stadsplein in Genk, vanwege de grote veranderingen die daar plaatsgevonden hebben na het ondertekenen van de overeenkomst, en de problemen die dat opgeleverd heeft. En als laatste PPS Wonen dat interessant is wegens de moeilijke relatie tussen de partners en de invloed van de beperkte financiële ruimte op de uitvoering.

6.8.1 PPS WONEN

Nadat de NV SOWO (Van Roey en Fortis) als private partner geselecteerd waren, is er begonnen aan wat Frank Van Kerckhove van Abscis de ‘*afvallingskoers*’ noemt, waarbij steeds meer bespaard moest worden naarmate de tijd vorderde.

Interessant om weten is dat Abscis al voordat er sprake was van een PPS voor sociale woningbouw, door de Gentse Maatschappij voor de Huisvesting (die nu opereert onder de naam WoningGent), gevraagd was een ontwerp uit te werken voor een van de sites uit de PPS, met name die van de Drongensesteenweg in Gent. In 1997 werd voor dit project een bouwvergunning toegekend, maar het ontwerp is naderhand nooit uitgevoerd, omdat er geen geld voor beschikbaar was. Het feit dat Abscis al ervaring had met een van de sites, is er de oorzaak van geweest dat ze bij de lancering van de PPS door verschillende aannemers benaderd werden.

Dat oorspronkelijke ontwerp is gebruikt als vertrekpunt voor de offerte, maar is al direct aangepast: “*We kregen meteen de boodschap mee dat het ontwerp eenvoudiger zou moeten worden dan het eerste project,*” zegt Frank Van Kerckhove. Dit heeft er van in het begin toe geleid dat alle private buitenruimte (ingebouwde terrassen aan de Rooigemlaan en balkons aan de Drongensesteenweg) werd geschrapt. Een ingreep die de woonkwaliteit van de appartementen sterk vermindert, en ook de gevels en daarmee de relatie met de straat banaliseert.

Ook bij de verdere uitwerking is steeds de nadruk gelegd op besparende maatregelen, zegt Van Kerckhove: “*Wij kregen voortdurend de boodschap mee dat het zo goedkoop mogelijk moest zijn.*” Doordat de private partner verantwoordelijk blijft voor het onderhoud van de gebouwen, is er over het algemeen niet bespaard op de duurzaamheid van de materialen, maar vooral op wooncomfort. Doordat de lokale huisvestingsmaatschappij geen directe invloed had op de uitwerking van het ontwerp, wordt dit nog versterkt: zij zijn het die in de toekomst in contact zullen staan met de bewoners en hadden hun belangen dus kunnen verdedigen

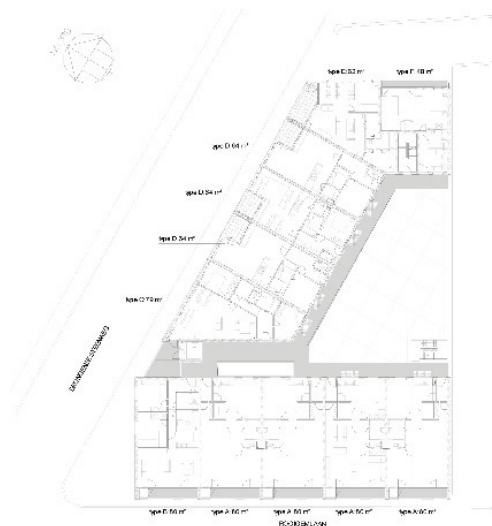


FIG 6.27 TYPEGRONDPLAN VAN HET PROJECT UIT 1996

Bron: Abscis



FIG 6.28 TYPEGRONDPLAN VAN HET PPS-PROJECT (2007)

Bron: Abscis

tijdens het ontwerpproces, maar daar is geen mogelijkheid toe geweest. De VMSW lijkt die rol hier niet gespeeld te hebben. *“Wij hebben nooit iemand ontmoet van de VMSW. Wel de mensen van de lokale huisvestingsmaatschappij, die volgden de werf op, maar die hadden geen inspraak meer op dat moment,”* zegt Frank Van Kerckhove.

Bij de keuze van de materialen is het niet het uitzicht maar de duurzaamheid en de onderhoudskost geweest die het meest doorgewogen hebben. Vlaak naast de site aan de Drongensesteenweg ligt een oude spinnerij met gevels in wit geschilderde baksteen, maar het voorstel van Abscis om hetzelfde materiaal te gebruiken om de eenheid van het bouwblok te bewaren, werd afgewezen wegens de onderhoudskosten van zo'n verflaag en vervangen door gewone bleke baksteen.

Na het sluiten van de contracten is er door de publieke partner duidelijk te weinig aandacht besteed aan kwaliteitscontrole. Ook de rol van het ontwerp bureau was tamelijk beperkt, doordat de aannemer zelf de belangrijkste keuzes omtrent opbouw en materiaalgebruik genomen heeft. Frank Van Kerckhove: *“Na het indienen van de bouw aanvraag werden we zo goed als genegeerd. We hadden trouwens ook geen spreekbuis, er was niemand die we konden aanspreken met onze opmerkingen.”*

Opnieuw moet er de nadruk gelegd worden op het feit dat er budgettair ook maar heel weinig ruimte voorzien was. Door het ontbreken van een indexering in het eerste pilootproject werd die ruimte ook steeds krappere naarmate de tijd vorderde en de materiaalprijzen stegen. Vanuit de publieke partner is er ook nooit geredeneerd vanuit de optiek dat meerwaarde misschien ook een meerkost zou kunnen verantwoorden. Het voorbeeld van de lokale huisvestingsmaatschappij die heeft bijbetaald om toch enkele van haar wensen gerealiseerd te zien is hiervoor al aangehaald, maar is tekenend in dit verhaal. Frank Van Kerckhove: *“Er zat een binnentuin in ons ontwerp, helemaal ontworpen. Maar daar was uiteindelijk geen geld meer voor, dus dat is dan maar een koer geworden met wat gras op.”* Als dit de toekomst is voor sociale woningbouw, ziet die er erg pover uit.

6.8.2 STADSPLEIN

Dit project wordt officieus gezien als het allereerste echte PPS-project in Vlaanderen, en verdient daarom wel de nodige aandacht. Omdat het echter al tamelijk lang geleden is en het verhaal erg complex is geworden, is besloten enkel de uitvoeringsfase te bespreken, dat wil zeggen alles wat er gebeurd is nadat de eerste private partner was geselecteerd. Dit wordt wel even ingeleid met een korte voorgeschiedenis.

Vanaf de jaren '80 was men in Genk op zoek naar een nieuwe toekomst voor het stadscentrum die er een meer stedelijk karakter kon aan geven. Er werden verschillende studies en visies uitgewerkt, onder andere een ruimtelijke ontwikkelingsvisie in 1993, waarin door middel van verdichting, een aangepaste verkeerssituatie en het toevoegen van nieuwe, stedelijke functies getracht wordt het centrumgevoel te vergroten. Het Ontwikkelingsplan Genk-Centrum (door S.A.M. en Technum) uit 1995 gaat verder op datzelfde pad, en voorziet een verkeersluw centrum met winkels, horeca, wonen, kantoren en sociaal-culturele instellingen.

Een van de kernprojecten daarin is het Stadsplein, een grote open ruimte voor het stadhuis op korte afstand van het station, die tot dan toe als parking gebruikt was. Daarnaast werden nog een tiental kleinere of later uit te voeren projecten gesitueerd. Ivo Carlens, hoofdingenieur van de stad Genk, vat de toestand even samen: *“Het structuurplan van Genk destijds stelde eigenlijk vast dat het centrum van de stad geen centrum was, maar een verzameling van gaten. Een verzameling van gaten, die dan ook een grote potentie inhielden om met dat centrum iets te gaan doen. (...) Je moet ook beseffen dat men in de eerste jaren van de jaren ‘90 bezig was met het grote Phoenixproject [een handelscentrum van 120 000 m², dat is het dubbele van het Shopping Center in Wijnegem] aan Waterschei, dat er uiteindelijk gelukkig niet gekomen is, maar dat gedurende al die jaren geleid heeft tot een zeker immobilisme met betrekking tot de ontwikkeling van ons centrum. Zolang de kans bestond dat dat er ging komen, gebeurde er in Genk niets. Dit project is eigenlijk een inhaaloperatie voor al die jaren dat er qua commerciële ontwikkeling niets is gebeurd.”*

Voor de ontwikkeling van het ambitieuze plan met tien deelprojecten heeft men beroep gedaan op het advies van een Nederlandse groep, HP Projectpromotie. Zij hadden in Nederland reeds ervaring opgedaan met PPS, en ze stelden voor om ook dit project met zo’n samenwerking uit te voeren. Weliswaar in een stad die geen enkele ervaring op dat gebied had, en binnen een Vlaamse wetgeving die in die jaren niet aangepast was aan zo’n manier van werken. Ivo Carlens: *“Als je er nu naar kijkt moet je twee dingen beseffen: we waren de eersten die het waagden met een PPS in Vlaanderen te beginnen, en er was geen enkele wetgeving in se die een pps-project eigenlijk mogelijk maakte en ten tweede, een traject van Vlaamse bouwmeester bestond nog niet.”*

Toch heeft men doorgezet, en is men er in geslaagd om op relatief korte tijd (in januari 1997 werd de offerteaanvraag gepubliceerd) een procedure op gang te brengen die juridisch sluitend was. Uiteindelijk dienden tien kandidaten een offerte in (voornamelijk Limburgse en Nederlandse bedrijven), en werd na een vrij uitgebreide selectieprocedure het Nederlandse Multi Development Corporation (Multi), in samenwerking met Democo en Cordeel, als private partner aangeduid. De selectie gebeurde op basis van de getoonde visie (in de vorm van een masterplan), de kwaliteit, de voorgestelde procedure en de toegevoegde waarde. De grondprijs die de stad zou krijgen is geen gunningscriterium geweest maar is na een schatting vastgelegd door de stad. Volgens Ivo Carlens was het voorstel van Multi het interessantste omdat zij bereid waren alle deelprojecten uit te voeren en niet enkel een selectie ervan, bovendien lag hun investeringsniveau hoger dan de rest: vooral aan het Stadsplein hadden ze een veel grotere commerciële oppervlakte.

In de daaropvolgende jaren werden twee kleinere projecten gerealiseerd door dit team, realisaties waar de stad erg tevreden over is en waar ook voor de rest weinig opmerkingen bij te maken vallen. Bij het project rond het Stadsplein doken echter meer problemen op, die er samen toe leidden dat Multi haar aandeel in de samenwerking in 2003 doorverkocht heeft aan een andere ontwikkelaar: ING Real Estate.

De eerste raamovereenkomst rond het Stadsplein werd goedgekeurd in juni 2000, toen nog tussen Multi en de stad Genk. Het voorliggende ontwerp van T+T Design, een onderdeel van Multi, bevatte een ambitieuze publieke ruimte in twee niveaus, 15.000 m² commerciële ruimte en kantoren, 40 appartementen en een

cultuurcentrum met schouwburg, bibliotheek en jeugdcentrum dat door de stad gebouwd en bekostigd zou worden. Dit voorstel is later verder uitgewerkt samen met het Nederlandse bureau Arn Meijs Architecten.

Door een aantal externe factoren heeft de procedure in die periode veel vertraging opgelopen, vertraging die door de oppositie aangegrepen is om een referendum te eisen over de wenselijkheid van het hele project. Dit referendum is er gekomen en wees uit dat een meerderheid van de inwoners van Genk de winkelruimte, de ondergrondse parking en de nieuwe schouwburg niet zagen zitten. De socialistische oppositie greep dit resultaat aan om te vertellen dat Genk niet zat te wachten op een geldverslindend megalomaan project, maar liever zag dat er geïnvesteerd werd in de ontwikkeling van de bestaande stadswijken.

De resultaten van dit referendum leidden ertoe dat de stad besloot de nieuwe schouwburg uit het project weg te halen en over te plaatsen naar een ander stadsproject, C-Mine Winterslag, dat een tweetal kilometer buiten het centrum gelegen was. De commerciële ruimte werd wel behouden.

Na het opstappen van ontwikkelaar Multi was de stad erg opgelucht dat er een vervanger gevonden was in de vorm van ING RE en er werd niet aan gedacht de nieuwe contracten aan te passen.

Ook de plannen werden hertekend, opnieuw door Arn Meijs Architecten. ING vond het oorspronkelijke project te ambitieus. Het plein over twee niveaus werd geschrapt en vervangen door een gewone publieke ruimte, het aantal appartementen werd opgetrokken tot honderd, en de bibliotheek kreeg een meer centrale rol in het masterplan. ING zag dit gebouw, dat door de stad betaald en ontworpen werd, als een markant, publiek gebouw, zodat de rest van de architectuur zich anoniemer kon gedragen. Het nieuwe plan richt zich totaal naar het plein, en keert duidelijk zijn rug naar de omgeving en het station. Uit reacties van betrokkenen blijkt dat Arn Meijs, gespecialiseerd in winkelontwikkelingen, weinig aandacht had voor de publieke ruimte en de appartementen. Waar die laatste echter door de ontwikkelaar Demcor verder uitgewerkt werden, was er voor het plein, dat door de stad gefinancierd werd, geen extra architect aangesteld. De inbreng van de stad in het ontwerp blijkt vooral beperkt tot opmerkingen over de façades aan de pleinkant. In deze fase werd door het stadsbestuur besloten om na de schouwburg, ook het jeugdcentrum uit het project terug te trekken, zodat enkel de bibliotheek overbleef. De indruk dat het project steeds commerciëler wordt, lijkt terecht.

Voor het ontwerp van de bibliotheek wordt via een aparte procedure een architect aangesteld, Claude Vasconi in samenwerking met Aries en Arcadis Gedas. Ook dit gebouw richt zich vooral naar het plein door middel van een indrukwekkende glasgevel, ondanks het feit dat het op enkele meters van het station verwijderd ligt.

Op de vraag hoe het zat met de kwaliteitsbewaking van het project, antwoordt Ivo Carlens: *“We hebben geprobeerd om met onze eigen structuur, onze eigen mensen, een soort kwaliteitsbewaking mee aan te sturen, en ik heb moeten ondervinden hoe moeilijk dat is. Mijn raad is dus ook: doe dat liever niet. Je eigen diensten, hoe goed dat ze ook bestaft zijn, laten proberen de kwaliteitsbewaking van een dergelijk project aan te sturen lukt niet. Als ik vandaag de dag opnieuw zou kunnen beginnen zou ik uiteraard gebruik maken van de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester om door middel van ontwerpend onderzoek, zoals men dat tegenwoordig zo mooi noemt, die zaken beter in de hand te houden. Ik zou een ontwerper zoeken die ons dan zou kunnen aangeven wat de meest geschikte invulling voor dat stadsdeel zou kunnen zijn, bovendien zou ik die man belasten met de*



FIG 6.29 PLEINONTWERP ARCADIS (2005)

Bron: BOUDRY, L. e. a. (red.), Inzet, opzet, voorzet, p. 155

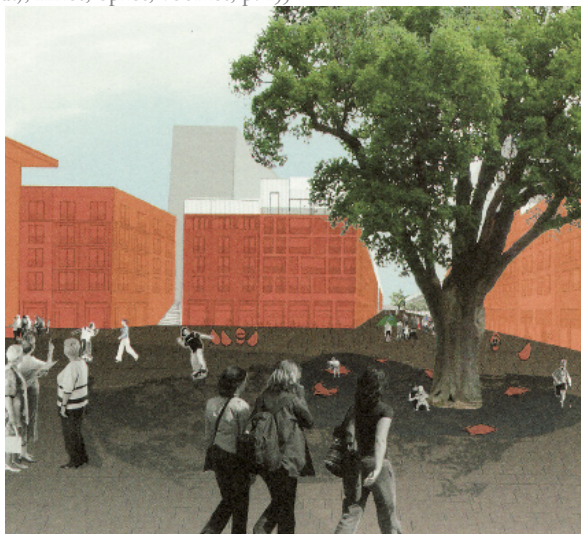


FIG 6.30 PLEINCONCEPT ROBBRECHT & DAEM

Bron: BOUDRY, L. e. a. (red.), Inzet, opzet, voorzet, p. 161

kwaliteitsbewaking van al de projecten die eruit voortkomen. (...) We hebben zelfs op het ogenblik dat we het eens waren omtrent de ruimtelijke invulling van het plein als dusdanig toch voortdurend met de private partner moeten discussiëren om daar enige kwaliteit in te krijgen. Het was voortdurend opboksen want anders zouden we enkel het minimum minimorum hebben gekregen.” Tijdens de opmaak van het ontwerp en de uitvoering werd er wel een projectgroep opgericht met vertegenwoordigers van stad en ontwikkelaar waar de plannen besproken werden.

In augustus 2004 werd een subsidieaanvraag ingediend bij het Stedenfonds. In het juryverslag wordt het project echter heel negatief geëvalueerd. Het project, dat oorspronkelijk was opgezet om het centrum van Genk een gezicht en een stedelijke sfeer te verlenen, wordt een zuiver commerciële gedachtegang verweten in plaats van te kiezen voor een consistente ontwikkeling van het centrum. ING Real Estate heeft een te grote rol gespeeld bij het bepalen van het stedenbouwkundig plan en de invulling ervan, de stad moet meer doen dan controleren en bijsturen alleen. Het plein bezit geen functies die levendigheid garanderen na de sluiting van de winkels en de bibliotheek. Er wordt geen rekening gehouden met ontwikkelingen in de omgeving, zoals de recente (radicale) heraanleg van de straten rond het plein. Er zijn te weinig garanties naar kwaliteit toe. Er is te weinig cultuur in het centrum voorzien, zodat er van echte stedelijkheid weinig sprake is.

Er wordt door het stedenfonds besloten een conceptsubsidie toe te kennen en twee externe begeleiders aan te duiden. Een van hen, Philip Moyersoën, heeft een aantal vergaderingen van de projectgroep bijgewoond. Ivo Carlens: *“Dat is aanleiding geweest voor een aantal verbeteringen. Het is heel moeilijk om als stadsdienst, zelfs al heb je hier stedenbouwkundigen en architecten in huis, om op te boksen tegen de private partner als zodanig. We waren blij dat we die ondersteuning kregen, en dat heeft positieve invloed gehad op het project.”* Een van de zaken die toen gewijzigd zijn, is de ligging van de inrit naar de ondergrondse parking. Er was gepland om die buitenpandig aan te leggen waardoor de doorgang tussen straat en plein heel onaangenaam was voor de zwakke weggebruiker. Dat is aangepast zodat die ingang inpandig werd en je nu een brede doorgang hebt die het plein toegankelijk maakt.

Met de projectsubsidie van het Stadsvernieuwingsfonds heeft de stad nog twee externe bureaus aangesteld: Robbrecht & Daem, die zich over de publieke ruimte en de samenhang van het concept moesten buigen, en 51n4e, die gevraagd werd het project terug te verbinden met de ruimtelijke ontwikkeling van de hele binnenstad.

Dit alles gebeurde een drietal maanden voor de bouwaanvraag ingediend zou worden, een datum die noch de stad, noch de ontwikkelaar wilden verlengen. In de korte tijd die nog restte, werkte Robbrecht & Daem een aantal radicale elementen uit die het project terug uitstraling moesten geven en voor een betere integratie tussen open ruimte en bebouwing moesten zorgen: er werd gekozen voor het aanplanten van één stevige volwassen boom, het aanpassen van de geveltinten, en de aanleg van het plein als gegolfd terrein opgebouwd uit kleine houten blokjes. Deze ideeën werden door stad en ontwikkelaar afgewezen wegens te radicaal in deze late fase, en praktisch onhaalbaar. Ivo Carlens: *“Iedereen heeft uiteraard het recht om kritiek uit te oefenen op een project zoals het onze, maar wij hebben ook het recht om kritiek te hebben op zo'n voorstel*

van pleinaanleg, zelfs al is dat door een gerenommeerd architect gemaakt. Wij vonden, en vinden dat nu nog steeds, dat men toen onvoldoende rekening gehouden heeft met zaken die gewoon niet meer terug te schroeven waren. En dat moet je als ontwerper ook doen.” Op het moment dat Robbrecht & Daem voorstelden een grote boom aan te planten, was de aanleg van de ondergrondse parking al vrijwel voltooid zodat drastische ingrepen nodig waren om dat nog te kunnen uitvoeren. Ook de gegolfde aanleg in hout werd niet geapprecieerd omdat die niet geschikt leek om evenementen op te organiseren. Ivo Carlens verwijt de ontwerpers ook dat er geen enkele referentie voor dit idee bestond, zodat men als stad verplicht zou zijn een radicale keuze te maken zonder echt te kunnen voorspellen wat het zou opleveren. Volgens hem waren Robbrecht & Daem ook niet bereid tot enig compromis: “*Het was een concept dat tot stand gekomen is zonder veel overleg en als je dan ook nog eens op je strepen blijft staan, dan kom je tot niet veel resultaten.*” Robbrecht & Daem op hun beurt verwijten de stad en de ontwikkelaar nooit serieus naar hun plannen geluisterd te hebben, en enkel naar een goedkope ‘opleuking’ van hun eigen plan op zoek waren. Na enkele gesprekken werd de samenwerking dan ook stopgezet.

Philip Moyersoen, één van de twee externe begeleiders die door het Stedenfonds aangeduid was, was erg kritisch over de gang van zaken. Hij maakt melding van fundamentele fouten in de stedelijke benadering, een te zwakke rol van de publieke partner en architecten die enkel uitvoerden wat de ontwikkelaar hen opdroeg. Volgens de partners kwam de begeleiding veel te laat, hoewel Moyersoen er terecht op drukt dat zolang er niks gebouwd is, het in feite nooit te laat is.

De houding van de externe ‘specialisten’ werd volgens Moyersoen door de ontwikkelaar ook totaal niet geapprecieerd. Volgens ING redeneerden de begeleiders te veel vanuit de overtuiging dat zij kwaliteit en kennis konden leveren, terwijl een ontwikkelaar enkel plat commercieel en vanuit winstooitmerk kan denken.

Ondanks al deze verwijten en de slechte communicatie tussen stad, ontwikkelaar en Robbrecht & Daem, heeft de conceptbegeleiding toch een aantal positieve punten opgeleverd. Naast het verleggen van de parkinginrit zijn ook de gevels uniformer uitgewerkt zodat meer eenheid is ontstaan. Ook de randen zijn bijgestuurd, doordat de bebouwing zich iets minder van de omgeving afwendt. Een erg belangrijk element hierin is de toevoeging van een hotelfunctie aan de noordkant, aan de aanpalende Europalaan. Hiermee wordt toch een randfunctie toegevoegd die zich meer richting station richt in plaats van naar het plein alleen, al is de architecturale uitwerking als zwarte doos in dat opzicht wel nogal ongelukkig gekozen.

Een ander element is de aanleg van het plein, waarvoor de stad een ontwerp moest laten maken. Aanvankelijk had men dat gewoon gegund aan een van de studiebureaus die dat soort aanleg meestal doen en daarvoor Arcadis uitgekozen. Ivo Carlens: “*Stelselmatig, en ook mede door die fase te doorlopen met Robbrecht & Daem, kwamen we toch wel tot het besef dat ook daarin kwaliteit belangrijk was. En als we dan gesprekken hadden met Arcadis, dan voelde ik toch wel aan dat we onvoldoende kwaliteit zouden krijgen als we het zo maar lieten gebeuren. Uiteindelijk hebben we Arcadis aangespoord om een externe ontwerper te zoeken, en dat is dan Luc Vanmuysen geworden van a2o-architecten. Die heeft dan het ontwerp gemaakt en wordt ook regelmatig geraadpleegd over wijzigingen en zo meer.*”

Voor de heraanleg is er sterk op aangedrongen dat het nieuwe ontwerp moest lopen van het Stadsplein tot aan de Grote Markt om zo een duidelijke eenheid te creëren in de stedelijke ruimte van het stadscentrum. De bestrating is in ter plaatste gestort beton dat onderhoudsvriendelijk is en diverse activiteiten toelaat. Waar oorspronkelijk een fontein voorzien was is nu een waterpartij met trapjes, en op de Grote Markt komt een speeltuin en waterspuwers voor de kinderen. De bestrating van het plein loopt de bibliotheek binnen, waar een leescafé voorzien is dat ook 's avonds open is en volk naar het plein moet trekken als de winkels en de bibliotheek dicht zijn. De Grote Markt moet een echt horecaplein worden waar veel plaats is voor terrassen. Er zijn ook verschillende (kleine) bomen aangeplant die het gevoel van eenheid tussen de twee pleinen nog bevorderen, evenwel zonder dat ze de ondergrondse parking hinderen.

6.8.3 TSYON

De nv Tsyon is een participatieve PPS, een privaatrechterlijke vennootschap waarin zowel Van Roey als S.O.K. een (gelijk) aandeel hebben. Beide partijen bezitten een aandeel van 49% in het kapitaal, de overige 2% is in handen van een derde privaatrechtelijke partij die echter geen stemrecht heeft. Van Roey is als privé-partner geselecteerd uit een aantal verschillende kandidaten die een offerte ingediend hadden, voornamelijk met procesinzichten en –voorstellen. Alvorens de echte oprichting is er een intensieve onderhandeling gevoerd over de gewenste PPS-vorm, wat geleid heeft tot een intentieovereenkomst en uiteindelijk in april 2004 een samenwerkingsovereenkomst waarin de oprichting van de nv Tsyon bevestigd werd. Het project zelf is uitgewerkt door de architecten van Buro II. Het is echter van in het begin de ambitie van de partners geweest om ook na dit ene project te blijven samenwerken, en onder de noemer van Tsyon nog een tweede project te realiseren om bij te dragen aan de verdere vernieuwing van Kortrijk. Enkele basisdoelstellingen zijn door S.O.K. vooropgesteld: de te realiseren projecten moesten aan marktconforme prijzen verkocht worden met extra aandacht voor de doelgroep van jonge gezinnen met kinderen en er moest worden gewaakt over een zo hoog mogelijke kwaliteit in de uitvoering van de werken. Er is ook de nadruk gelegd op een goede communicatie met bewoners van het projectgebied en de handelaars in de buurt waarbij ook inspraak mogelijk moest zijn van deze groepen.

Door te werken met een participatieve vennootschap en niet met een contract, had men de mogelijk meer vrijheid toe te laten in de gemaakte afspraken en het verdere verloop eerder procesgestuurd te laten verlopen, in plaats van projectgestuurd. Het is deze lossere manier van werken die ervoor gezorgd heeft dat er uiteindelijk ook een project is gekomen. In 2005 immers vroeg Foruminvest, dat een groot winkelcentrum gingen bouwen verderop in de straat, of het niet mogelijk was de gronden van de Bijstandsite, waar het eerste Tsyon-project zou plaatsvinden, erbij te nemen omdat ze hun project wilden uitbreiden. Dit zou inhouden dat het grootste deel van Tsyon geschrapt zou moeten worden en enkel de tien woningen aan de overkant van de straat over zouden blijven (daar waar er oorspronkelijk meer dan veertig waren voorzien). S.O.K. wou echter de kans die Foruminvest bood niet laten schieten en dus is er een moeilijke onderhande-

ling opgestart met de nv Van Roey om deze verkoop, die betekende dat het Tsyonproject drastisch ingeperkt werd, toe te staan. Een deel van de te realiseren appartementen was inmiddels al verkocht, dus een evidente zaak was het allerm minst. Ook voor S.O.K. was deze situatie niet ideaal, zegt Pascale Denys: *“Ik vind dat we wat aan kwaliteit hebben moeten inboeten bij de verkoop van het grotere stuk. Het project in zijn geheel was veel mooier, dankzij de link tussen beide kanten. Maar dat is een keuze die we moesten maken, we konden die kans met Foruminvest ook niet laten liggen. We hebben daar echter kwaliteit verloren, en ook rendabiliteit. De andere kant was met openingen en onderdoorgangen, veel sprekender. We hebben eigenlijk de zwakste schakel gerealiseerd. Dat ligt echter niet aan de PPS, dat ligt aan de keuze die we gemaakt hebben. Dat was voor beide partijen een moeilijke beslissing.”* Op de verkleinde site is dan enkel een deel van het project uitgewerkt, dat inmiddels ook gerealiseerd is.

In 2007 is gestart met de voorbereiding van het tweede project in een zijstraat van de Wijngaardstraat, samen met architecte Marie-José Van Hee. Op dat moment bestond de nv Tsyon echter al, dus was er geen gunningsprocedure nodig, men kon gewoon in onderling overleg een architect kiezen: *“We wilden Marie-José Van Hee graag eens iets in Kortrijk laten realiseren, we hebben haar dus aangesproken en het project interesseerde haar.”* Het ontwerp wordt dan in vergaderingen met architect, ontwikkelaar en autonoom gemeentebedrijf besproken en geëvalueerd. Pascale Denys wijst erop dat de samenwerking in zo'n geval echt helemaal gelijkwaardig is: beide partners hebben samen de architect uitgekozen en volgen het ontwerpproces samen op. Bij dit tweede project zal Van Roey trouwens niet als aannemer optreden, wat de mogelijke discussiepunten ook vermindert.

De samenwerking bij het eerste project verliep via een dagelijks bestuur (de directeur van Van Roey en die van S.O.K.) en een raad van bestuur (met ook de burgemeester en een aantal extra medewerkers van beide partijen) die vooral over de financiële kant van de zaak moest beslissen. De werfopvolging is gebeurd door S.O.K., terwijl de werfleider iemand was van Van Roey. Om de samenwerking nog te verbeteren is er ook een onafhankelijke projectbegeleider aangeduid die een controlerende functie had en bij discussies als scheidsrechter optrad. *“Dat werkte heel goed,”* zegt Pascale Denys. De boekhouding van het project en de administratieve taken werden door Van Roey gedaan, maar alle facturen passeerden eerst bij S.O.K. ter goedkeuring.

6.9 EVALUATIE VAN DE TIEN CASE STUDIES

CENTRALE WERKPLAATSEN

De procedure die hier werd gebruikt is er een met twee trappen: eerst een selectiefase waarin vier kandidaten werden uitgekozen die dan voor de gunningsfase een uitgewerkt projectvoorstel moesten indienen dat door de publieke partner werd geëvalueerd. Hierna werd één kandidaat aangeduid als geprefereerde en met hem werd een onderhandeling opgestart waarin het project nogmaals aangepast werd tot het voldeed aan de eisen om over te gaan tot de gunning.

Deze procedure heeft ten opzichte van een onderhandeling met alle kandidaten het voordeel dat de verliezers niet te lang aan het lijntje gehouden worden en geen nutteloze investeringen blijven doen. Dat er toch nog een onderhandeling volgt, heeft het voordeel dat de interactie tussen publiek en privé belangrijker wordt: voorwaarden uit het bestek (zoals het feit dat er geen eenkamerappartementen in het project mochten voorkomen) kunnen hier in onderling overleg nog licht worden gewijzigd. Op deze manier moeten ook niet alle eisen strikt in het bestek bepaald worden, maar kan men terugvallen op algemenere principes die meer de achtergrond van de eisen duiden – uiteraard zonder de duidelijkheid en de vraag naar transparantie uit het oog te verliezen. De creativiteit en de ervaring van de ontwikkelaar en zijn ontwerpers kan dan optimaal aan bod komen bij de uitwerking van de offerte zonder dat hij moet vrezen uitgeschakeld te worden als een voorwaarde niet helemaal gevolgd wordt, terwijl tegelijk de publieke partner nog de mogelijkheid krijgt om voor aspecten die volgens hem niet in de lijn liggen van het bestek nog aanpassingen te vragen. Het is juist door deze verschuiving dat de voordelen van een geïntegreerd ontwerpproces optimaal aan bod kunnen komen. De creativiteit van de ontwerper en de ervaring van de ontwikkelaar kunnen zo optimaal op elkaar afgestemd worden, als dit dan nog gecombineerd wordt met een zorgvuldig voorbereide projectdefinitie waarin de publieke partner zijn doelstellingen mededeelt, lijkt de kans op een mooi en waardevol project niet denkbeeldig. In dit project blijkt dat de omgang met die doelstellingen cruciaal is: stringente regels opleggen hypothekeert de beweegruimte van de ontwerper en dus de kans op verrassende oplossingen, maar het is wel nodig dat duidelijk omschreven wordt wat de ambities zijn die het project moet dienen. Dit kan gekoppeld worden aan bepaalde randvoorwaarden of eisen, maar zoals in dit project is gebleken moet men ook niet bang zijn die in vraag te stellen – zolang er goede argumenten zijn om dat te doen uiteraard! Belangrijke meerwaarden van dit project – het sociale karakter, de maatregelen voor duurzaam bouwen – zijn door de publieke partner opgelegd, maar de exacte invulling werd bij dat tweede aspect bijvoorbeeld helemaal aan de privé overgelaten.

Er werd bij dit project een vergoeding voorzien voor de kandidaten die het project niet mochten uitvoeren, dit lijkt ook te verantwoorden en zelfs wenselijk. Een vergoeding zorgt voor een grotere inzet van de kandidaten aangezien ze weten dat ze het niet voor niets hoeven te doen, zelfs al wint men het project niet.

De selectiefase heeft nogal wat moeite gekost, omdat verschillende kandidaten evenwaardig bleken. Er werd dan ook enkel geselecteerd op ervaring en kwaliteit van vroeger gerealiseerde projecten. Het zou beter zijn mocht men ook een visie op de Centrale Werkplaatsen zelf hebben laten uitwerken, zodat die hier al mee in overweging had kunnen worden genomen – dit wordt ook in het selectieverslag vermeld.

Dit project is waarschijnlijk het meest innoverende en boeiendste uit onze selectie. De stedenbouwkundige benadering van het binnengebied, de knappe functionele indeling van het gebouw van WIT, de gevarieerde omgang met publieke ruimte en de interessante relaties met de bebouwde omgeving maken het in ieder geval tot een erg geslaagd project. De oorzaak daarvan is te vinden in verschillende aspecten. Er bestond een goed, flexibel maar duidelijk masterplan waarvan werd vertrokken. De aanwezigheid van Marcel Smets als maker van het eerste masterplan en lid van de jury kan ook niet onderschat worden. De ontwikkelaar heeft bovendien twee uitstekende ontwerpbureaus onder de arm genomen om zijn offerte uit te werken. Een ander aspect dat belang gehad heeft is misschien ook wel het feit dat de grondprijs al door AGSL vastgelegd was in het bestek, zodat die geen gunningscriterium was. De publieke partner geeft inmiddels toe dat ze zo waarschijnlijk financieel een minder goede zaak doet, maar men heeft zich dankzij deze beslissing tijdens de gunningsprocedure enkel en alleen met de kwaliteit van het project kunnen bezig houden. Het is ook een project dat voor de privépartner bijna automatisch winstgevend zal zijn: er zijn geen belangrijke renovatiekosten zoals bij het Militair Hospitaal, het project bevat enkel nieuwbouw. Bovendien is de schaal zo groot en de ligging zo goed dat een succesvolle verkoop gegarandeerd is, zelfs al is de architecturale uitwerking wat minder traditioneel. Het lijkt erop dat Matexi met dit project ook wil uitpakken en wil bewijzen dat ze, ondanks hun wat conservatieve reputatie, weldegelijk in staat zijn tot innoverende en boeiende projecten met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

LOTTO ARENA

De stad Antwerpen is goed van start gegaan in 2003 door meteen een lokatieonderzoek te laten uitvoeren om te komen tot een juiste inplanting van de nieuwe topsporthal. Aan de hand van dit onderzoek zijn twee erg interessante sites weerhouden, namelijk de Sportpaleis en de Slachthuissite. Met de juiste kwalitatieve en integrale ruimtelijke aanpak hebben beide sites het potentieel om een hefboom te zijn voor de ontwikkeling van de omliggende, achtergestelde wijken. Het bestek speelt echter niet genoeg in op deze mogelijkheid.

In het bestek is er sprake van een onderhandelingsprocedure in twee fasen. In de eerste fase worden de kandidaten beoordeeld op een aantal gunningscriteria, waarbij ook de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit van het ontwerp. In het bestek worden de criteria in volgorde van belang gerangschikt. Helemaal bovenaan staat “*de financiële weerslag voor de stad Antwerpen*”. Volgens het verslag van de beoordelingscommissie is de offerte van Sportpaleis N.V. dan ook “*exploitatiegericht en zeer duidelijk in de diverse onderdelen van de financiële weerslag*”. In deze commissie zetelt ondermeer toenmalig Vlaams Bouwmeester bOb Van

Reeth. Zijn oordeel luidt als volgt: “*De offerte biedt echter te geringe kwaliteit op de architecturale en stedenbouwkundige aspecten*”. Door de ontwerpqualität niet als een prioritair criterium op te nemen in het bestek, wekt het geen verbazing dat deze inderdaad ondergeschikt aan de andere criteria is uitgewerkt.

Als laagst gerangschikte criterium staat “*de invulling van het behoefteprogramma*”. Logischerwijs laat de exploitant dan zijn eigen behoefte primeren boven die van het algemene belang. In het verslag van de beoordelingscommissie formuleert men het zo: “*De topsporthal moet bovenal een sporthal worden en geen evenementenhal waarin de sportieve activiteiten ondergeschikt zijn aan de overige activiteiten.*”

Eigenlijk kan men het de private partner niet verwijten dat hij het bestek interpreteert als een klassiek aanbestedingsdossier en niet als een project van publiek-private samenwerking. Nergens in het bestek vraagt men immers naar een voorstel tot rolverdeling tussen publieke en private partner.

In de tweede fase wil men het inhoudelijk aanbod van de overgebleven kandidaat verder bestuderen. Rijkelijk laat, namelijk pas in deze fase komt men op de proppen met een kwaliteitskamer waarin opnieuw de Vlaamse Bouwmeester zetelt.

Hoewel de kwaliteitskamer geen bevoegdheid en dus geen vat heeft op de omliggende ontwikkelingen, bijvoorbeeld of er al dan niet een evenementenplein komt over het Lobroekdok, zet ze de private partner toch onder druk om de topsporthal een (tweede) ‘voorkant’ te geven met zicht op het evenementenplein. De private partner laat de ganse gelijkvloerse verdieping van de topsporthal dan maar uitvoeren in glas. Het levert hem uiteindelijk niets op. Inmiddels is duidelijk dat het evenementenplein er nooit zal komen vanwege de ligging van de Oosterweelverbinding.

Bovendien moest de kwaliteitskamer zich beperken tot wat opsmukwerk vanwege het beperkte financiële kader. De stad Antwerpen deelt voor slechts 6 miljoen euro in de kosten van de realisatie van de topsporthal, terwijl volgens het bestek elke meerkost moet gefinancierd worden door de private partner. Met als gevolg een magere architecturale kwaliteit van het bouwwerk en een privépartner die klaagt dat hij wijzigingen heeft moeten bekostigen die hij zelf niet gevraagd heeft.

MILHO

De procedure die gebruikt wordt voor het project in het Militair Hospitaal in Oostende, wordt gekenmerkt door een erg korte voorbereiding en een lange onderhandelingsfase. In het bestek wordt weinig gezegd over de inhoud van het project, vooral de te volgen procedure en te gebruikte criteria worden uit de doeken gedaan. De belangrijkste ontwerpende input komt dus van de privépartner en zijn architectenteam. Er werden vier kandidaten geselecteerd voor de onderhandelingen, die verschillende maanden geduurd hebben. Uiteindelijk is dan één geprefereerde partner gekozen waarmee verder onderhandeld werd om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen en het project uit te voeren.

AGSO heeft ervoor gekozen om in het bestek geen duidelijke projectdefinitie naar voren te schuiven. Er

is door de publieke partner ook maar weinig ontwerpend onderzoek gedaan: men vertrouwde op de bepalingen van het BPA voor de site en de sturing die men zou kunnen doen tijdens de onderhandelingen. De beleidsdoelstellingen die het project moest dienen, werden wel duidelijk gemaakt in het bestek: vooral permanente bewoning, een aantal vasteprijs woningen, aandacht voor kwalitatieve architectuur. Een vaste grondprijs was er niet, de partners werden ondermeer beoordeeld op de grondwaarde die hun project zou genereren.

De vier ingediende projecten verschilden onderling enorm: zeker een ervan voldeed duidelijk niet aan de gestelde ambities en koos resoluut voor vakantiewoningen met een hoge verkoopprijs. Doordat bij de selectie enkel naar conformiteit van de inschrijvingen werd gekeken, is ook deze kandidaat tot de onderhandelingen toegelaten. Uit het verslag van de onderhandelingen blijkt echter dat hij nooit enige kans gemaakt heeft om het project binnen te halen – vandaar ook dat hij het na een tijdje voor bekeken houdt. Dit is een zwak punt van zo'n onderhandelingsfase: kandidaten die weinig kans maken, worden toch een hele tijd aan het lijntje gehouden en besteden soms veel tijd en geld aan de uitwerking van iets dat ze toch niet zullen mogen bouwen.

Voor de publieke partner heeft deze procedure wel duidelijke voordelen gehad: de concurrentie die gespeeld heeft tussen de kandidaten heeft ertoe geleid dat ze allemaal hun project aangepast hebben in het voordeel van de publieke partner. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat het Milho-project dankzij een hogere dichtheid ook een hogere grondwaarde voor AGSO op zal leveren (hogere financiële meerwaarde). Uit de verslagen blijkt ook dat de kwaliteit van het project toe is genomen.

Het risico bestaat dat in een onderhandeling teveel gevraagd wordt van een private partij zodat die beloftes gaat doen die hij niet kan houden, maar dat blijkt hier niet het geval te zijn. Het heeft echter weinig zin om projecten die niet aan de basiseisen voldoen, toch zolang in de procedure te laten: door een selectie die ook rekening houdt met de projectspecifieke benadering van de kandidaat kan dat worden vermeden, of door een duidelijkere projectdefinitie op te maken waarin al een aantal aspecten van kwaliteit vastgelegd worden in plaats van enkel principes op te sommen.

Voor AGSO was de onderhandelingspositie natuurlijk erg comfortabel, in die zin dat ze gewoon kon afwachten welke voorstellen er door de markt werden gedaan, in plaats van eerst zelf duidelijk vast te leggen wat men wilde. Het risico dat er geen projecten ingediend worden die echt voldoen, wordt verkleind door de input die de publieke partner nog heeft bij de onderhandelingen – zo werden sommige eisen hier nog wat verstrengd terwijl de gunningsprocedure lopende was.

Interessant is dat van de partners ook in de selectiefase al een projectvisie en zelfs een schetsontwerp gevraagd werd, maar hier werd tijdens de selectie niet echt rekening mee gehouden (ook omdat er maar vier kandidaten opgedaagd waren en echt selecteren dus niet nodig was).

Uit dit project kan besloten worden dat een onderhandelingsprocedure de ideale methode is om de financiële en maatschappelijke meerwaarde zo hoog mogelijk te maken voor de publieke partner, dankzij de concurrentie die speelt tussen privépartijen die allemaal graag het project zouden willen uitvoeren. De realiteit van de markt zal er bovendien voor zorgen dat ook de privépartner niet te zeer benadeeld wordt – in dat geval zou hij geen reden meer hebben om nog aan de onderhandelingen deel te nemen. Dat blijkt ook

uit het feit dat een van de kandidaten op een gegeven moment uit de race gestapt is.

De kwalitatieve gebreken van het project lagen vooral bij de integratie van de nieuwe wijk in de omgeving en de soms wat ongelukkige inplanting van de nieuwe gebouwen. Voor een deel, en dat bleek ook al in de evaluatie van het project, heeft dat te maken met de intrinsieke karakteristieken van het Militair Hospitaal, en worden op deze manier de historische kenmerken van het domein juist bewaard. De nieuwbouw die het binnengebied afsnijdt van het duinengebied is dan weer vooral te verklaren vanuit de financiële opbrengst die deze moet genereren: dankzij deze winst kan de hoge architecturale kwaliteit van de renovaties en de heel gunstige prijs van de paviljoenwoningen behouden blijven. Door te kiezen voor publiek-private samenwerking is dat een onvermijdelijke realiteit: het project in zijn geheel moet winstgevend genoeg zijn om een privépartner te kunnen aantrekken, en dus moeten er haast altijd een aantal toegevingen worden gedaan. Toch moet gezegd worden dat de globale indruk van het project er een is met een hoge kwalitatieve standaard en duidelijke aandacht voor het sociale karakter.

Opvallend in dit project is dat de private partner momenteel probeert om de dichtheid van het project te verminderen om zo de woonkwaliteit nog te doen toenemen: deze hogere dichtheid is echter door AGSO opgelegd tijdens de onderhandelingen om de residuele grondwaarde op te drijven. Zou het zo zijn dat hier de publieke partner kiest voor de financiële meerwaarde, terwijl het de privé is die bezorgd is over de kwaliteit? De parkwoningen die op deze manier zouden wegvallen, nemen inderdaad een deel van het park in beslag en verminderen zo het publieke karakter ervan, en hun aanwezigheid is geenszins noodzakelijk. Het gaat hier niet om een centrumproject, maar om een site in een open gebied waar een iets lagere dichtheid op zich geen probleem zou vormen.

Dankzij het gebruik van residuele grondwaarde en duidelijke afspraken rond open boekhouding, heeft AGSO een goed inzicht in de financiële context waarbinnen het project afspeelt. In het onderhandelingsverslag blijkt al dat men op elk moment op de hoogte was van het winstpercentage van elk van de kandidaten. Ook inzage in de bouwkosten is een groot voordeel, omdat zo intrinsiek de kwaliteit van de materialen en de constructie afgeleid kan worden. Dit bevordert de goede samenwerking en de verstandhouding tussen de partners, maar is ook een vorm van controle van de beloofde engagementen.

De samenwerkingsovereenkomst besteedt ook veel tijd aan de regeling van de benefit sharing, maar het is op dit moment nog niet duidelijk of die inderdaad een financiële meerwaarde voor AGSO zal opleveren, aangezien niet geweten is wat de inkomsten van het project zullen zijn.

DE NIEUWE MOLENS

Een belangrijke kritiek op de gevolgde procedure door de WVI, de West-Vlaamse Intercommunale, is de veel te lange tijdsperiode die de ontwerpwedstrijd in beslag neemt. In oktober 2001 kondigt men de wedstrijd aan en pas een jaar later is de finalist bekend.

De wedstrijd is opgedeeld in twee fasen. De eerste fase bestaat uit twee delen.

In een eerst deel laat men via een anonieme ontwerpwedstrijd architecten deelnemen aan een open ideewedstrijd. Architecten worden niet vergoed om deel te nemen aan dit soort wedstrijden en de kans om de opdracht binnen te halen is eerder gering.

Dit gedeelte van de wedstrijdprocedure getuigt dus niet van veel respect voor het beroep van architect. Eigenlijk kan men evengoed op basis van ingezonden referentieprojecten oordelen of een architect in staat is om deel te nemen aan een ontwerpwedstrijd voor deze opdracht. Om jonge architecten ook een kans te geven, kan men deze “young potentials” in een pool onderbrengen en hiervan iemand een wildcard geven om ook te mogen deelnemen. Uiteraard tegen een billijke vergoeding. Uit het deelnemersveld van het eerste deel van de eerste fase van de ontwerpwedstrijd kiest een jury vervolgens drie winnaars die mogen deelnemen aan het tweede deel.

In het tweede deel laat men deze drie geselecteerde concepten uitwerken tot kwalitatieve voorontwerpen. De deelnemers worden deze keer wel behoorlijk vergoed. De jury verlangt van de deelnemers om ook een gedetailleerde kostenraming van hun voorontwerp op te maken. Op deze manier vermijdt men wereldvreemde ontwerpen die geen kans maken in de tweede fase. Er kan een kanttekening geplaatst worden bij dit deel van de eerste fase: hoe moet het verder indien slechts één of geen enkele deelnemer een kwalitatief voorontwerp indient? In het geval van de Nieuwe Molens werden twee van de drie deelnemers weerhouden.

De tweede fase gebeurt onder de vorm van een oproep tot projectontwikkelaars. Hierin wordt van de deelnemende projectontwikkelaars verwacht dat zij één van de gelauwerde projecten van de eerste fase kiezen en verder uitwerken in functie van een definitieve uitvoering. In deze fase bestaat het gevaar dat geen enkele projectontwikkelaar geïnteresseerd is in het project en dat men op een dood spoor belandt. Projectontwikkelaars laten zich immers vaak leiden door de economische conjunctuur van het moment en/of de lokatie van een project. Ook in het project van De Nieuwe Molens waren maar weinig projectontwikkelaars geïnteresseerd. Het is zelfs zo dat de architectenbureaus zelf op zoek zijn moeten gaan naar mogelijke uitvoerders. Hetgeen de uiteindelijke projectontwikkelaars over de streep heeft getrokken was een ruime subsidie van 800.000 euro uit het stadsvernieuwingsfonds voor de stad Brugge. Deze subsidie kon de stad maar binnenrijven door in het wedstrijdreglement een publiek-private samenwerkingsformule te eisen.

Deze wedstrijdprocedure is dus ook niet zaligmakend. Zoals misschien te verwachten was, heeft het architectenbureau met het meest idealistische en kwaliteitsvolle architecturale ontwerp ook erg veel moeite gehad om op tijd een betrouwbare projectontwikkelaar te vinden. Het meest kwaliteitsvolle ontwerp heeft het, ondanks alle aandacht die aan het ontwerp gegeven wordt in dit soort procedures, ook hier moeten afleggen tegen het meest haalbare.

OOSTERWEELVERBINDING

Een definitieve evaluatie van deze procedure zal pas gemaakt kunnen worden eens het contract tussen BAM en Noriant definitief is. Daarvoor zal het waarschijnlijk wachten worden tot het gevraagde onafhankelijke onderzoek naar alternatieve tracés gevoerd is, waarbij we er dan nog van uit gaan dat dat onderzoek niet zou uitwijzen dat het gekozen tracé niet het ideale zou zijn – in dat geval is de hele procedure een maat voor niets geweest.

Maar als we de procedure bekijken zonder hier rekening mee te houden, blijkt dat toch erg leerzaam. Het is duidelijk dat er grote fouten gebeurd zijn: het vooronderzoek is niet grondig genoeg gebeurd, ofwel heeft men grandioos gefaald in de communicatie van de resultaten ervan. Dit heeft in principe niets te maken met de keuze voor PPS, maar met de voorbereidingsfase waar elk project doorheen moet: een cruciale beslissing zoals die van de ligging van een kolossaal infrastructuurwerk als dit, kan en mag enkel gemaakt worden na uitgebreid en transparant gevoerd onderzoek. Daarbij moet bovendien elke schijn van partijdigheid van de onderzoekers angsvallig worden vermeden, zodat protesten daarover al op voorhand in de kiem worden gesmoord. Even belangrijk is ook de communicatie tussen alle betrokken publieke partijen: dat kan politiek misschien moeilijk liggen, maar het is zonneklaar dat men hier in de fout gegaan is en dat dat de status van het project heeft beschadigd. Ook al wordt een project gestuurd door een gewestelijke overheid (of zoals hier een autonome afsplitsing ervan), dan nog moet er aandacht besteed worden aan grondig overleg met lokale vertegenwoordigers. Dat de ontwikkeling van de Oosterweelverbinding en van het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen volledig los van elkaar hebben plaatsgevonden, is dan ook onbegrijpelijk.

Het totale gebrek aan inspraak van zowel bevolking als betrokken organisaties zoals de Fietsersbond kan verklaard worden door te wijzen op de enorme complexiteit van het project en de hoogdringendheid die eraan werd gekoppeld: in zo'n geval werkt een grootschalig debat vertragend en kan het misschien ook niet op een degelijk niveau gevoerd worden. Maar dat men jarenlang zo goed als gezwegen heeft over dit project, kan daar natuurlijk niet mee worden goed gepraat, dat getuigt gewoon van slecht bestuur.

Deze thesis handelt echter over PPS, dus het is beter om vooral daar verder op in te gaan. De keuze voor PPS is hier in de eerste plaats gebeurd op basis van financiële argumenten, maar men heeft niet nagelaten om te laten onderzoeken wat de voordelen van zo'n samenwerking zouden kunnen zijn. Het Kenniscentrum PPS heeft een uitgebreide vooranalyse gemaakt van verschillende mogelijke procedure en daar richtlijnen aan verbonden: zeker een goede zaak.

Bij het evalueren van het hele ontwerpproces, zou zelfs kunnen geconcludeerd worden dat eens de PPS-procedure in gang gezet werd, de kwaliteit er enkel op is verbeterd. Terwijl het referentieontwerp van TV SAM ongeïnspireerd en banaal overkomt en op het eerste zicht van weinig integrale kwaliteit getuigt, legt men in het bestek dat aan de gunningsprocedure vooraf ging de lat meteen een pak hoger. De doelstellingen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit die hier geformuleerd worden, zijn misschien wel de scherpst om-

schreven en meest ambitieuze die we hier al zijn tegengekomen. Door in die gunningsprocedure bovendien duidelijk de nadruk te leggen op de rol van de kwaliteitskamer (in principe enkel vanwege de 100 miljoen euro bonus, een cadeau dat geen van de kandidaten wou laten liggen) blijkt dat de kandidaten die ambities ook probeerden waar te maken.

Uiteindelijk was de invloed van de kwaliteitskamer nog veel groter dan ooit voorzien, aangezien ze van de twee overgebleven teams er maar één als voldoende kwalitatief bestempelde: waar de voorziene gunning eigenlijk vooral zou gaan over de prijs en kwaliteit daar enkel een kleine voorsprong zou kunnen geven, wordt door deze beslissing de hele gunning gereduceerd tot een evaluatie van de kwaliteit. Dit heeft grote nadelen wat de betaalbaarheid van het project betreft, maar voor de ruimtelijke kwaliteit als doelstelling is het eigenlijk te beschouwen als een overwinning. Het gevolg hiervan was een ontwerp dat bij de eerste publicatie overal enthousiaste reacties losweekte en kritiek op het hele project (toch voor even) deed verstommen. En inderdaad, het ontwerp van Noriant blijkt stukken beter dan het referentieontwerp, dat misschien het definitieve geweest zou zijn mocht er niet voor PPS gekozen zijn.

Door zo sterk de nadruk te leggen op de kwaliteit, is men er hier in geslaagd om de creativiteit van de architectenteams echt een grote meerwaarde te laten betekenen. Marleen Goethals is bovendien enthousiast over de voordelen die de vroege samenwerking met het team van aannemers heeft opgeleverd die bij een gewone ontwerpwedstrijd niet aanwezig zouden geweest zijn. Deze wisselwerking heeft er volgens haar voor gezorgd dat ze als architecten sneller met de voeten op de grond gezet zijn en dat de discussie over het ontwerp veel sneller opengetrokken kon worden richting aspecten als duurzaamheid en uitvoerbaarheid. Ook al worden architecten volgens haar in die discussies ook wel vaak aanzien als *“dromers en ambetanterikken die alles duurder maken en langer willen laten duren,”* het risico op een onhaalbaar ontwerp wordt er sterk door verminderd.

Het blijft echter problematisch dat prijs in heel dit verhaal pas aan bod gekomen is op het moment dat er nog maar één bieder in de running was. Naast bezorgdheid vertonen om de ruimtelijke kwaliteit heeft een publieke partner immers ook als taak om als een goede huisvader op zijn budget letten en te vermijden dat de financiële minwaarde de maatschappelijke meerwaarde die een goede kwaliteit betekent, ver overstijgt. Of andersom, dat de financiële randvoorwaarden zouden betekenen dat de kwaliteit waarvoor gekozen was, toch niet haalbaar blijkt en moet worden verminderd. Voorlopig is het nog niet mogelijk om te beoordelen of dat hier het geval zal zijn, maar de geruchten die de pers bereikt hebben lijken toch in die richting te wijzen. Er zou moeten bespaard worden op veiligheid, er is zelfs sprake geweest van het schrappen van rijstroken om onder het maximumbudget te blijven. Tegelijk lijkt het onvermijdelijk dat het budget van 1,85 miljard euro opgetrokken wordt. Dit alles is toch minstens voor een deel te wijten aan de zwakke onderhandelingspositie van de publieke partner, nu er slechts met één kandidaat onderhandeld kan worden en het concurrentievoordeel is verdwenen.

Men heeft maatregelen voorzien om te voorkomen dat dit het project te veel zou beïnvloeden: het maximumbudget was (in ieder geval tot voor kort) een grens die niet overschreden mocht worden, zodat finan-

ciële excessen uitgesloten waren. Bovendien was de evaluatie van de kwaliteitskamer niet eenmalig, maar is deze ook tijdens de onderhandelingen het ontwerp blijven opvolgen om erover te waken dat de kwaliteit niet te veel zou leiden onder de budgeteisen. Over deze evaluaties niet bindend zijn, heeft de BAM al bewezen ze erg serieus te nemen: als zou blijken dat ook het ontwerp van Noriant zo ingekrompen zou worden dat het onder het gewenste kwaliteitsniveau zou duiken, dreigt ook deze kandidaat afgewezen te worden (of men het lef zou hebben dit ook daadwerkelijk te doen, is natuurlijk niet zeker).

PPS WONEN

Weinig betrokkenen zijn eigenlijk positief over dit project, dus er is duidelijk iets serieus fout gelopen. In het hoofdstukje over de beginvoorwaarden wordt al het een en ander duidelijk gemaakt: dit is in de eerste plaats een politiek project, gelanceerd door een hogere overheid die weinig bekommernis had voor de projecten zelf en de lokale inbedding ervan. Het lijkt dat men te veel met de hype die PPS aanvankelijk was is meegedreven zonder eens na te denken wat de echte consequenties zijn van zo'n samenwerking. In de powerpoint presentaties van vlotte business advisors klinkt dit soort verhalen altijd een pak mooier dan in de werkelijkheid.

Zo dramatisch is het echter ook weer niet. De aanpak van de VMSW heeft zeker ook zijn goede kanten: zo is het gebruikte prestatiebestek een heel waardevol document dat perfect aansluit op de werking van PPS. De overheid stelt de randvoorwaarden vast, maar de oplossingen komen van de privépartner (aannemer en ontwerpers). Deze vorm van geïntegreerd ontwerp heeft zeker zijn voordelen voor de efficiëntie van het ontwerpproces en de budgetbeheersing. Er moet wel rekening mee gehouden worden dat waar de ontwerpeisen naar bijvoorbeeld ruimte-oppervlaktes in de meeste ontwerpwedstrijden bedoeld zijn om geen te ruime (en dus te dure) woningen te krijgen van architecten die graag royaal omspringen met ruimte, deze zelfde eisen door een privépartner in een PPS zullen beschouwd worden als minimumeisen waar hij niet onder mag. Een andere benadering waar misschien onvoldoende rekening mee gehouden is: de architecten wijzen er toch op dat ze sommige beslissingen van de aannemer betreuen, hoewel ze wel binnen de marges van het bestek vallen.

Minimumoppervlaktes en bouwfysische prestaties zijn uiteraard erg belangrijk, maar het lijkt erop dat men in dit project enkel daarop gelet heeft. Nochtans gaan de dimensies van kwaliteit veel verder dan dat. De VMSW wijst hier trouwens zelf op, met hun al eerder vermelde kwaliteitsniveaus standaardkwaliteit en meerwaardekwaliteit. Die laatste blijkt hier duidelijk over het hoofd gezien, althans er wordt nergens getracht erop te wijzen dat dit ook een van de verwachtingen zou kunnen zijn. Het “op gang brengen van een dynamiek in hun omgeving”, het “overstijgen van de monotone omgevingskwaliteit”: nergens wordt ook maar een suggestie in die richting gedaan. De enige projectspecifieke eisen draaien rond programma en bouwvoorschriften.

Een betere voorbereiding zou dus al veel kunnen verhelpen: goed overleggen met de lokale instanties en

een duidelijke visie uitwerken op elk van de deelprojecten.

De belangrijkste commentaar die bij elk van de interviews terugkwam, was de beperkte budgetruimte die opgelegd werd. Het is inderdaad lastig kwaliteit te leveren als er onvoldoende geld voor beschikbaar is, daar kunnen weinig procedures iets aan verhelpen. Er is in de analyse al op gewezen dat PPS geen wondermiddel is en dat veel theoretische besparingen in de praktijk minder groot waren dan gehoopt: sociale woningen worden sowieso al aan een minimumprijs gebouwd. Er moet ook bij de publieke partner een belangrijke afweging gemaakt worden waar men de grens legt tussen goedkopere projecten en degelijke kwaliteit: die grens wordt getrokken in het prestatiebestek, maar dat volstaat blijkbaar niet. Het gegeven van een afvalingskoers waarbij een degelijk ontwerp steeds verder gereduceerd moet worden om binnen het budget te passen leidt vanzelfsprekend tot een laag kwaliteitsniveau.

Alles wijst er eigenlijk op dat de PPS-operatie voor sociale huisvesting vooral twee doelen moest dienen: zo snel mogelijk een reeks nieuwe sociale woningen bouwen om het tekort op te vangen, en dat aan een zo laag mogelijke prijs. Het experiment is waardevol, omdat er veel uit geleerd kan worden: objectgerelateerde PPS kan een interessante alternatieve financiering zijn, maar zonder een degelijke en zorgvuldige kwaliteitscontrole leidt het onherroepelijk tot een kwalitatieve achteruitgang. Zo verwonderlijk is dat ook niet: bij gebiedsontwikkeling levert een hogere kwaliteit de privépartner meestal ook meer winst op bij de verkoop, maar in het geval van objectgerelateerde PPS is daar geen sprake van omdat de prijs daar al op voorhand vastgelegd wordt.

Maar objectgerelateerde PPS kan, mits zo'n goede kwaliteitscontrole, weldegelijk een interessant alternatief zijn: dat het kostenbesparend zou zijn wordt hier zeker niet volledig tegengesproken, de keuze voor DBFM levert begrotingstechnisch maar ook op het gebied van uitvoeringskwaliteit en duurzaamheid een aantal interessante voordelen op en de publieke partner ontlast zich van een hoop taken en verantwoordelijkheden (soms zelfs te veel, zoals hier blijkt...). Door zowel voor PPS als voor de aanpak via de sociale huisvestingsmaatschappijen te kiezen, kunnen ook meer sociale woningen tegelijk gebouwd worden: niets wijst erop dat de ene methode de andere zou uitsluiten.

De procedure die momenteel gevolgd is, blijkt ook te complex en veeleisend. De procedure met offerteaanvraag maar zonder onderhandelingsronde eist van de kandidaten dat ze het volledige ontwerp in de offerte opnemen, zover uitgewerkt dat alle aspecten uit het prestatiebestek en het bestek voor sociale woningen gecontroleerd kunnen worden. Op deze manier probeert men de kwaliteitscontrole te concentreren in dit ene moment waarop de gunning gebeurt, maar het feit dat de ontwerpen ook nadien nog veranderd zijn (volgens de architect vooral verslechterd) wijst er al op dat zo'n benadering niet haalbaar is. Bovendien is het spijtig dat op deze manier geen interactie ontstaat tussen beide partners tijdens het uitwerken van het project, terwijl dit juist een van de grote voordelen van een PPS zou kunnen zijn.

Er lijkt in deze PPS bewust gekozen voor een minimale projectdefinitie op basis van prestatie-eisen, en een totale ontwerprijheid bij de private partner. Het gevolg hiervan is dat die partner klaagt over te complexe offertes, omdat hij verplicht is daarin een volledig uitgewerkt ontwerp en financieel kader uit te werken, nog voordat hij enige garantie heeft geselecteerd te worden. Alle kandidaten doen grote investeringen, maar slechts een van hen krijgt er ook iets voor terug. De overheid aan de andere kant blijkt wat teleurgesteld in de bekomen kwaliteit. In de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen van het Vlaamse Gewest was er in juli 2007 een gedachtewisseling met Vlaams Bouwmeester Marcel Smets, waarin deze onder andere een eerste voorzichtige analyse van de PPS Wonen gaf naar aanleiding van een onderzoeksproject door academici uit Leuven, Brussel en Eindhoven. We citeren kort uit het verslag van deze gedachtewisseling: *"Volgens de onderzoekers is de ambitie op dit ogenblik nog niet gehaald. De ambitie was meer te realiseren met evenveel geld of evenveel te realiseren voor minder geld. Wellicht door een gebrek aan ervaring is men te vlug tewerk gegaan. Men heeft geen nieuwe initiatieven tot stand gebracht. Men heeft bestaande initiatieven op deze manier gerealiseerd. Men heeft voor alternatieve financiering gezorgd maar niet voor nieuwe initiatieven.*

De kwaliteit heeft geleden onder de sectorale benadering van wonen. Men had project per project moeten bekijken. (...) Er zijn contracten afgesloten zonder overleg met de lokale overheden over vergunningen en lokale bepalingen. (...) De operatie is te veel vanuit een commercieel en onvoldoende vanuit een inhoudelijk standpunt benaderd. (...)

De wedstrijdontwerpen voor de Drongesesteenweg in Gent of de Wijngaardstraat in Izegem ambiëren meer kwaliteit dan het uiteindelijke uitvoeringsontwerp. In het wedstrijdontwerp probeert men enig cachet te geven aan de gevels. De uiteindelijke uitvoering is volgens de spreker redelijk ordinair."

Ook hier blijkt dus de bekommernis om het voorbereidend werk en het betrekken van lokale instanties bij het opmaken van de projectdefinities. Verder in het verslag wijst de Bouwmeester er ook op dat sociale huisvesting moet gaan om stadsproductie in plaats van louter woningproductie, een visie die alleen maar te beamen valt, maar die in deze procedure onderbelicht blijft.

REGATTA

Regatta is een project zonder gunningsprocedure: de privépartner is hier dus nooit geselecteerd op basis van de kwaliteit van zijn project. Toch is men erin geslaagd om vanuit de stad het kwaliteitsniveau beetje bij beetje te doen toenemen, dankzij de creatie van een PPS.

Tekenend is het feit dat de ontwikkelaar er niet in geslaagd is het project alleen te realiseren. Dit bewijst duidelijk dat een PPS ook voor de privépartner een duidelijke meerwaarde kan zijn: doordat de publieke partner mee aan de kar trekt, wordt ineens veel meer mogelijk. Niet alleen worden publieke projecten op overheidsgrond zo toegankelijk voor private partijen, ook een privaat project als dit kan ervan profiteren. Aan de andere kant staat dat de stad hier een aantal voorwaarden heeft kunnen opleggen zodat het project beter binnen haar beleidsvisie paste en ook de kwaliteit toenam: de aanwezigheid van betaalbare woningen,

een masterplan dat beter aansloot bij de visie van de stad in het ruimtelijke structuurplan, de aanstelling van een kwaliteitbewaker voor de architecturale uitwerking.

Dat dit project niet van de grond raakte heeft vooral te maken met de schaal en de cruciale ligging: de voorstellen van de ontwikkelaar voldeden nooit aan de visie die de stad had op de toekomst van dit stadsdeel. Door samen aan tafel te gaan zitten is deze kloof tussen beide gedicht en is er een mooi compromis op tafel gekomen, dat voldeed aan de kwaliteitseisen van de stad en tegelijk winstgevend genoeg geacht werd door de privé-partner.

De kritiek die bij de stad nog te horen was over de inhoud, heeft eigenlijk vooral te maken met een beslissing die genomen was voordat zij werden betrokken: het percentage van de site dat mocht worden bebouwd. Doordat er geen publieke voorbereidingsfase was heeft de stad ook nooit ontwerpend onderzoek kunnen uitvoeren of eigen voorstellen voor de site kunnen checken, zodat ze waarschijnlijk minder hun stempel hebben kunnen drukken op het ontwerp. Ondanks dit alles ligt er na al die jaren wel een erg kwalitatief project op tafel, dat veel inventiever is uitgewerkt en waar veel meer aandacht besteed is aan de ruimte-ervaring van het publieke domein en de inplanting van de woongebouwen dan bij een private verkaveling normaal het geval is. Er moet wel op gewezen worden dat Vooruitzicht als ontwikkelaar ook in andere, private projecten al bewezen heeft op zoek te gaan naar nieuwe oplossingen en met goede architecten samen te werken: Regatta is hier geen echte uitzondering, maar wel een ambitieniveau hoger dan bijvoorbeeld het project De Veldekens in Berchem.

Een van de minder geslaagde aspecten van Regatta is de beperkte aansluiting met het bestaande woonweefsel op Linkeroever, wat van de nieuwe ontwikkeling een geïsoleerd gebied dreigt te gaan maken. De hoge dichtheid van het binnengebied, de schermen van hoogbouw die het project afbakenen, maar ook de ligging op een uithoek van de bestaande stadsstructuur dragen hier toe bij. Cruciaal hierbij lijkt ook het feit dat de grenzen van het project bepaald worden door die van de grond die Vooruitzicht in bezit heeft: een publieke partner die een project als dit zou lanceren, zou kunnen proberen de grenzen minder strikt te interpreteren en ook in het aanliggende weefsel kleine ingrepen kunnen uitvoeren. Bij een privaat project dat vervolgens PPS wordt, is zoiets natuurlijk minder evident.

We hebben al benadrukt dat de aanwezigheid van een onafhankelijke kwaliteitbewaker die bovendien een plan opgemaakt heeft om beeldkwaliteit van het project te kunnen sturen en bevorderen, erg belangrijk is voor de kwaliteit van het project in zijn geheel. Een stad kan die functie ook op zich nemen, maar als betrokken partij is dat minder evident en zal dat vooral tot discussie leiden. Bovendien moet een stad hiervoor veel tijd en werk uittrekken terwijl ze misschien niet de juiste kwalificaties in huis heeft – in een grote stad als Antwerpen zal dat misschien nog meevallen, maar bij kleinere steden is dat zeker het geval. De keuze voor een onafhankelijke bewaker van de kwaliteit die door beide partners erkend en gerespecteerd wordt, draagt bij tot de autoriteit van diens beslissingen. Het moet gezegd worden dat de ingrepen die door awg en bOb Van Reeth gebeurd zijn in het bestaande inrichtingsplan van Johan Van Reeth, al meteen gezorgd

hebben voor een aantal belangrijke verbeteringen, zoals de interessante morfologie van het binnengebied. Het beeldkwaliteitplan op zijn beurt garandeert dat, ondanks het feit dat er met zeven verschillen ontwerp-bureaus gewerkt wordt, de eenheid van het project niet zal verloren gaan. De stempel die bOb Van Reeth hiermee drukt op het gebied is wel erg groot: het beeldkwaliteitplan gaat erg ver in het beschrijven van het uitzicht van de wijk en de materialen die moeten gebruikt worden. Hiermee wordt een deel van de ontwerp-vrijheid van de architecten beknot, maar tussen de partners bestaat wel een consensus dat het de kwaliteit ten goede komt. De wijk zal verliezen aan spontaniteit en aan 'Belgisch' karakter, maar wint aan coherentie en herkenbaarheid. Door voor verschillende architecten te kiezen wiens ontwerpen door elkaar op de site zullen verschijnen, wordt ook vermeden dat de architectuur te eenzijdig zou zijn.

Dit project bewijst dat een evenwichtige PPS ook mogelijk is bij een privaat geïnitieerd project, maar daar is wel een lang leerproces aan vooraf gegaan. De publieke partner heeft direct inspraak in een project waar ze niet in investeert, de private partner krijgt de garantie dat zijn project over een breed draagvlak beschikt. Hiervoor moeten beiden een paar toegevingen doen: de publieke partner heeft moeten accepteren dat ze niet alles kon bepalen en dat aspecten waar ze zelf niet voor gekozen zou hebben toch in het ontwerp aanwezig waren. De ontwikkelaar heeft een aantal voorwaarden opgelegd gekregen en zal zijn project enkel kunnen realiseren onder de supervisie van een kwaliteitbewaker. Het project zelf lijkt er echter enkel op vooruit te zijn gegaan.

STADSPLEIN

Omdat dit al een oud project is, is er bij de bespreking niet ingegaan op de gunningsprocedure maar vooral op de benadering tijdens de uitvoeringsfase en doorheen de verschillende wijzigingen die het project heeft ondergaan.

De discussies over het Stadsplein hebben meer dan vijf jaar geduurd – eerst tussen de stad en Multi Development, later met ING Real Estate. Het project heeft talloze aanpassingen gekend, het heeft ternauwernood een referendum overleefd en is door de jury van het stadsvernieuwingsfonds gebuisd terug naar huis gestuurd, maar ondanks dit alles is het inmiddels wel bijna gerealiseerd. Waarschijnlijk is dat voor de stad inmiddels de belangrijkste kwaliteit: dat het na al die jaren palaveren toch nog is gelukt.

Een kritischer kijk brengt echter aan het licht dat tussen alle tevredenheid serieuze vragen gesteld kunnen worden. Als de ambitie van de stad zoals die in het integraal ontwikkelingsplan samengevat werd, wordt vergeleken met de huidige realisatie, dan zijn er grote toegevingen gedaan. Een gedifferentieerd woningaanbod, een sterke activiteitenmix, de uitstraling van een centrumstad, het genereren van een nieuwe stedelijke dynamiek, van geen van deze ambities kan gezegd worden dat ze door het project Stadsplein echt benaderd worden. Men heeft al bestaande functies uitgebreid (wonen, winkelen) of verplaatst (de bibliotheek), de stedenbouwkundige benadering is zwak, weinig vernieuwend en niet van die aard dat het project voor de

stad echt een strategische impuls zal betekenen. Niet alle ambities zijn onderweg verdwenen: de verdichting van het centrum, het uitbreiden van het winkelgebied, het lokken van meer publiek naar het centrum, deze aspecten zijn wel bereikt. Maar het is uiteraard geen toeval dat juist die aspecten voor de privépartner ook een duidelijke financiële meerwaarde hebben gegenereerd.

De belangrijkste fout lijkt te zitten in het feit dat de publieke partner nooit een stedenbouwkundig masterplan heeft gemaakt of ook maar enige inspraak geëist heeft in de opmaak ervan door de privépartner. Het ontwikkelingsplan bevatte een aantal morfologische studies, maar dat is natuurlijk niet genoeg, bovendien zijn ze niet eens gevolgd. De stempel die de private partner heeft kunnen drukken op de inplanting van de gebouwen die hij zelf mocht realiseren, was dus erg groot. Het is duidelijk dat hij daarbij vooral rekening gehouden heeft met het rendement dat het project hem zou opleveren: in plaats van een complexe benadering waarbij getracht zou worden de omgeving wel bij het project te betrekken, is gekozen voor de veilige weg. Het Stadsplein is zo kunnen uitgroeien tot een openlucht winkelcentrum, waar het aangenaam toeven is, maar dat haast van de buitenwereld lijkt afgeschermd. Een bredere kijk op het projectveld dan die door de commerciële bril van de ontwikkelaar had dit kunnen verhelpen, maar op de cruciale momenten in het planningsproces bleek die kijk afwezig. De sturing vanuit de stad was zwak, door een gebrek aan ervaring en gekwalificeerd personeel en men heeft verwaarloosd om extern advies in te winnen. Door de politieke verwickelingen (het referendum) stond de stad als partner ook minder sterk. Misschien kan men ook niet van elke stad verwachten dat ze personeel in huis heeft dat in staat is complexe stadsprojecten op te volgen, te regisseren en de kwaliteit ervan te controleren, maar men heeft in dit geval ook veel te lang verzuimd om externe hulp aan te vragen, of een kwaliteitsbewaker of -kamer aan te stellen. Toen die ondersteuning er via het stadsvernieuwingsfonds wel kwam, bleek het te laat en heeft ze grotendeels gefaald – ook door de houding van het architectenbureau dat weinig rekening hield met de stand van zaken op dat moment. Dat de aanwezigheid van Philip Moyersoën bij de laatste besprekingen wel geleid heeft tot duidelijke verbeteringen aan het ontwerp, bewijst de stelling dat een onafhankelijke expert een duidelijke meerwaarde kan betekenen tijdens de onderhandelingen tussen de twee partners. Jammer genoeg was ook zijn intrede te laat om nog wezenlijk te kunnen wegen op het project.

De stad Genk vraagt (terecht) begrip voor het pionierskarakter van dit eerste echte PPS-project in Vlaanderen en voor de moeilijke omstandigheden waarin het gerealiseerd is, maar dat mag ons niet verhinderen om te trachten uit hun fouten te leren.

In een tekst in het boek *Inzet, Opzet, Voorzet* formuleren Francine Quanten (stad Genk) en Philip Moyersoën (projectbegeleider na de conceptsubsidie) een aantal aandachtspunten die het project hadden kunnen verbeteren.¹ Het kan geen kwaad deze hier nog eens op een rijtje te zetten, aangezien ze afkomstig zijn van twee direct betrokkenen.

¹ F. Quanten & P. Moyersoën; “Stadskernversterking: Ontwikkeling van een nieuwe pool in het stadscentrum van Genk”; in L. Boudry e.a.; *Inzet, opzet, voorzet; Garant; Antwerpen 2006; pp. 150 -161*

Het project is door de publieke partner te weinig voorbereid. Men had de grond in eigendom en had dus alle tijd en mogelijkheid voor een grondige voorstudie waarbij niet alleen ambities geformuleerd worden zoals nu is gebeurd, maar ook een zorgvuldig ontwerpend onderzoek thuis hoort. Voor een project met een zo cruciale locatie als dit lijkt het inderdaad ongehoord om niet eerst een eigen masterplan te ontwerpen. Ook al is het een PPS en verwacht men positieve en creatieve inbreng van de markt – voor de herinrichting van het epicentrum van zijn stad moet een overheid zijn verantwoordelijkheid opnemen. In 1998 bestond er nog geen Open Oproep, maar zo'n procedure is uiteraard ideaal hiervoor. Een echte ontwikkelingsvisie moet volgens Quanten en Moyersoën dan ook (onder andere) aandacht hebben voor *“de verkenning van de mogelijkheden tot versterking van de ruimtelijke structuur en samenhang van het centrum en van de relatie van het stadscentrum tot de omliggende wijken”*, *“de uitwerking van een globaal kader, visie omtrent de functies en inrichting van openbare ruimte”* en *“het formuleren van een kader, visie op de identiteitsversterkende elementen op basis van het karakter en de ontwikkelingsambitie van de stad”*. Deze visie vormt de basis voor de formulering van een projectdefinitie die als leidraad dient doorheen het hele proces. Er wordt in hun tekst ook de nadruk gelegd op het belang van een sterke projectregisseur die voor de stad de regiefunctie over het project in handen neemt. *“Een eerste taak bestaat erin om het leiderschap in handen te houden van de stad en de private partner zijn taakstelling te laten realiseren binnen zijn kerncompetenties. (...) Er is een coördinator of integrator nodig om de verschillende gevoeligheden economisch, contractueel, politiek, organisatorisch, architecturaal en technisch te organiseren.”* De tekst besluit met een mooi citaat over de inhoud van publiek-private samenwerking: *“PPS is een tool, een middel dat de mensen opnieuw verplicht samen te werken aan een project, maar ook verplicht tot verantwoordelijkheden, tot het identificeren van een project met een naam.”*

Ook de conclusies die Katrien Van Moer in haar thesis trekt, zijn vrij duidelijk:¹ vooral door een gebrek aan ervaring is de stad zonder goede voorbereiding in een samenwerkingsverband gestapt waar ze te weinig haar stempel op heeft kunnen drukken. Men rekende erop dat de visie van de ontwikkelaar zou komen, wat ook is gebeurd, maar daar is een deel van de stedelijke kwaliteit bij verloren gegaan. De doelstellingen waarmee aan het project begonnen is, zijn weliswaar deels gerealiseerd: verdichting, meer centrumgevoel, bijkomende functies, en het valt te verwachten dat het project zal bijdragen tot een herwaardering van de winkelstad Genk en overdag veel bezoekers zal trekken. Het immobilisme waarin de stad verzeild was geraakt is doorbroken en de stad zal aantrekkelijker worden voor dagjestoeristen. De nieuwe functies zijn echter te eenzijdig om van een echt stedelijk gevoel te kunnen spreken en de nieuwe ontwikkelingen zijn erg commercieel, zeker voor een project dat eigenlijk op overheidsgrond heeft plaatsgevonden.

¹ VAN MOER, K. & prom. DE MEULDER, B., “Het Stadsplein. Genk – Evaluatie van het PPS-ontwikkelingsproject van het centrumgebied”, Eindwerk KULeuven Dep. ASRO, 2007.

TRIPTIEK

Ook Triptiek is een project met een onderhandelingsprocedure, maar hier zijn de resultaten iets minder geslaagd. Hoewel het project Nieuw Helmond er inmiddels staat, goed functioneert en zeker een deel van de beleidsdoelstellingen heeft vervuld, is duidelijk dat de architecturale kwaliteit hier lager ligt. De indruk dat deze privépartner minder bekommerd was om de uitstraling van zijn project dan Vanhaerents, lijkt juist en blijkt al uit de keuze van het ontwerpteam. Niet dat we ons daar te zeer op moeten focussen, maar een verschil in ambitieniveau blijkt er toch wel uit.

Het nieuwe woongebouw vervult de rol die ervoor werd voorzien: een nieuwe trekpleister om de buurt van de Van Iseghemlaan op te waarderen en nieuwe bewoners aan te trekken en tegelijk een uitbreiding van het winkelgebied met commerciële functies die ook in de buurt zelf als een meerwaarde gezien worden. Het gebouw heeft echter ook een negatieve impact op de onmiddellijke omgeving: de onvriendelijke architecturale uitwerking en het gebrek aan echte nieuwe publieke ruimte creëert een eerder asociale mastodont waarvan de bewoners weinig rechtstreeks contact hebben met de buurt. Opnieuw blijkt dat de commerciële bekommernis om de woonkwaliteit van de bewoners (en dus de opbrengst van de appartementen) botst met de publieke belangen van het project in de stad. Spijtig is ook dat sommige aspecten uit het bestek, zoals de aanwezigheid van een hotel en woon-zorg arrangementen voor bepaalde appartementen, zijn gesneuveld. Dit is gebeurd omdat ze niet rendabel zouden zijn, een argument waarvan we ook niet willen suggereren dat het foutief is. Maar het is spijtig dat de economische realiteit de kwaliteit (in dit geval de functionele diversiteit en het publieke en dus stedelijk karakter) zo beïnvloeden.

Het gaat hier om een project dat in eerste fase niet gegund is geraakt, de markt was dus zeker niet al te happig om het te mogen uitvoeren. Door de koppeling met het Feest- en Kultuurpaleis wou men dat echter verhelpen, het is dus spijtig dat financiële argumenten nog steeds zo'n invloed hebben gehad. Dit kan te wijten zijn aan de zwakke onderhandelingspositie van de publieke partner die onvoldoende eisen gesteld heeft aan de privé – te begrijpen, gezien het feit dat het project al vijf jaar stil had gelegen en men deze kans niet wou laten voorbijgaan. De referentiebeelden in het bestek (Rafael Moneo, Herzog & De Meuron) suggereren dat de publieke partner een architecturaal project op wereldniveau ambieert, maar de werkelijkheid is dan toch bescheidener.

De inplanting en volumetrie van het gebouw is trouwens sterk gebaseerd op een schets die in het bestek stond en waar dezelfde opmerkingen over te maken zijn. Men zou dus ook de publieke partner kunnen verwijten onvoldoende ontwerpend onderzoek gedaan te hebben in voorbereiding op de bekendmaking van de gunningsprocedure: men kan er niet steeds vanuit gaan dat de privépartner een vermaard architectenbureau onder de arm neemt en de projectdefinitie helemaal herwerkt. Zoals al eerder opgemerkt: de kwaliteit van het antwoord wordt bepaald door die van de vraag, zeker bij het ontwerpen van architectuur.

In de conceptnota die ingediend werd door de kandidaat-partners voor de selectiefase werd al gevraagd een

projectvisie uit te werken en een financiële haalbaarheidsstudie te doen – in het geval van ING en Wilma bleek hieruit dat de extra functies in Nieuw Helmond niet haalbaar waren. Ook hier was van een echte selectie geen sprake, maar zo'n document is wel nuttig mocht het wel zover komen: men hoeft niet enkel de ervaring van de kandidaat in overweging te nemen, maar kan in de projectvisie al zien of de voorgestelde benadering overeenkomt met de doelstellingen die de publieke partner zelf gesteld heeft.

TSYON

Dit is de enige participatieve PPS die besproken werd. Verschillende mensen hebben in de interviews gewaarschuwd voor deze strategie, waar de publieke partner mee risico moet lopen en op die manier misschien zijn onafhankelijke positie verliest en het publieke belang niet meer optimaal kan dienen. Uit de ervaringen van de partners van dit project blijkt echter dat die samenwerking juist voorbeeldig is verlopen. Er is geen sprake van overtroefing van een van de partners door de andere, de samenwerking is op een evenwaardige manier gebeurd en ook de meerwaarde is goed verdeeld. Bij het eerste project ging het iets minder vlot: dat had te maken met de moeilijke beslissing over het afstaan van een groot deel van de grond, maar waarschijnlijk ook met de relatie tussen de partijen. Van Roey had samen met ontwerpteam Buro II een project ingediend en was daarmee geselecteerd als geprefereerde kandidaat, zodat de inspraak van S.O.K. op het ontwerp minder groot was: bij aanvang van de samenwerking was het namelijk al grotendeels afgewerkt. Bovendien was Van Roey hier ook de aannemer van het project, wat geleid heeft tot de traditionele discussies bij de werfopvolging.

De samenwerking bij het tweede project lijkt veel soepeler te verlopen: beide partijen vertrekken hier op gelijk niveau, zoeken samen een geschikte ontwerper en begeleiden samen het ontwerp doorheen het hele proces. Elk vanuit zijn persoonlijke benadering, maar wel als gelijke partijen. Samenwerken is ook een sociaal-menselijke zaak, het feit dat men elkaar inmiddels al kende heeft waarschijnlijk ook bijgedragen tot een betere verstandhouding. De publieke partner is dan ook duidelijk meer tevreden over het tweede project, dat bovendien ook vernieuwender lijkt te zullen worden. Uiteraard is een eerlijke vergelijking niet helemaal mogelijk: de kwaliteit van het eerste project is inderdaad erg gedaald door de beslissing het grootste deel te schrappen. Mocht het in zijn geheel gerealiseerd zijn, dan was het strategische karakter en de impact op de buurt ook veel groter geweest. Nu is het eerder het kleine broertje geworden van het enorme winkelcentrum dat aan de overkant van de straat wordt gebouwd.

Het lijkt zelfs zo te zijn dat het participatieve karakter dit project min of meer heeft gered: mocht er enkel een contractuele verbintenis bestaan hebben was de kans klein dat die de moeilijke discussie rond het verkopen van de grond zou hebben overleefd. De rendabiliteit van het project is hierdoor sterk gedaald, maar dankzij het tweede project dat nog op stapel staat zal die toch terug stijgen: de garanties die Van Roey had dat dit nog ging komen, zullen hem waarschijnlijk mee overhaald hebben om met de verkoop in te stemmen. Zo'n participatieve samenwerking is namelijk eerder procesgestuurd en staat of valt niet met de

realisatie van een enkel project.

Dat S.O.K. na twee projecten blijkt te willen stoppen met de samenwerking, duidt erop dat ze zich weldegelijk bewust zijn van de problemen die een participatieve vennootschap creëert voor een publieke instantie. Het tweede project is gelanceerd zonder enige gunningsprocedure, omdat Van Roey als medevennoot automatisch de ontwikkeling op zich zou nemen. Ook de selectie van Marie-Jose Van Hee is zonder meer gebeurd, er is bijvoorbeeld geen ontwerpwedstrijd voor uitgeschreven. Een vennootschap met een autonoom gemeentebedrijf en een ontwikkelaar heeft ook dat recht: het gaat hier niet om een overheidsopdracht, maar om een privaatrechterlijke vereniging die een privaat project wil realiseren dat binnen de beleidsdoelstellingen van de stad past. Marie-Jose Van Hee is ook duidelijk gekozen omdat ze bewezen heeft kwalitatieve architectuur te realiseren, het is dus niet zo dat de kwaliteit of de ervaring van de architect op deze manier minder is. Toch is hiermee het gelijkheidsbeginsel overtreden – niet wettelijk, maar wel principieel. Dat heeft niet geleid tot een slecht project, maar mocht Tsyon in de jaren die volgen nog verschillende extra projecten op deze manier realiseren, zou er wel een probleem gerezen zijn door het publieke karakter dat Tsyon toch nog intrinsiek heeft. S.O.K. beseft dit en houdt het dus na twee projecten voor bekeken, al bestaan er wel plannen voor een nieuwe samenwerking, eventueel met een andere partner.

In het tweede project is Van Roey ook niet meer de aannemer: om er een te zoeken heeft men een gewone aanbesteding uitgeschreven. Hierbij is dus wel het recht van mededinging gerespecteerd. De samenwerking zal nu ook beter verlopen, omdat beide partner nu als bouwheer optreden en de architect een externe partij is: een deel van de lastige belangenconflicten bij PPS wordt hiermee vermeden.

TOETSING AAN TWEE NIEUWE CASE STUDIES

Twee extra projecten, Kasteelpark Viteux in De Pinte en Den Bell in Antwerpen, worden in hun geheel besproken als aanvulling op de vorige tien om de eerste besluiten uit de vorige evaluaties te toetsen aan twee nieuwe gevallen.

7



FIG 7.1 OORSPRONKELIJKE TOESTAND KASTEELPARK

Bron: Team Vlaams Bouwmeester, *Overzichtsfiets Open Oproep 0618*

(zie <http://www.vlaamsbouwmeester.be/files/f2256764852645cb8c4ce91007f674od.pdf> (laatst geraadpleegd op 15 aug 2008))

7.1 KASTEELPARK VITEUX IN DE PINTE

budget: 5,5 miljoen
2004-2009
publ Gemeente De Pinte
priv Artes Projects nv & De Bonte Koe
arch Abscis

Alle projecten die in het eerste deel besproken werden, zijn gelegen in een van de dertien zogenaamde centrumsteden die Vlaanderen rijk is: Antwerpen, Gent, Oostende, Genk, Kortrijk, Leuven en Brugge mogen dan wel een erg verschillende achtergrond hebben, het zijn allemaal steden die een centrale functie uitoefenen voor hun omgeving. Nochtans is er al enkele jaren een evolutie bezig waarbij ook kleinere gemeenten stadsvernieuwingsprojecten opstarten. Meestal van een kleinere schaal, maar soms zeker zo ambitieus als die van hun grotere broers. Dat er voor de realisatie van die projecten naar PPS wordt gegrepen is misschien minder evident wegens de complexiteit van zo'n samenwerking, maar tegelijk ook niet verwonderlijk: de budgettaire voordelen die PPS vaak biedt zijn voor hen net zo aantrekkelijk en het feit dat partners betrokken worden die hun knowhow en kennis meenemen, is voor een overheid met weinig ervaring op het gebied van projectontwikkeling mooi meegenomen.

Deze andere achtergrond maakt het relevant om in dit tweede luik van de projectanalyses eens te gaan kijken naar een project dat in een kleinere gemeente wordt gerealiseerd. Er is gekozen voor een project dat bovendien ook nog gekozen heeft voor een andere procedurele benadering dan de meeste PPS-projecten uit het eerste luik en daarbij beroep gedaan heeft op de begeleiding van het team van de Vlaamse Bouwmeester en het Vlaams Kenniscentrum PPS. Daarnaast is ook de inhoud van het project interessant, omdat het bestaat uit een combinatie van een woonontwikkeling en het exploiteren van een gebouw dat in eigendom is van de gemeente.

VOORGESCHIEDENIS

Het kasteelpark van Viteux ligt in het centrum van de gemeente, vlak naast het centrale plein en het gemeentehuis en bestaat uit een terrein van 1,93 hectare bestaande uit een boomgaard, een park met vijver en een hoofdgebouw met koetshuis en stallingen. Het zogenaamde kasteel is in feite een grote villa uit 1847 waarvan de voorgevel bovendien als dorpsgezicht beschermd is. Tot 2002 was het kasteel in privé-eigendom en was het aanliggende park dus niet publiek toegankelijk. Omdat de gemeente vreesde dat als zij het niet deed, het terrein ongecontroleerd verkaveld zou worden en weinig kwaliteit zou te bieden hebben, heeft ze het hele terrein in 2002 aangekocht. Dit was enkel mogelijk omdat de vorige eigenaar daarmee instemde, ondanks het feit dat hij waarschijnlijk op de privémarkt een hogere prijs zou gekregen hebben. Op het

moment van de verkoop was er bij de gemeente eigenlijk niet echt een idee over wat men met de site wou doen, maar de centrale ligging, de interessante mogelijkheden die het bood en de symboolwaarde ervan volstonden om deze actie te ondernemen. Bovendien was het terrein, ondanks het feit dat het eigenlijk niet toegankelijk was, intussen de enige groene long die de gemeente nog restte in het centrum. De potenties en het belang van de site waren dus groot, maar de gemeente had niet het juiste personeel om zelf een project uit de voeren. Bovendien was met de aankoop in feite het beschikbare budget al grotendeels opgebruikt en wilde men liever niet nog meer in het project investeren.

In 2003 werd de Gemeentelijke Commissie Viteux (GECOVIT) opgericht die moest onderzoeken wat er met de site en het kasteel kon gebeuren. Op het einde van dat jaar heeft men contact opgenomen met het team van de Vlaamse Bouwmeester om extra begeleiding te zoeken voor dit project, waarschijnlijk omdat bleek dat men zonder deze hulp niet vooruit kwam en het park met gebouwen dreigde te verkommeren als er niet snel actie ondernomen werd.

In 2004 werd besloten om een Open Oproep uit te schrijven om een ontwerper te vinden die het project kon begeleiden en de uitvoering op zich zou kunnen nemen. Op dat moment is ook besloten om te kiezen voor PPS.

PROJECTDEFINITIE MASTERPLAN

Als opdracht voor de Open Oproep werd een projectdefinitie opgemaakt die cruciaal geweest is voor het verdere verloop.¹ Belangrijkste auteur van deze definitie was Mark Van Neste, schepen van ruimtelijke ordening en financiën, maar hij vertelt dat hij daarin bijgestaan is door de Bouwmeester die hem een kapstok gegeven heeft voor de opbouw van het document. Ook de leden van GECOVIT hadden uiteraard inspraak en er is beroep gedaan op enkele externe specialisten waaronder een aantal architecten.

Het uiteindelijke document beslaat slechts elf bladzijden, maar bevat een heel duidelijke, goed omschreven en bruikbare visie op wat de gemeente met het project wil bereiken. Er worden in deze definitie geen oplossingen vastgelegd die de deelnemende architecten zouden verhinderen zelf een creatieve en eigen benadering van het project uit te werken, maar er wordt wel haarfijn duidelijk gemaakt wat het kader is waarin het project moet passen, welke ambities het moet dienen en wat de gemeente belangrijk vindt. Zoals in het eerste deel gezegd wordt: *“Deze projectdefinitie geeft de lijn weer die het gemeentebestuur van de gemeente De Pinte reeds heeft uitgezet ten aanzien van het project en omgeving enerzijds en de verwachtingen die bij de initiatiefnemer leven omtrent het project anderzijds. In die zin expliciteert en verduidelijkt de projectdefinitie de opdracht en vormt ze zo een leidraad voor de ontwerper.”* (p. 1)

De basislijnen van het project worden alvast vastgelegd: het vroegere kasteelpark met vijver moet behouden blijven en een publieke functie krijgen, de boomgaard wordt omgetoverd tot woonproject en het kasteel zelf moet een publieke functie krijgen waar *“een combinatie van de behoeften tentoonstelling, kunst, ceremonie*

¹ VAN NESTE, Mark, *Projectdefinitie Masterplan “kasteelpark Viteux en omgeving”*, De Pinte, augustus 2004

en toeristisch infotrefpunt haalbaar moet zijn.” (p. 1) Voor het woonproject wordt gesteld dat het *“dient een antwoord te geven op de toenemende vraag naar woongelegenheden met een sociale mix ten behoeve van de jonge gezinnen, senioren en minder validen.”* (p. 3)

De projectdefinitie legt de nadruk op het feit dat de gemeente met dit project een voorbeeldfunctie wenst te vervullen. Mark Van Neste benadrukt dat dan ook sterk: *“Het terrein is, weliswaar maar kort, gemeentelijk patrimonium geweest, dus we willen het als een voorbeeldfunctie stellen van duurzaam bouwen, ecologisch bouwen, levenslang wonen,... Het bestek is daar de vertaling van.”* Naast deze voorbeeldfunctie is het ook steeds de bedoeling geweest dat het project voor de gemeente een nuloperatie zou worden. Ze hebben geïnvesteerd in de aankoop van de gronden, maar de realisatie van het project zelf mocht geen extra investering meer vragen. Een extra opdracht voor de inschrijvers van de Open Oproep was dan ook een concept uit te werken waarin dat mogelijk was: het masterplan moest toelaten dat van private partners geëist kon worden om een deel van de winst die ze uit het project haalden, aan de stad te geven zodat die daarmee de kosten van de publieke functies kon betalen. In de projectdefinitie staat dan ook: *“Het bestuur heeft uitdrukkelijk gekozen voor de realisatie van een kwalitatief woonproject, om aldus te voldoen aan een onmiskenbare nood aan betaalbare eigentijdse woningen voor een divers publiek, en tegelijkertijd een financiële meerwaarde te creëren voor de renovatie, het beheren en het onderhouden van de bestaande tuin als park en de bestaande gebouwen bij voorkeur als openbare ontmoetingsplaats.”* (p. 1) Zodat uiteindelijk *“de gemeenschap zoveel mogelijk terugkrijgt voor het genieten van cultuur, publieke dienstverlening, openbaar groen, e.a. zonder dat hiervoor nog bijkomende financiële middelen moeten vrijgemaakt worden.”* (p. 3)

De doelstellingen worden nog iets meer verfijnd en vooral de keuze voor duurzaamheid komt daarbij aan bod. *“Zowel beeldwaarde als kwaliteit van de buitenaanleg en de architectuur evenals de bouwwijze waarbij aandacht gaat naar een duurzaam ontwerp, materiaalgebruik en energie- en watergebruik, staan centraal.”* (p. 3) Er wordt hier al melding gemaakt van een K45 eis, integraal waterbeheer, hernieuwbare energiebronnen en ecologisch verantwoorde bouwmaterialen.

Voor het woonproject worden ook enkele duidelijke voorschriften gegeven: maximum 40 woningen, hoogstens drie bouwlagen en een nokhoogte van maximaal 10 meter, per wooneenheid moeten 1,5 parkeerplaatsen voorzien worden en 25 m² gemeenschappelijk groen.

In de projectdefinitie staan ook enkele richtinggevende inrichtingsprincipes, zoals het uitwerken van de centrale ruimte van het park als ‘evenementenplein’.

Deze definitie gaat dus duidelijk verder dan die welke bij Milho ter beschikking werd gesteld, maar het is nog geen masterplan zoals dat van de Centrale Werkplaatsen. Voor de opmaak van een masterplan en de eerste ruimtelijke vertaling van de ambities uit deze projectdefinitie wordt immers beroep gedaan op de deelnemers aan de Open Oproep. Op dat moment is er van een echte PPS en een privé-partner ook nog geen sprake: de Open Oproep valt volledig onder publieke verantwoordelijkheid en is dus een onderdeel van de initiatiefase. Vandaar dat die ruimtelijke vertaling hier ook niet nodig is, hoewel het wel noodzakelijk was dat de gemeente haar ambities en ideeën al op papier heeft gezet als eerste aanzet.



FIG 7.2 ABSCIS MASTERPLAN (VERSIE APRIL 2005)

Bron: Abscis Ontwerpgroep, *Masterplan kasteelpark Viteux & omgeving, herziene versie 11.04.2005*, p. 13

Als procedure wordt er voor gekozen om via deze Open Oproep een ontwerper aan te stellen die een masterplan en inrichtingsplan moet opmaken voor de hele site en aan de hand daarvan een gunningsbestek voor de selectie van een of twee private partners voor de ontwikkeling van het woonproject en de uitbating van de kasteelfunctie. Deze ontwerper staat dan ook in voor de verdere projectbegeleiding volgens de taakomschrijving die hij zelf voorgesteld heeft. Eens de private partner geselecteerd is, neemt die het contract van de gemeente met de ontwerper over en staat die laatste in voor de opmaak van het uitvoeringsontwerp en de controle op de uitvoering. De selectie van de ontwikkelaar gebeurt volgens een offerteaanvraag met onderhandelingsprocedure. Het park wordt door de publieke partner via aanbesteding aangelegd, opnieuw naar een ontwerp van de ontwerper uit de Open Oproep. Met andere woorden: de architect ontwerpt hier het masterplan, werkt de procedure uit, bedenkt een financieel haalbaar kader, verwerkt dat in een bestek, beoordeelt mee de offertes, ontwerpt de uitwerking van zijn eigen masterplan volgens de ideeën van de geselecteerde privé-partner en volgt de uitvoering op.

Voor het masterplan dat de deelnemers aan de Open Oproep moeten opmaken, wordt gesteld dat het beperkt moet blijven tot een studie van inplanting, volume en omgevingsaanleg, zodat het definitieve programma nog kan aangepast worden na het indienen van de kandidaatstellingen van de privépartners.

De projectdefinitie bevat ook een uitgewerkte timing waarin tot op de dag bepaald wordt wanneer welke fase ingezet moet worden. Volgens deze planning moeten de werken in april 2006 beginnen, niet toevallig twee maanden voor de gemeenteraadsverkiezingen.

OPEN OPROEP EN MASTERPLAN VAN ABCSIS

Zoals in elke Open Oproep waren er vijf deelnemers waaruit in dit geval eind 2004 ontwerpgroep Abscis als winnaar gekozen is door een selectiecommissie bestaande uit de leden van GECOVIT en vertegenwoordigers van de GECORO en het schepencollege.

Het voorstel van Abscis bestaat uit een woonproject met drie alleenstaande woonblokken waarvan één de bestaande bebouwing langs de straat aanvult en een signaalfunctie vervult, en de twee andere inventief opgesteld zijn om een maximale transparantie van het park toe te laten zonder de privacy van de bewoners in het gedrang te brengen. Voor dit geheel wordt de naam 'De Woongaard' gebruikt, als synergetisch concept dat wonen en natuur moet combineren. Als verbindend element tussen park, kasteel en woonproject wordt een voetweg voorzien waarlangs ook verschillende publieke ruimtes zijn gesitueerd, zoals de 'Scene', een open ruimte in het park geschikt voor evenementen, het 'Speelveld', het 'Terras' achter de bijgebouwen van het kasteel of het 'Voorplein', dat het kasteel en zijn nieuwe functie opnieuw verbindt met het centrumplein van de gemeente.

In het park worden eigentijdse architecturale ingrepen (een betonnen keerwand bakent de Scene af en doet dienst als zitmuur, verlichtingselementen worden ingewerkt in zitmeubilair en in nissen aan de rand van het park) gecombineerd met het creëren van enkele duidelijke zones en het maximaal behouden van de



FIG 7.3 SFEERBEELD DE WOONGAARD

Bron: Abscis Ontwerpgroep, *Projectdossier 'De Woongaard'*, p. 1

bestaande groenstructuur. De historische, romantisch aandoende opbouw van het park vormt zo samen met de modernere visie op landschap en ruimte een boeiend samenspel dat niet vertrekt van harmonie maar van flexibele plekken met een eigen identiteit en een eigen inscenering. Er wordt melding gemaakt van het integreren van kunstwerken in het park die tastbaar en bespeelbaar zijn.

Dit masterplan is erg geslaagd. Er worden diverse plekken gecreëerd met verschillende functies, die een eigen rol vervullen en een eigen betekenis opgeplakt krijgen, zonder dat de coherentie van het projectgebied verloren raakt of dat er interne conflicten ontstaan. Ook het private woningbouwproject wordt mooi in het publieke park geïntegreerd zonder dat er privacyproblemen ontstaan. De voorgestelde woongebouwen bevatten een vrij klassieke maar goede stapeling van woningen, iets wat in de verkavelingsgemeente De Pinte echter een kleine revolutie betekent. De volumes die zo ontstaan zijn eenvoudig en weinig inventief, maar door hun precieze inplanting stoort dat amper. Bovendien is het een heel open project en in geen geval een gated community. De woningen die voorgesteld worden zijn klein, maar uitstekend geschikt voor het doelpubliek van oudere koppels dat met het concept van levenslang wonen gevisieerd wordt.

De groenruimte rond de Woongaard is meer op de bewoners gericht en wordt wat afgeschermd van het omringende park, maar door de aanwezigheid van de wandelas wordt ze toch bij het publieke leven betrokken.

Voor het kasteel en de bijgebouwen voorziet Abscis een functie die naast een financiële meerwaarde ook een openbare ontmoetingsplaats kan creëren, bij voorkeur in interactie met de publieke evenementen die op de Scene of op het voorplein kunnen plaatsvinden. Op die manier moet een privaat geëxploiteerde functie toch het publieke karakter van het park en plein kunnen versterken. Als er geen activiteiten zijn, kan het kasteel gebruikt worden voor congressen en seminaries of beperkte eetfaciliteiten als aanvulling op het bestaande restauraant aanbod in De Pinte. Dit wordt bewust vrij vaag gehouden, om de kandidaten uit de privésector toe te laten eigen voorstellen uit te werken.

Het masterplan bevat ook enkele typeplannen voor de Woongaard waarbij de nadruk gelegd wordt op levenslang wonen en dus flexibel ingedeelde en rolstoeltoegankelijke woningen. Om de financiële return hoog genoeg te houden en de woningen toch betaalbaar, kiest Abscis voor woningen die beperkt zijn in oppervlakte zodat ondanks de vrij kleine footprint van de gebouwen toch voldoende appartementen kunnen worden voorzien. Als gevelmateriaal wordt gekozen voor roodbruine baksteen en een transparant lattenwerk in hout dat als filter dient tegen inkijk en de zon. Het duurzaam karakter wordt benadrukt door te kiezen voor waterbufferende groendaken, hoge compactheid, flexibiliteit van de planopbouw, ecologische materialen, lage zonneload en goede thermische isolatie. Over de technische uitrusting wordt hier gezegd dat die nog verder onderzocht dient te worden.

De keuze voor een Open Oproep heeft het grote voordeel dat een overheid met weinig ervaring inzake stadsvernieuwing door de Vlaamse Bouwmeester deskundig wordt begeleid bij het opstellen van de doelstellingen voor een project. Bovendien wordt op deze manier een ontwerp en een architect gekozen zonder dat

270 Toetsing aan twee nieuwe case studies

financiële criteria een rol spelen: enkel de kwaliteit van het voorgestelde project wordt beoordeeld. Door een masterplan te laten maken dat nog ruimte biedt voor interpretatie en alternatieve invullingen, wordt echter ook de inbreng van de privésector niet gehypothekeerd, zoals misschien wel het geval zou geweest zijn mocht men een volledig uitgewerkt ontwerp gevraagd hebben.

PROJECTDOSSIER

Er is gekozen voor een gunningsprocedure in twee fasen. Er is allereerst een selectieprocedure geweest met Europese bekendmaking, waarbij de kandidaten gevraagd werd in hun kandidaatstelling een aantal suggesties te doen naar ontwikkelingsmogelijkheden en daarnaast te bewijzen dat ze in staat waren het project uit te voeren. Mark Van Neste: *“Aan de hand van het masterplan hebben we getoond wat onze wensen waren en aan de kandidaten gevraagd of ze eventueel voorstellen hadden om dat bij te sturen.”* Nochtans is gebleken dat die bijsturingen bij het winnende team eigenlijk beperkt waren, geeft hij toe: *“Er zijn uiteraard zaken bijgekomen, vooral naar de Woongaard toe, maar alles lag eigenlijk al zo duidelijk vast dat dat beperkt is gebleven.”* Ook het aantal inschrijvingen lag onder de verwachtingen: *“Ik moet zeggen dat we dachten dat we meer kandidaten zouden krijgen, in feite hebben we maar drie kandidaten gehad.”*

De oproep voor de kandidaatstelling is gepubliceerd in mei 2005, maar voor dat moment is er veel tijd gestoken in het verder uitwerken van het masterplan van Abscis tot een projectdossier dat de kandidaten als selectiebestek meekregen. Deze uitwerking heeft bovendien langer geduurd dan voorzien, want de oproep had volgens de oorspronkelijke planning al eind 2004 moeten gebeurd zijn: deze en latere vertragingen zullen ervoor zorgen dat de start van de werken niet voor de verkiezingen kon plaatsvinden, wat ervoor gezorgd heeft dat het project tijdens die verkiezingen nog onderwerp geweest is van veel politieke spelletjes. Zoals Mark Van Neste krachtig samenvat: *“Het is een geluk dat na de verkiezingen dezelfde ploeg heeft kunnen verder werken, want anders was het een PPS geworden om in de vuilbak te gooien.”* Dit om nog maar eens te ondersteunen dat politieke veranderingen vaak nefast zijn voor het vlotte verloop van dit soort projecten en menig zorgvuldig voorbereide procedure in de war kunnen doen lopen.

Het projectdossier vertrekt van dezelfde principes als het oorspronkelijke masterplan, maar gaat veel meer in detail. We bekijken hier enkel het globale project en de uitwerking van het onderdeel De Woongaard (de drie woonblokken), ook nog ingaan op het kasteel zou te ver leiden.¹

Een belangrijk element in het dossier is de gemaakte financiële balans: het project moest voor de overheid een nuloperatie zijn, en hier wordt uitgerekend hoe dat in de realiteit uitgevoerd kan worden. Voor de aanleg van het publieke park en de verbouwingen van het kasteel worden een raming gemaakt, daarbij opgeteld de historische kosten voor studiewerk levert een totaal budget op van 960 000 euro. Dit is het bedrag dat de

1 Abscis Ontwerpgroep, *Projectdossier ‘De Woongaard’, oproep kandidatuurstelling, versie 18.05.2005*, De Pinte, mei 2005

private partner de overheid schuldig is zodat die laatste de geplande werken kan uitvoeren zonder verder te investeren, en dat is dus per definitie ook de grondwaarde die het woonproject moet opleveren bij verkoop. Deze kleine berekening, die in het dossier niet echt verduidelijkt wordt, bepaalt het volledige financiële kader van het hele project. Er kan nog aan worden toegevoegd dat de kosten voor het onderhoud van het park worden geraamd op 12 000 euro per jaar, dit is dus het bedrag dat de private partner die zal instaan voor de exploitatie van het kasteel jaarlijks aan de gemeente schuldig is, zodat ze ook voor dat onderhoud geen bijkomende kosten zal hebben. Deze prijzen zijn in het dossier vastgelegd en zijn dus geen onderwerp van onderhandeling en ook geen gunningscriterium. Mark Van Neste benadrukt dat zelfs nu het park grotendeels vorm gekregen heeft en de verbouwingen aan het kasteel volop in gang zijn, deze ramingen nog steeds blijken te kloppen en budgettair alles in orde is.

Net als de oorspronkelijke projectdefinitie, bevat ook dit dossier een aantal duidelijke doelstellingen: levenslang wonen en slimme gebouwen zijn de belangrijkste uitgangspunten. Er wordt gesteld dat de gemeente “*een kernversterkend project met een hedendaagse architectuur*” wenst. (p. 7) Naast doelstellingen is er deze keer ook een programma van eisen, waarin zowel het architecturaal ontwerp als de technische uitrusting uitgebreid beschreven worden. Het aantal woningen ligt vast, net als alle oppervlaktes en woningtypes, gevelmaterialen en principes voor de buitenaanleg. Nog verder gaat men echter bij de technische uitrusting. Het zou te ver leiden alle eisen op te sommen, maar de meest opvallende zijn: warmteproductie met een collectief systeem met warmtepomp en een centraal geregeld vloerverwarmingssysteem, ventilatie met systeem D en warmteterugwinning, zonnecollectoren op de daken voor zonnewarmterecuperatie, een regenwaterrecuperatiesysteem,... De eisen gaan zelfs zo ver dat er een tabel wordt gegeven met het aantal stopcontacten dat per kamer voorzien moet worden in de woningen. Bij het dossier zit een uitgetekend voorontwerp van de volledige gebouwen.

Hoewel het lijkt dat er met dit dossier geen enkele ruimte meer gelaten wordt voor eigen initiatief bij de kandidaat-privépartners, wordt er wel gesteld dat “*aanpassingen, optimalisaties en wijzigingen in indeling voorgesteld kunnen worden. Een wezenlijke wijziging van het bovengrondse volume of van de uitgangspunten van het ontwerp kunnen evenwel niet aanvaard worden.*” (p. 41)

Toch is de benadering hier helemaal anders dan bij de alle andere projecten die we hier al gezien hebben. De inbreng van de privé-partner wordt hier erg beperkt, zelfs nog meer dan bij de Nieuwe Molens het geval was. Net als bij dat project blijkt echter dat dat dan ook tot gevolg heeft dat het enthousiasme bij de privé niet echt groot is en er opvallend minder kandidaten opdagen dan wanneer men zelf een ontwerper onder de arm moet nemen en een heel eigen project uit kan werken.

KWALITATIEVE SELECTIE

De geïnteresseerde private partijen werden verwacht hun kandidaatstelling in te dienen in juli 2005. In deze kandidaatstellingen moesten de kandidaten bewijzen dat ze technisch en financieel in staat waren het project tot een goed einde te brengen.



FIG 7.4 OVERZICHTSBEELD KASTEELPARK EN DE WOONGAARD

Bron: Abscis

Er werden ook twee visies gevraagd van de kandidaten: één op het projectdossier met voorstellen tot optimalisatie en één op de financiële haalbaarheid, opnieuw met eigen voorstellen tot optimalisatie. *“Het peilen naar voorstellen van de private partner moet inzicht verwerven in de haalbaarheid van het project en de capaciteit tot respons van de kandidaat.”* (p. 65) De visie op het projectdossier ging meerbepaald over de eisen die gesteld werden voor het architecturaal ontwerp, de technische eisen en het voorontwerp. Kandidaten konden zich inschrijven voor De Woongaard, voor de verbouwing van het kasteel of voor beide deelprojecten samen.

Aan de gunningsprocedure mochten maximaal vijf kandidaten deelnemen, maar omdat er maar drie geldige inschrijvers waren is er eigenlijk niet echt een selectie geweest.

GUNNINGSPROCEDURE

Na het indienen van de kandidaatstellingen werden deze geëvalueerd en de ideeën eruit samen met de inhoud van het projectdossier verder verwerkt tot een gunningsbestek.¹ Of zoals in het projectdossier staat vermeld: *“Bij de oproep tot kandidatuurstelling wordt gepeild naar de visies en standpunten van de kandidaten. Deze zullen door de aanbestedende overheid gewogen worden en kunnen aanleiding geven tot bijstellingen, aanvullingen, vrije en verplichte varianten welke in het gunningsdossier kunnen verwerkt worden.”* (Projectdossier p. 54) Echt grote veranderingen zijn er echter niet aangebracht door de private partner – dat blijkt later nog.

Het gunningsdossier maakt nog eens duidelijk waarom voor PPS gekozen is: *“Het is niet de kerntaak van de gemeente De Pinte om een dergelijk project zelf te bouwen. Daarom heeft het gemeentebestuur van bij de aanvang van dit project gopteerd voor een samenwerking met de private sector. De gemeente wil het kader scheppen én meewerken om een kwaliteitsvol project op deze site mogelijk te maken. De financiering en de realisatie van de nieuwe gebouwen is de taak van de private sector.”* (Deel 1, p. 8)

De ingediende offertes werden door een jury beoordeeld aan de hand van volgende criteria: woonkwaliteit (20), duurzaam gebouw en installaties (30), materiaalgebruik (15), inrichting publiek domein (15), inrichting privaat domein (10) en betalingsvoorwaarden (10). Juryleden waren afgevaardigden van de bevoegde gemeentediensten, leden van het college, Frank Van Kerckhove van Abscis, iemand van het Kenniscentrum PPS, externe experts inzake duurzaamheid en iemand van het Platform voor Wonen van Ouderen. Voor het indienen van offertes werd geen vergoeding betaald. Naast de opdeling in verschillende aspecten, wordt als globaal gunningscriterium vermeld dat de opdracht zal gegund worden aan het project met *“de hoogste kwaliteit aan vastgelegde financiële voorwaarden, voor alle inschrijvers gelijk.”* (Deel 2, p. 2) Er wordt wel verwacht dat de inschrijvers een raming van de bouwkost van het woonproject toevoegen aan hun offerte, *“enkel ter informatie”*. (Deel 2, p. 4)

¹ Gemeentebestuur De Pinte & Abscis Ontwerpgroep, *Gunningsdossier De Woongaard De Pinte*, De Pinte 2006

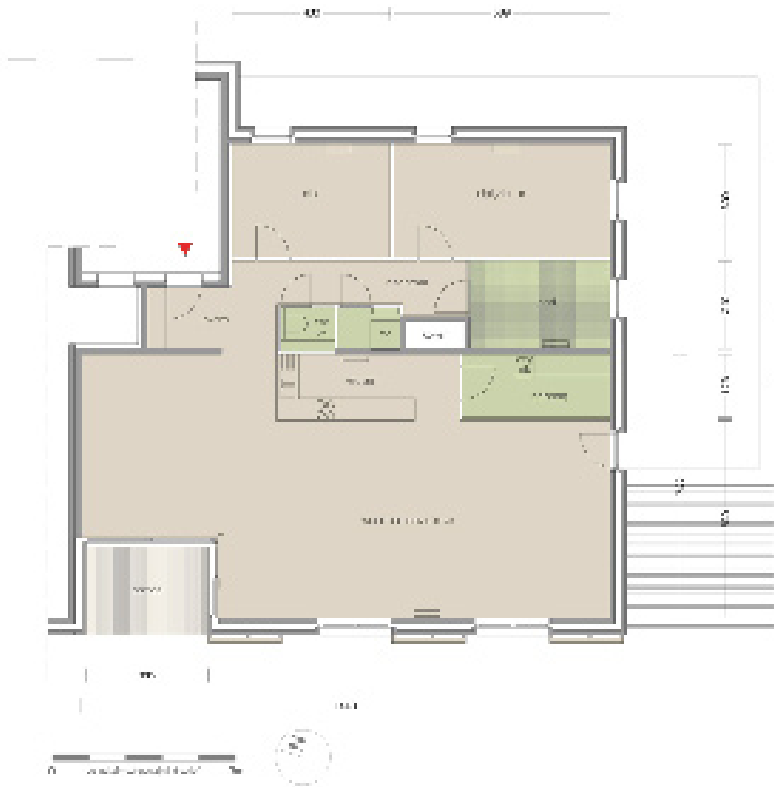


FIG 7.5 TYPEPLAN APPARTEMENT

Bron: www.watkomterhier.be (laatst bezocht op 15 augustus 2008)

In de praktijk worden als gunningscriteria nog iets gedetailleerdere aspecten gebruikt dan de zes hierboven genoemde. Voor elk van die aspecten geldt het voorstel uit het ontwerp van Abscis als doelstelling, maar als een inschrijver meer voorziet, krijgt hij ook een hoger resultaat op dit onderdeel. Omgekeerd natuurlijk ook: minder voorzien dan de doelstelling wordt negatief aangerekend. Het ontwerp van Abscis gold dus als standaard, maar kon aangepast worden door de inschrijvers, waarbij de aanpassingen geëvalueerd werden en in meer of in min gequoteerd.

Zo is een van de subcriteria voor woonkwaliteit de geschiktheid voor rolstoelgebruikers. Als doelstelling wordt hier genoemd *“minimum 22 woningen (bereikbaar met lift) zijn geschikt voor rolstoelgebruikers of zijn mits een beperkt aantal aanpassingen aanpasbaar voor rolstoelgebruikers.”* In meer wordt dat *“het voorzien van meer dan elf woningen...”* en ook *“alle voorstellen die de geschiktheid voor rolstoelgebruikers (...) ten goede komen”*. In min gaat het dan uiteraard over *“alle voorstellen die nadelig zijn voor rolstoelgebruikers”*. (Deel 2, p. 4) Op deze manier worden doelstellingen geformuleerd in verband met aanpasbaarheid, akoestiek, inplanting op het terrein, organisatie van het gebouw en het respecteren van het architecturaal ontwerp.

De hoogste wegingsfactor heeft het criterium rond duurzaamheid dat opnieuw in diverse subcriteria onderverdeeld wordt. Als doelstelling wordt onder andere genoemd een isolatiepeil K30 per woonblok, groendaken, verplaatstbare zonnepanelen, collectieve warmteopwekking met aardgas, centrale vloerverwarming, ventilatiesysteem C, regenwaterrecuperatie en zonnepanelenrecuperatie voor warm waterproductie. Merk op dat deze eisen dus zijn veranderd ten opzichte van het projectdossier voor de selectiefase: de daar gevraagde warmtepomp en systeem D voor ventilatie zijn deze keer enkel vermeld als mogelijkheid *“in meer”*. Daar staat tegenover dat de basiseis voor isolatiepeil gestegen is van K45 (zoals het in het voorontwerp in het projectdossier werd vermeld) naar een K30. Waarschijnlijk een goedkopere en meer effectieve maatregel dan de twee die uit de standardeisen verdwenen zijn.

Mark Van Neste vertelt dat achteraf de reactie gekomen is van de privépartner dat de eisen wel erg hoog gelegd werden. Inderdaad, als deze maatregelen worden vergeleken met de duurzame elementen die in de Centrale Werkplaatsen opgelegd werden, gaat men in De Pinte een pak verder. Daar staat tegenover dat de eisen rond betaalbaarheid hier niet zo hoog liggen: verkoopprijs is in dit project geen element van beoordeling en er worden ook geen maxima opgelegd. De woningen zullen dus duurder uitvallen, maar tegelijk duurzamer zijn – duidelijk een kwestie van prioriteiten die de publieke partner gesteld heeft.

De andere gunningscriteria worden op gelijkaardige wijze behandeld. Voor materiaalgebruik wordt een lijst aangeboden van standaardbestekken die gevolgd moeten worden, hogere duurzaamheid en ecologische waarde dan vooropgesteld levert meer punten op. Het onderdeel omgevingsaanleg wordt eigenlijk zo goed als vastgelegd in het ontwerp van Abscis, omdat *“zowel het privaatieve als het publieke parkdeel aanzien wordt als één geheel. Om die reden is het noodzakelijk de inrichtingsvrijheid en de keuzevrijheid wat betreft materiaalgebruik te beperken.”* (Deel 2 p. 16)

Het project Woongaard moet, zoals eerder vermeld, 960 000 euro grondwaarde opleveren, waarmee het financiële kader volledig vastgelegd wordt.

Na het indienen van de offertes (april 2006) werd een onderhandelingsprocedure met bekendmaking ge-

houden, en in juni 2006 werd het project gegund aan de tijdelijke vereniging Artes Projects – De Bonte Koe. Die laatste is een restauranteigenaar uit De Pinte die zijn huidig restaurant wenst te sluiten en in het kasteel een nieuwe horecafunctie wil uitbaten, gekoppeld aan de organisatie van meer culturele evenementen. Het kasteel zal ook verschillende zaaltjes bevatten die afgehuurd kunnen worden, waarbij de gemeente heeft kunnen bedingen dat de plaatselijke verenigingen korting krijgen. Ook tentoonstellingen, muziekavonden of culturele lezingen moeten mogelijk zijn, maar hierover wordt nog onderhandeld. De oppositie van De Pinte klaagt alvast dat de beloofde publieke functie voor het kasteel er eigenlijk niet is gekomen, maar alles zal afhangen van de invulling die de gemeente en de uitbater onderling overeenkomen.

De offerte zoals Artes ze voor De Woongaard ingediend heeft, verschilt weinig van het ontwerp dossier van Abscis, hoewel er toch enkele aanpassingen merkbaar zijn. Het offerte-ontwerp werd trouwens gemaakt door de interne architecten van de ontwikkelaar en niet door een extern ontwerpbureau. Er is echter in de procedure vastgelegd dat Abscis opnieuw zal instaan voor het uitvoeringsontwerp, deze keer met de privé-partner als bouwheer in plaats van de gemeente.

Als belangrijkste aanpassing vermeldt Frank Van Kerckhove van Abscis die aan de ondergrondse parking: waar in het ontwerp dossier één parking voorzien was onder twee van de drie gebouwen, heeft de ontwikkelaar die opgesplitst in drie aparte, onderling verbonden parkeergarages. Door deze aanpassing kon ook de interne circulatie van de woonblokken aangepast worden zodat er nu niet met een galerijverdeling gewerkt wordt maar met één circulatiekoker per gebouw. Frank Van Kerckhove vindt deze aanpassingen aan zijn ontwerp een verbetering en dat zijn ze ook.

UITVOERINGSFASE

Frank Van Kerckhove: *“Uiteindelijk is de deal dan gesloten na een onderhandelingsprocedure met een aantal elementen die geleid hebben tot een zekere kwaliteitsverbetering. Totdat ze dan de opdracht hadden, dan hebben ze natuurlijk geprobeerd nog eens op alles te bezuinigen. Maar tot hier toe is dat vrij goed onder controle gehouden, hoewel we wel constant een druk voelen.”* Abscis is na het sluiten van de overeenkomst niet meer onder contract bij de gemeente, maar bij de ontwikkelaar, die ook de historische kosten op zich neemt. Het grote verschil met een procedure waarbij de architect van in het begin onder contract staat bij de private partner is echter dat hij na jaren bij de publieke partner gewerkt te hebben, een duidelijk aanspreekpunt heeft daar. De rol van de architect als intrinsieke kwaliteitsbewaker is hier dus wel mogelijk, ook omdat de gemeente de opvolging van het project serieus neemt. Mark Van Neste: *“We wilden een voorbeeldfunctie stellen, het zou maar spijtig zijn mochten wij dat dan niet meer controleren. De commissie [GECOVIT] komt regelmatig samen met de aannemer om te controleren of de beloftes worden gehouden.”* De leden van de commissie hebben echter weinig ervaring in het controleren van de vele kwaliteitseisen die gesteld zijn. *“We worden daarin begeleid door Abscis, en dat is een beetje een moeilijk punt. Maar door het goedkeuren van het masterplan blijven we nog altijd met de ontwerper ervan verbonden en die moet ons dus begeleiden en ondersteunen.”* Zo staat het ook in de opdracht voor de Open Oproep vermeld. *“Abscis heeft dus in feite twee bouwheren, hij moet rechter*

en partij spelen. Ik kan me voorstellen dat zoiets niet makkelijk is, maar tot nu toe lukt dat wel. Ik stel me echter de vraag of het niet beter is om de ontwerper te verbieden het dossier van de projectontwikkelaar verder te zetten,” merkt Mark Van Neste op.

Nochtans lijkt het dat de ontwerper in dit verhaal gemakkelijker zijn autonome positie kan bewaren dan wanneer hij al direct in het bouwteam stapt. Door de uitvoering door een andere ontwerper te laten uitwerken, ontstaat een situatie waarin dubbel werk gebeurt: de architect van het masterplan zal dan als kwaliteitsbewaker een aantal eisen opnieuw moeten controleren en narekenen.

Abcis lijkt bovendien wel tevreden met de huidige situatie, en dringt er op aan dat de gemeente het project blijft opvolgen en evalueren, omdat ze blijkbaar merken dat ze zonder deze inbreng niet sterk genoeg staan om de ontwikkelaar te verhinderen wijzigingen aan hun concept door te voeren.

Uit het interview bleek ook dat ze over dit project veel tevredener zijn dan over de ervaring met de PPS Wonen, waar dit ontwerp bureau ook bij betrokken was. De relatie met de publieke partner, die in dat project totaal afwezig was, is hier volgens hen veel beter verlopen. Bovendien is men oprecht blij met het resultaat, terwijl ze de sociale woningen die door hen ontworpen werden liever niet als referentie gebruiken.



FIG 7.6 LUCHTFOTO ALCATEL BELL HOOFDGEBOUW MET LINKS ARTHURGEBOUW
Bron: www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=555054 (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)



FIG 7.7 WERFFOTO HOOFDGEBOUW JULI 2008
Bron: www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=555054 (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)

7.2 DEN BELL IN ANTWERPEN

Budget : 100 miljoen

2002-2009

Publ stad Antwerpen (Planningscel stad Antwerpen, dienst Patrimoniumonderhoud)

Priv Vooruitzicht NV, Fortis Real Estate Development

Arch DMT-architecten (Driesen, Meersman en Thomaes) en Styfhals&Partners

7.2.1 SITUERING

De naam 'Den Bell' komt van Bell Telephone, de voorloper van het telecombedrijf Alcatel Bell N.V. dat in september 2006 verhuisd is naar het Kievitplein. De naam verwijst ook naar het vroegere hoofdgebouw aan het Francis Wellesplein dat volledig gerenoveerd wordt door vastgoedbedrijven Vooruitzicht N.V. en Fortis Real Estate Development. De site bestaat eigenlijk uit drie delen:

1. het driehoekig hoofdgebouw met de toren, ook 'den Bell' genoemd.
2. het Arthurgebouw aan de overkant van de Boudewijnstraat,
3. de (leegstaande) parking aan de Haantjeslei, ook 'de Zuidervelodroom' genoemd.

De stad neemt het driehoekig hoofdgebouw met toren voor 27 jaar en drie maanden in erfpacht. Nadien kan ze het kopen. Vanaf 2009 nemen meer dan 1 200 stedelijke ambtenaren er hun intrek.

In 2002 stelt de stad Antwerpen een bestek op waarin ze zich engageert om minimum 21 400 m² in gebruik te nemen van de bestaande hoofdzetel van Alcatel Bell N.V. voor de huisvesting van de centrale stedelijke diensten¹. Op 21 januari 2003 ligt de deadline voor het indienen van een offerte door de private partner met het oog op de gunning van het project. Het winnend consortium is T.V. Vooruitzicht-Bernheim Real Estate N.V. in samenwerking met Accenture N.V., Px3 Development N.V. en de architecten ELD Partnership cvba.

Voor wat betreft het hoofdgebouw stellen de ontwerpers een horizontaal en vertikaal model voor. Hoewel het vertikaal model nauwer aansluit bij de bestekbepalingen geeft de jury de voorkeur aan het horizontale model². In dit model zijn de functies horizontaal opgedeeld:

- een parking met slechts 70 autostaanplaatsen in de kelder;
- het gelijkvloers krijgt sociale en commerciële functies;
- de kantoren van de stedelijke diensten bevinden zich op de verdiepingen 1, 2 en 3;

1 Stad Antwerpen: techniek, aankoop en logistiek, "PPS Vastgoedproject: ontwikkeling van de Alcatel-site. Besteknummer: TL/2002/6055.", Antwerpen, 19 november 2002, p. 2.

2 "Bestek TL/2002/6055, Offerte voor het PPS vastgoedproject: ontwikkeling van de Alcatel-site. Verslag over de onderhandelingsprocedure van 21/01/2003.", Antwerpen, 4 februari 2003, p. 13.

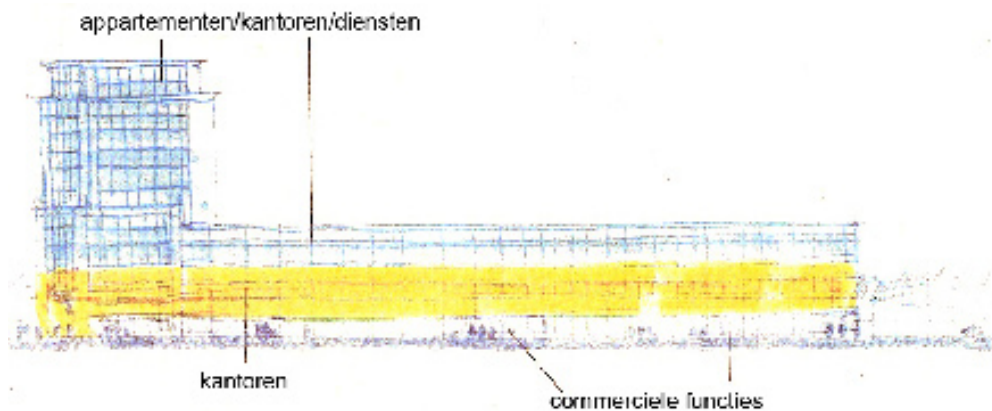


FIG 7.8 FUNCTIEMIX IN HET ONTWERP VAN ELD (2004)

Bron: zie bijlage 'offerte' (ongenummerd) van "Samenwerkingsovereenkomst tussen Bouwonderneming Vooruitzicht N.V., Bernheim Real Estate Development N.V. enerzijds en stad Antwerpen anderzijds inzake De herontwikkeling van de Alcatel-site te Antwerpen", 17 november 2004.

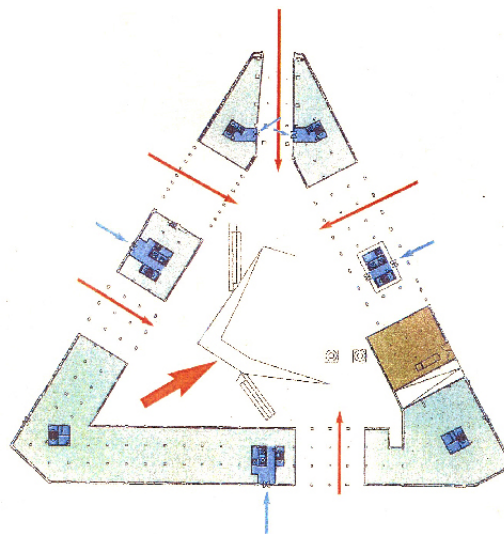


FIG 7.9 GRONDPLAN GELIJKVLOERS MET DOORWAADBAARHEID (ELD 2004)

Bron: zie bijlage 'offerte' (ongenummerd) van "Samenwerkingsovereenkomst tussen Bouwonderneming Vooruitzicht N.V., Bernheim Real Estate Development N.V. enerzijds en stad Antwerpen anderzijds inzake De herontwikkeling van de Alcatel-site te Antwerpen", 17 november 2004.

- de boven gelegen verdiepingen worden ingenomen door bijkomende kantoorruimte, ondersteunende diensten, appartementen en loften;
- in de toren bevinden zich bovenaan loft-appartementen.¹

In het gedeelte “visie” van de winnende offerte² leest men: “*Op deze wijze komen we tot een optimale functiemix over het gehele driehoeksgebouw. Het gebouw “leeft” zowel overdag als ’s avonds.*”.

De architecten verwijderen de bestaande invulgebouwen in het binnengebied van het driehoekig hoofdgebouw om de binnenzijden optimaal van daglicht te voorzien. Om de uitgepitte driehoek toegankelijk te maken voor het publiek, wordt het gelijkvloers over 40% van zijn oppervlakte geopend. Het groene binnengebied wordt aangelegd in niveaueverschillen met een combinatie van zachte en harde aanlegpartijen en met een toegang tot de kelder. In de offerte formuleert men het zo: “*Kortom, een open binnenstedelijke oase, die mede model kan staan voor de openheid van bestuur.*”.

Het gedeelte “visie” van de offerte telt een dertigtal pagina’s over het hoofdgebouw. Een luttele vier pagina’s behandelen het Arthurgebouw en de vroegere parking van Alcatel Bell tussen de Haantjeslei en de Sint-Laureisstraat.

ELD Partnership stelt voor om het Arthurgebouw af te breken. In de plaats komt een appartementsgebouw dat aansluit op de aanpalende bestaande gebouwen en zo het bouwblok afmaakt. Vooraan komt een stadspleintje dat een relatie tot stand brengt met het opengemaakte binnengebied aan de overzijde. Ondergronds is er een parkeergarage met circa 350 autostaanplaatsen gespreid over 2 lagen, ten behoeve van de appartementsbewoners en de gebruikers van het hoofdgebouw met toren.³

Ook de vroegere parking van Alcatel Bell krijgt van ELD Partnership een residentiële invulling. In de offerte staat het volgende: “*Drie appartementsgebouwen van 4 bouwlagen worden rondom een openbare groene ruimte ingeplant. (...) Aan de straatkanten wordt het bouwblok gedicht met ééngesinswoningen die architecturaal aansluiten met de bestaande bebouwing.*” Ook hier komt een ondergrondse parkeergarage die gedeeld wordt tussen enerzijds de bewoners van de site en anderzijds de gebruikers in het hoofdgebouw met toren.

Kortom, ELD Partnership kiest voor een gemengde invulling in het driehoekig hoofdgebouw met plaats voor woningen, kantoren en commerciële activiteiten en een residentiële invulling voor het Arthurgebouw en de parking aan de Haantjeslei.

1 zie bijlage ‘offerte’ (ongenummerd) van “Samenwerkingsovereenkomst tussen Bouwonderneming Vooruitzicht N.V., Bernheim Real Estate Development N.V. enerzijds en stad Antwerpen anderzijds inzake De herontwikkeling van de Alcatel-site te Antwerpen”, 17 november 2004.

2 Idem.

3 “Bestek TL/2002/6055, Offerte voor het PPS vastgoedproject: ontwikkeling van de Alcatel-site. Verslag over de onderhandelingsprocedure van 21/01/2003.”, Antwerpen, 4 februari 2003, p. 10.

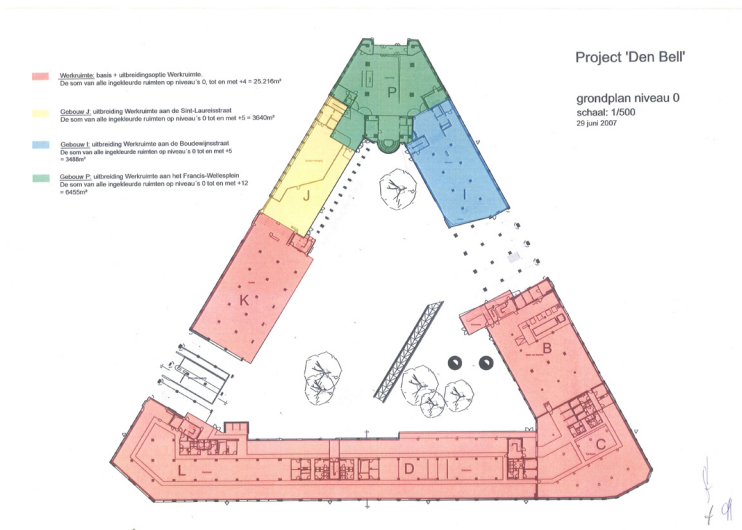


FIG 7.IO NIEUW GRONDPLAN GELIJKVLOERS (DMT 2007)

Bron: Planningscel Antwerpen



FIG 7.II SFEERBEELD ZUIDERVELODROOM

Bron: www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=654264 (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)

PROGRAMMAWIJZIGING

Begin 2007 beslist het OCMW echter om zich bij de centrale stedelijke diensten te voegen. Hierdoor dreigt een tekort aan kantoor- en vergaderoppervlakte in het hoofgebouw. De huidige Antwerpse stadsbouwmeester, Kristiaan Borret, pleit voor een volledige ingebruikname van het driehoekig hoofgebouw met toren door het personeel van de stad en het OCMW. Het college stemt toe. In mei 2007 dient de private partner een nieuwe offerte in.¹ De private partner bestaat dan uit Vooruitzicht N.V. en Fortis Real Estate N.V. (het vroegere Berheim Real Estate N.V.) in samenwerking met de architectenbureaus DMT (Driesen-Meersman-Thomae) en Styfhals&Partners.²

De nieuwe plannen tonen dat het driehoekig hoofgebouw met toren bijna volledig wordt ingepalmd door kantoorruimte. Zelfs het gelijkvloers bestaat grotendeels uit kantooroppervlakte, op een refter met bijhorende keuken, een inkomhal en een lokettenzaal na. In de toren van Den Bell komt een vergadercentrum, een auditorium en tal van grote en kleine ruimtes voor selecties, opleidingen en vergaderingen. Tijdens de kantooruren zullen deze hoofdzakelijk gebruikt worden door het personeel van de stad en het OCMW. Pas wanneer de bouw van het project al gestart is, onderzoekt de stad of de infrastructuur tijdens de avond en het weekend gebruikt kan worden door buurtverenigingen en andere geïnteresseerden³. Rijkelijk laat dus.

Aan de plannen voor het binnenplein werd niets gewijzigd. Wel worden er poorten voorzien om indien nodig 's nachts de doorgang af te sluiten.⁴ In plaats van een beperkte parking met slechts 70 autostaanplaatsen komt een volwaardige ondergrondse parking gespreid over verschillende lagen met in totaal 252 parkeerplaatsen onder het hoofgebouw.⁵

Net zoals ELD Partnership beslist Vooruitzicht N.V. om het Arthurgebouw af te breken en het te vervangen door een appartementsgebouw. Onderaan het gebouw wordt op de huidige parking een buurtparkje aangelegd. Het 'Park Arthur' krijgt een publieke functie en moet aan de buurt een groene injectie geven.⁶

1 "Addendum aan de samenwerkingsovereenkomst tussen Bouwonderneming Vooruitzicht N.V. , Fortis Real Estate Development N.V. enerzijds en stad Antwerpen anderzijds", 29 juni 2007, p. 8

2 Idem, p. 12.

3 Nieuwsbrief "Den Bell", maart 2008, p. 2. (internet: [http://www.antwerpen.be/docs/Stad/Districten/Antwerpen/documenten%20swo/nieuwsbrief%20Den%20Bell%20\(finaal\).pdf](http://www.antwerpen.be/docs/Stad/Districten/Antwerpen/documenten%20swo/nieuwsbrief%20Den%20Bell%20(finaal).pdf), geraadpleegd op 15 augustus 2008.)

4 Idem.

5 "Addendum aan de samenwerkingsovereenkomst tussen Bouwonderneming Vooruitzicht N.V. , Fortis Real Estate Development N.V. enerzijds en stad Antwerpen anderzijds", 29 juni 2007, p. 10.

6 "Bestek TL/2002/6055, Offerte voor het PPS vastgoedproject: ontwikkeling van de Alcatel-site. Verslag over de onderhandelingsprocedure van 21/01/2003.", Antwerpen, 4 februari 2003, p. 10..

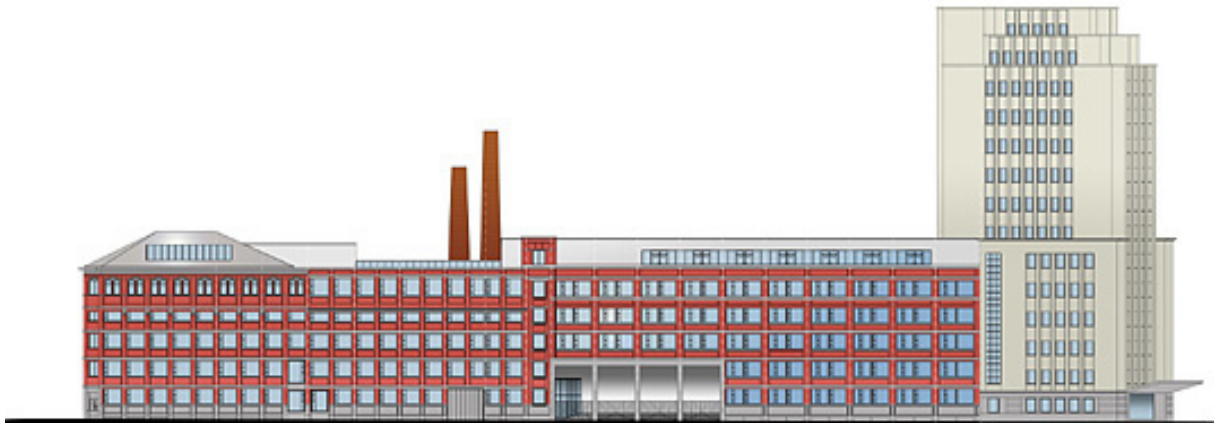
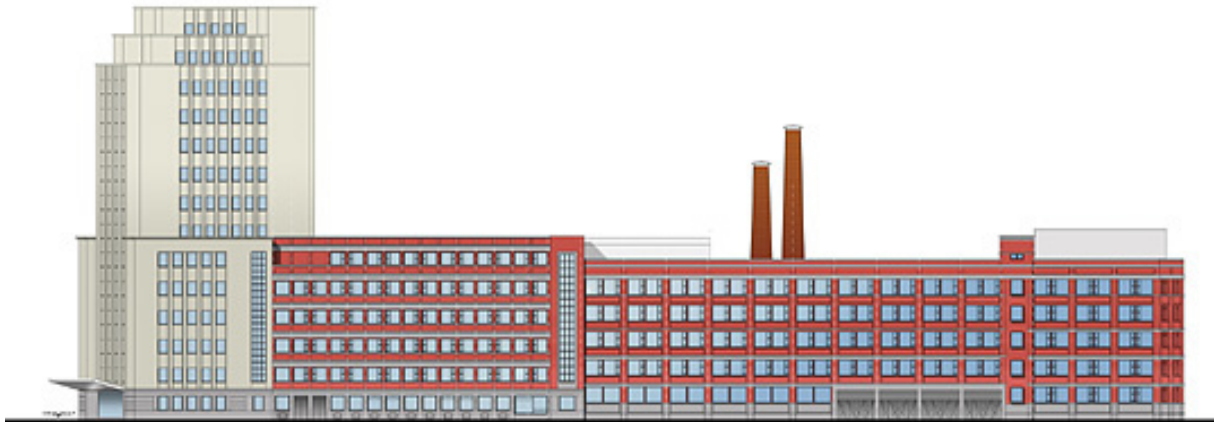


FIG 7.12 GEVELTEKENINGEN HOOFDGEBOUW (DMT 2007)

Bron: www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=555054 (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2008)

De vroegere parking van Alcatel Bell N.V. tussen de Haantjeslei en de Sint-Laureisstraat wordt verkaveld. Hier komen 72 stadwoningen met tuin en 53 appartementen en een volledig ondergrondse parkeerruimte. De in- en uitrit van de ondergrondse parking bevindt zich aan de Sint-Laureisstraat. Er is één plaats per appartement of woning voorzien. Bovenop de nieuwe parkeerruimte komt het centrale binnenplein van het project, met een groene inrichting die verwijst naar de vroegere velodroom. Dit verkeersvrije binnengebied zal na de realisatie overgedragen worden aan de stad en wordt volledig openbaar domein.¹

Kortom, op vraag van de stad verandert Vooruitzicht N.V. het programma. Het driehoekig hoofdgebouw krijgt een louter administratieve invulling terwijl het Arthurgebouw en de parking aan de Haantjeslei en louter residentiële invulling krijgen.

Hoewel men verspreid over de ganse buurt nog een heterogene functiemix realiseert, kan dit niet meer gezegd worden over de individuele sites die een homogene invulling krijgen. De kwaliteit van het hoofdgebouw zal ondermeer afhangen van een al dan niet geslaagde zoektocht van de stad naar gebruikers die het gebouw 's avonds of tijdens het weekend nuttig kunnen gebruiken.

7.2.2 BEGINVOORWAARDEN :

Alcatel Bell N.V. wenst de voorgenoemde vestigingen definitief te verlaten en zich elders te vestigen. De telecom-reus dreigt ermee weg te trekken uit Antwerpen, richting Mechelen. De multinational zet de stad op die manier onder druk enerzijds om het ambitieuze masterplan voor de omgeving van het Kievitplein adhv MVRDV te omzeilen en anderzijds om een oplossing te vinden voor de oude gebouwen van de vroegere vestiging. Alcatel Bell N.V. wordt daarbij op haar wenken bediend door de stad.

Ten eerste, bij de opmaak van het GRUP in 2002 worden de basiskwaliteiten van het masterplan compleet uitgehold.² De kritiek was eensluidend: te veel kantoren, te veel openbare ruimte geprivatiseerd, te banale architectuur, te weinig uitstraling.³

Ten tweede neemt het stadsbestuur in november 2002 de beslissing om de oude gebouwen aan het Francis Wellesplein over te nemen om er zijn diensten in te centraliseren. Na de zoveelste toegeving beslist Alcatel Bell N.V. om toch in Antwerpen te blijven. "Vooral de komst van de hogesnelheidstrein was van doorslaggevend belang om Antwerpen in plaats van Mechelen te kiezen", zegt Ron Van de Wal van Alcatel in Het Nieuwsblad. "Antwerpen heeft een groter sociaal weefsel: hotels, restaurants, bedrijven... Dat is er ergens op een

1 Nieuwsbrief "Den Bell", maart 2008, p. 2. (internet: [http://www.antwerpen.be/docs/Stad/Districten/Antwerpen/documenten%20swo/nieuwsbrief%20Den%20Bell%20\(finaal\).pdf](http://www.antwerpen.be/docs/Stad/Districten/Antwerpen/documenten%20swo/nieuwsbrief%20Den%20Bell%20(finaal).pdf), geraadpleegd op 15 augustus 2008.)

2 lees commentaar bob VAN REETH over de ontwikkeling van de stationsbuurt (internet: http://www.antwerpcentraal.be/kievit/kievit_citaten_bvr.html, geraadpleegd op 15 augustus 2008).

3 AELBERS, E. e.a., "Van plein over schijn naar brein" (internet: http://www.stratengeneraal.be/ondernemingen/documenten/kmo_kievitplein-schijn-brein.htm, geraadpleegd op 15 augustus 2008).

*wei allemaal niet.*¹ Wat een hypocriete uitspraak!

„We gaan daar onze stadsdiensten groeperen in één Centraal Administratief Gebouw”, zeggen Marc Van Peel (CD&V), schepen voor Patrimonium, en stadssecretaris Fred Nolf aan een journalist van Het Nieuwsblad. „Nu zitten die verspreid over verscheidene verouderde complexen. Onze ambtenaren krijgen wel geen afdankertje van de privé. Het complex wordt tegen 2006 grondig gerenoveerd zodat er moderne hedendaagse kantoren komen.”² Het Bell-gebouw wordt dus het zenuwcentrum van de stedelijke administratie. “Het wordt het “backoffice” van de stad.”, verduidelijkt Jeffrey De Caluwé van Vooruitzicht die verantwoordelijk is voor het miljoenenproject. “De districtshuizen blijven het frontoffice voor de burgers.”³ Met de verhuis van de stedelijke backoffice naar dit historisch kantoorgebouw wil de stad efficiënter gaan werken. Verbeterde werkomstandigheden en een kleinere spreiding van de stadsadministratie moeten de dienstverlening ten goede komen.

De stad Antwerpen is wegens haar precaire financiële toestand aangewezen op een privé partner met wie ze samen via een PPS project de herontwikkeling en herbestemming van de vroegere vestiging van Alcatel Bell N.V. wenst te realiseren.⁴ De privé partner zal het volledige project dus moeten prefinancieren.

Bij het binnenhalen van dit miljoenenproject doet de privé partner niet enkel een uitstekende financiële zaak, maar kan hij ook uitpakken met een referentieproject van publiek belang. De onderhandelingen over het contract worden gevoerd met Vespa en zij zijn ook verantwoordelijk voor de opvolging ervan. De Planingscel van de stad Antwerpen, dienst Patrimoniumonderhoud, zijn verantwoordelijk voor de concrete afhandeling en kwaliteitscontrole van het project.

1 “Alcatel blijft in Antwerpen - Stad neemt oude gebouwen van telecom-reus over voor diensten”, *Het Nieuwsblad*, 11 februari 2002.

2 Idem.

3 VAN DER BEMPEN, Dirk, “Bouwwerf ‘den Bell’ opent deuren”, *Gazet van Antwerpen*, 26-27 april 2008, p. 41.

4 Stad Antwerpen: techniek, aankoop en logistiek, “PPS Vastgoedproject: ontwikkeling van de Alcatel-site. Besteknummer: TL/2002/6055.”, Antwerpen, 19 november 2002, p. 2.

7.2.3 INHOUD VAN HET BESTEK

Het bestek¹ is opgedeeld in drie hoofdstukken, namelijk

- Bijzondere aanbestedingsvoorwaarden
- Administratieve bepalingen
- Technische en contractuele bepalingen

Het hoofdstuk “Bijzondere aanbestedingsvoorwaarden” bevat een beknopte omschrijving van het project en de doelstellingen van de opdracht.

Ten eerste vermeldt men het bestaan van een intentiebrief, gericht aan Alcatel Bell NV, van 15 juli 2002, aangepast met een brief van 12 november 2002, waarin de stad Antwerpen zich engageert om minimum 21 400 m² af te nemen van de bestaande hoofdzetel van Alcatel Bell NV, Francis Wellesplein 1, voor de huisvesting van de centrale stedelijke diensten. (p. 2)

Ten tweede stipuleert men dat de stad Antwerpen op zoek is naar een privé partner met wie ze samen via een PPS project de drie sites wil herontwikkelen en/of herbestemmen. (p.2) De privé partner moet wel rekening houden met de modaliteiten en behoeften die verder worden omschreven in de technische bepalingen. (p. 6) Afgezien daarvan kan de waaier aan ontwikkelingsmogelijkheden door de inschrijvers vrij worden ingevuld. (p. 2)

Ten derde gaat men dieper in op de wijze van samenwerken tussen beide partijen. Over de ontwikkeling van de drie sites en de juridische en financiële aspecten ervan zullen onderhandelingen plaatsvinden. Deze onderhandelingen zullen in de eerste plaats resulteren in een intentieovereenkomst, gevolgd door een bindende samenwerkings-overeenkomst om finaal te worden omgezet in een aankoop, een zakelijk recht of een gebruiksrecht.(p. 3)

In het hoofdstuk “Administratieve bepalingen” wordt dieper ingegaan op de wetgeving die van toepassing is en de bevoegde rechtbanken. Gunningswijze en –criteria worden beknopt overlopen. (p. 2-5)

Het laatste hoofdstuk “Technische en contractuele bepalingen” behandelt de situering van de drie sites, bespreekt de historiek ervan en somt de fundamentele uitgangspunten bij de renovatie. Men leest in het bestek dat een bestaande studie in bijlage is toegevoegd en dat deze studie een voorstel omvat van inname door de stadsdiensten in het bestaand hoofdgebouw. (p. 6) Deze bijlage werd ons echter niet toegestuurd en kan dus niet vergeleken worden met het huidige voorstel van Vooruitzicht.

Indien het complex gerenoveerd wordt afgenomen zijn volgende uitgangspunten fundamenteel volgens het bestek: (p. 6)

- een kwalitatief hoge afwerking m.h.o. op de huisvesting van het personeel;
- een hoge flexibiliteit, zowel binnenin de eigen voorziene zones als ernaast, zodat bijvoorbeeld de moge

¹ Stad Antwerpen: techniek, aankoop en logistiek, “PPS Vastgoedproject: ontwikkeling van de Alcatelsite. Besteknummer: TL/2002/6055.”, Antwerpen, 19 november 2002.

- lijkheid bestaat om grotere zones bij te huren indien nodig;
- een architecturaal en stedenbouwkundig goed concept zonder hinder voor de omgeving, en dat zelfs eerder voor een herwaardering van de hele buurt kan zorgen;
- een ondubbelzinnige financiële totaalverbintenis zonder onvoorziene meerkosten.

Het bestek vermeldt dat deze bekommernissen weerspiegeld zijn in een bijgevoegde lijst met kwaliteitscriteria (p. 6). Ook over deze lijst konden we niet beschikken.

In de loop van het proces zijn er heel wat wrijvingen ontstaan tussen publieke en private partner. Volgens Kristiaan Borret, stadsbouwmeester van Antwerpen, ligt de oorzaak van deze strubbelingen bij de veranderende relatie tussen architect, opdrachtgever en private projectontwikkelaar of aannemer in een PPS-formule: *“De driehoeksrelatie tussen opdrachtgever, architect en private partner verandert fundamenteel bij PPS. (...) Bij een klassieke aanbestedingsprocedure heeft de opdrachtgever een directe contractuele relatie met zowel de architect als met de private partner en kan hij dus rechtstreeks beroep doen op de architect. Bij een PPS-formule ligt de architect echter onder contract bij de private partner waardoor de band tussen opdrachtgever en architect doorgeknipt wordt. In sommige gevallen kan de opdrachtgever dan enkel met de architect spreken via de private partner waardoor de hij een gefilterde boodschap ontvangt van de architect via de projectontwikkelaar. Voor mij is dat hét probleem van PPS!”*

Kristiaan Borret geeft nog een ander voorbeeld van de manier waarop de driehoeksrelatie verandert tussen architect, bouwheer en private projectontwikkelaar of aannemer: *“De architect is normaal diegene die voor de bouwheer de prijs controleert van de aannemer. Die controlerende rol van de architect bestaat niet meer in een PPS-project. Ik word soms getypt door idealistische architecten die mij waarschuwen wanneer een private partner een minwaarde niet doorrekenet aan de publieke partner. Als publieke opdrachtgever krijg je er dus een taak bij want je bent verplicht om een architect aan te trekken om de combinatie van private projectontwikkelaar of aannemer en architect te controleren.”*

Dit probleem heeft zich ook bij ‘den Bell’ voorgedaan. De Antwerpse stadsbouwmeester: *“De stad Antwerpen verbouwt “den Bell” voor de huisvesting van haar eigen stadsadministratie. Dat is een gebouw van de stad. De stedelijke diensten van de stad gaan daar zelf inzitten. DMT is de architect. Vooruitzicht N.V. is de aannemer. Toch mogen de verantwoordelijken van de stad niet rechtstreeks praten met de architect van het project en krijgt ze enkel een gefilterde berichtgeving van de architect via de aannemer. (...) De stad heeft daar echt nood aan aan een verdubbeling van taken om ook aan haar kant de toezichhoudende rol van de architect te hebben. Een PPS-constructie versast een zekere knowhow naar de private partner, maar niemand heeft ingezien dat men niet alles kan versassen. Als de stad een architect moeten inzetten om voor het project “den Bell” de prijzen, het beton, de uitvoering, etc. te controleren, wat is de tijdswinst voor de stad dan nog? Bovendien leidt zo’n PPS-formule tot veel intensievere overlegvergaderingen dan bij een klassieke aanbestedingsprocedure waar men rechtstreeks contact heeft met de architect. De stad heeft nu evenveel staf aan haar kant zitten als aan de kant van de private partner.”*

In de loop van het proces werden heel wat wijzigingen doorgevoerd aan het initiële wedstrijdbestek. Daarover zegt de Antwerpse stadsbouwmeester het volgende: *“Een goed ontwerper is steeds bereid om wijzigingen aan het eigen ontwerp door te voeren vanuit een gezonde discussie. Een projectontwikkelaar daarentegen wil dat niet doen omdat die op een bepaald moment het ontwerp wil vastleggen, bevroren en geen enkele wijziging meer wil toestaan. Tenzij wijzigingen die nadien als een meerprijs kunnen ingediend worden. De projectontwikkelaar legt de schuld van de wijziging dan bij de opdrachtgever. Soms zelfs opzettelijk, ook al weet hij dat de wijziging een verbetering inhoudt.”*

Jeffrey De Caluwé, gedelegeerd bouwheer van Vooruitzicht N.V., daarentegen legt de oorzaak van moeilijke relatie tussen opdrachtgever, architect en projectontwikkelaar bij een te vage omschrijving van het wedstrijdbestek. Jeffrey De Caluwé: *“Ik denk dat het project “den Bell” een moeilijk PPS-project is vanwege de specifieke context. Waarom? De stad gaat in het gerenoveerde hoofdgebouw haar eigen stedelijke diensten huisvesten. (...) Daarom zijn hun eisen ook zo stringent. Wij moeten alles uitwerken op basis van hun eisen. Maar wij zeggen: “Zij zijn gebruiker, wij zijn bouwheer.” De verantwoordelijken van de stad gaan er echter vanuit dat zij bouwheer zijn en dat al hun wensen opgevolgd moeten worden, maar dat gaat een beetje voorbij aan hetgeen afgesproken is. Wij ontwikkelen een gebouw waarin de stedelijke administratie gehuisvest wordt. Wij hebben een aantal berekeningen gedaan naar wat ons dat gaat opbrengen. (...) Als de stad wijzigingen wil aanbrengen, zeggen wij dat dat niet zo in onze offerte staat en daar komen strubbelingen van. (...) Ik denk dat die strubbelingen het gevolg zijn van het feit dat de stad dit gebouw zelf in gebruik zal nemen en het daarom geheel volgens haar eigen goesting, eisen en normen wil ontwikkelen terwijl men daarover in het wedstrijdbestek niet zoveel heeft geschreven. (...) De stad had een vrij vaag wedstrijdbestek.”*

Deze kritiek wordt bevestigd door Patrick Perdaen van de Planningscel in Antwerpen: *“Men had beter wat meer tijd gestoken in het opstellen van het wedstrijdbestek en de samenwerkingsovereenkomst. Budgettair vind ik het project ook heel slecht voorbereid. Men heeft enkel rondom de bouwkost nagedacht en niet rondom de financiering binnen de stad.”* Volgens Patrick Perdaen heeft de stad ook haar redenen om het wedstrijdbestek vaag te houden: *“Men vraagt gewoon wat men denkt nodig te hebben, maar ook niet te duidelijk want de architecten moeten ook voldoende gemotiveerd blijven om nieuwe dingen uit te proberen. Soms worden documenten als projectdefinities, wedstrijdbestekken, programma's van eisen, etc. opzettelijk vaag gehouden omdat men het eerlijk gezegd zelf nog niet weet en omdat men geen goede oplossingen wil uitsluiten.”*

7.2.4 OFFERTE

Volgens het bestek moet de offerte van de weerhouden kandidaten volgende documenten bevatten:¹

- het voorstel tot samenwerking, omfattende de gespecificeerde omschrijving van de rol van de stad en deze van de ontwikkelaar zowel op ontwikkelingsgebied als op financieel vlak
- een uitgewerkte visie op de ontwikkeling van de site, zowel stedenbouwkundig als naar bestemmingen
- een planmatige of schetsmatige stedenbouwkundige en architecturale uitwerking van de visie
- de financiële uitgangspunten
- het plan van aanpak
- een ontwerp stappenplan met timing
- de samenstelling van het ontwikkelingsteam

Enkel het gedeelte “visie” van de finalist kan men raadplegen. Helaas is dit gedeelte van de offerte irrelevant omdat de stad plots andere plannen had met de site na de wedstrijd. Bovendien heeft het winnend consortium na de wedstrijd een ander architectenbureau is aangesteld. De exacte inhoud van de rest van de offertes is een raadsel aangezien deze documenten niet beschikbaar zijn. Er is wel een verslag beschikbaar over de onderhandelingsprocedure van 21/01/2003 waarin de offertes met elkaar vergeleken worden.² Men komt hierop terug tijdens de bespreking van de gunningsfase en de samenwerkingsovereenkomst.

7.2.5 GUNNINGSFASE

De gunningsprocedure die gevolgd wordt is een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking. De gunning gebeurt in twee fasen.³

De eerste fase bestaat uit een preselectie van de kandidaten. Ze moeten voldoen aan een aantal selectiecriteria. Zo moet een kandidaat referenties kunnen voorleggen die zijn technische bekwaamheid en financiële draagkracht bewijzen. De deadline ligt op 9/12/2002. De stad aanvaardt 9 kandidaturen.

De weerhouden gegadigden moeten in een tweede fase hun visie verder uitwerken en een offerte indienen. Bij de indiening van de offertes hebben enkele kandidaten zich verenigd om als groep een offerte in te

1 Stad Antwerpen: techniek, aankoop en logistiek, “PPS Vastgoedproject: ontwikkeling van de Alcatel-site. Besteknummer: TL/2002/6055.”, Antwerpen, 19 november 2002, p. 5.

2 “Bestek TL/2002/6055, Offerte voor het PPS vastgoedproject: ontwikkeling van de Alcatel-site. Verslag over de onderhandelingsprocedure van 21/01/2003.”, Antwerpen, 4 februari 2003.

3 Stad Antwerpen: techniek, aankoop en logistiek, “PPS Vastgoedproject: ontwikkeling van de Alcatel-site. Besteknummer: TL/2002/6055.”, Antwerpen, 19 november 2002, pp. 3,4.

dienen. Op 21/01/2003 werden 4 offertes ingediend:¹

1. Ontwikkelingscombinatie WPD Holding N.V. met Kairos/Poponcini&Lootens en Wiel Arets
2. Bouwfonds Vastgoedontwikkeling met T.V. Cordeel-Democo-Van Roey/Conix Architecten
3. Betonimmo-EPMC-Vanhout/FDA architecten en ingenieurs
4. T.V. Vooruitzicht-Bernheim Real Estate in samenwerking met Accenture N.V., Px3 Development

N.V./ELD Partnership cvba

De jury die instaat voor de beoordeling van de offertes bestaat uit 9 personen waarvan enkel de toenmalige stadsbouwmeester, René Daniëls, enige affiniteit heeft met architectuur en stedenbouw.² Bovendien blijkt uit het verslag over de onderhandelingsprocedure dat hij nooit aanwezig was tijdens de evaluatiemomenten.

Dit evaluatieverslag van de 4 offertes bevat een “*samenvattende omschrijving van de 4 ingediende voorstellen*”.

Voor elke van de 4 offertes bespreekt men:³

- de voornaamste krachtlijnen rond verbouwingen en bestemmingen
- de huisvesting van de stadsdiensten
- de financiële aspecten
- timing

Wat volgt in het verslag is een “*kwalitatieve vergelijking van de 4 ingediende offertes*”. Men beoordeelt de offertes op basis van een aantal in het bestek opgesomde gunningscriteria, o.a.⁴

- kwaliteit van het voorstel (de samenhang en coherentie van het voorstel tot samenwerking; de visie op de ontwikkeling van de site; de planmatige of schetsmatige uitwerking van de stedenbouwkundige en architecturale visie; het plan van aanpak)

- de financiële uitgangspunten
- de voorgestelde timing

In het evaluatieverslag staat letterlijk: “*Aangezien in het bestek geen melding wordt gemaakt van voorkeuren voor bepaalde criteria, dienen ze alle drie als gelijkwaardig beschouwd.*”⁵ De juryleden komen tot het besluit dat het voorstel van T.V. Vooruitzicht-Bernheim Real Estate het beste scoort op zowel het eerste als het derde criterium. Het tweede criterium vindt de jury niet echt doorslaggevend hoewel ze vindt dat het voorstel van WPD-Kairos meer uitgewerkt is. De jury stelt voor om met T.V. Vooruitzicht-Bernheim Real Estate de onderhandelingen op te starten.⁶

1 “Bestek TL/2002/6055, Offerte voor het PPS vastgoedproject: ontwikkeling van de Alcatel-site. Verslag over de onderhandelingsprocedure van 21/01/2003.”, Antwerpen, 4 februari 2003, p. 2.

2 Idem, p. 2.

3 Idem, pp. 4-11.

4 Idem, p. 3.

5 Idem, p. 3.

6 Idem, p. 17.

Hoe verantwoordt de jury de betere score van het winnende consortium inzake de “kwaliteit van het voorstel”?¹

De jury vindt het voorstel van WPD-Kaïros om de toren van het hoofgebouw af te breken en te vervangen door een modern en hoger flatgebouw uitdagend. In het verslag staat letterlijk: *“WPD-Kaïros is een buitenbeentje. Ze is zonder twijfel de meest controversiële, maar is ook één van de meest doordachte offertes. (...) Hier dient een absolute keuze gemaakt tussen voor en tegen, een compromis kan niet.”*

En verder: *“De inschrijver voorziet wel een open inkom naast het nieuwe, verslankte torengedouw, maar toch blijft het hele complex naganoeg afgezonderd functioneren van zijn omgeving.”*

T.V. Vooruitzicht-Bernheim Real Estate heeft twee architecturale modellen ingediend, een vertikaal en een horizontaal. Het horizontale model kan de jury het meest bekoren. De jury is lovend over hun voorstel: *“Het ‘horizontaal model’ trekt het bestaande gebouw onderaan nog veel meer open en creëert zo een grote verbondenheid met de buurt. (...) Het is de enige inschrijving met speciale aandacht voor de werkprocessen binnen een kantooromgeving.”*

En verder: *“De inschrijving van Vooruitzicht-Bernheim vermeldt met de modules ‘plug’ en ‘play’ meteen samenwerkingsverband na afwerking van het gebouw, en gaat dan ook verder dan de andere inschrijvingen.”* In de “plug” module zitten de studies en diensten die de medewerkers van de stedelijke diensten vanaf dag 1 na de verhuis optimaal operationeel maken. In de “play” module zitten de studies en diensten die het geheel draaiende houden. Bij de bespreking van de samenwerkingsovereenkomst wordt meer in detail uitgelegd waarvoor deze modules staan.

Hoe verklaart de jury de betere score van het winnend consortium inzake de “timing”?²

De jury waardeert de manier waarop WPD-Kaïros een gedetailleerde projectplanning voorstelt, namelijk met een GANNT-schema. In het juryverslag staat hierover het volgende: *“Dit is een geschikt en overzichtelijk instrument waaruit meteen de knelpunten in het oog springen. (...) komt de inschrijver tot het besluit dat de stadsdiensten begin 2008 hun intrek zouden kunnen nemen in hun gebouw.”*

Over de offerte van T.V. Vooruitzicht-Bernheim Real Estate wat betreft het aspect “timing” lezen we in het evaluatieverslag: *“De offerte van Vooruitzicht-Bernheim heeft een goed uitgewerkte timing onder de vorm van stappenplannen, niet alleen voor module 1 (‘gebouwen’) maar ook voor beide andere modules (‘plug’ en ‘play’) m.a.w.: ook voor het aspect timing gaat de inschrijver verder dan het verbouwen alléén, en behandelt hij ook de inrichting en de exploitatie van het complex.”*

Kort samengevat biedt het winnend consortium een soort DBFM-constructie aan: de publieke partner is verplicht de renovatie van het hoofgebouw te laten uitvoeren door T.V. Vooruitzicht, de inrichting en de exploitatie mag de publieke partner er optioneel bijnemen. Wat natuurlijk niet met zoveel woorden in het

1 “Bestek TL/2002/6055, Offerte voor het PPS vastgoedproject: ontwikkeling van de Alcatel-site. Verslag over de onderhandelingsprocedure van 21/01/2003.”, Antwerpen, 4 februari 2003, pp. 12-14.

2 Idem, p. 16.

evaluatieverslag staat is het feit dat de modules ‘plug’ en ‘play’ handige zaken zijn om in de toekomst lastige overheidsaanbestedingen te omzeilen. Jeffrey De Caluwé: *“Het ganse project is in één keer gegund. Het bestellen van goederen of diensten die bijvoorbeeld behoren tot module “plug” zoals de aankoop van meubilair is bijgevolg niet gebonden aan de wetgeving op overheidsopdrachten. Die constructie hebben we knap uitgedokterd en opgenomen in ons aanbod. De jury vond dat héél interessant.”*

Ook Patrick Perdaen vindt het positief dat men via deze twee modules klassieke aanbestedingsprocedures kan omzeilen: *“Ik vind het positief dat wij via deze PPS-constructie niet gebonden zijn aan de wet op overheidsopdrachten. We zijn toch met een beperkte groep specialisten die nu vrij kunnen bepalen wat goed is en slecht en resoluut voor de beste optie kunnen gaan. (...) Mijn collega projectleiders zien soms serieus af wanneer weer zo’n onbekwame goedkope aannemer een werk heeft binnengehaald. Dat is soms ook om dood van te gaan!”*

7.2.6 SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Er worden twee samenwerkingsovereenkomsten opgesteld. De eerste dateert van 17 november 2004¹, de tweede van 29 juni 2007². Het voorstel tot samenwerking uit de offerte van 21 januari 2003 wordt in beide overeenkomsten grotendeels overgenomen. Het verschil tussen beide samenwerkingsovereenkomsten ligt in de stedenbouwkundige en architecturale visie op de herontwikkeling van de Alcatel-site.

De plannen waarnaar wordt verwezen in de eerste samenwerkingsovereenkomst zijn die van ELB Partnership, de winnaar van de ontwerpwedstrijd. De plannen geven een gemengde invulling in het hoofgebouw met woningen, kantoren en commerciële activiteiten.

Begin 2007 beslist het OCMW echter dat het de samenwerking met de stadsdiensten wil versterken en bijgevolg ook zijn backoffice gedeeltelijk wil verhuizen. Op 12 februari 2007 adviseert de stadsbouwmeester een nieuw ruimtelijk concept aan het college. Het beoogt een volledige in gebruik name van het driehoekgebouw, inclusief de toren, in totaal zo’n 40.000 m².³ Er komt tevens een vergadercentrum met een auditorium in de toren van Den Bell en een volwaardig bedrijfrestaurant met keuken. (p. 35)

Patrick Perdaen merkt op dat deze programmawijziging consequenties heeft voor het gebouw Arthur: *“De stad heeft het Arthuregebouw niet meer nodig na de programmawijziging. De stad wil een functiemix realiseren over de ganse site en omdat na de conceptwijziging de woonfunctie uit het hoofdgebouw verdwenen is, heeft men in de tweede samenwerkingsovereenkomst als randvoorwaarde opgenomen dat het Arthuregebouw voor 50 % een residentiële invulling moet krijgen.”* Sociale criteria worden niet opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst, noch voor de stedelijke ontwikkeling op de Zuidervelodroom, noch voor het gebouw Arthur.

1 “Samenwerkingsovereenkomst tussen Bouwonderneming Vooruitzicht N.V., Bernheim Real Estate Development N.V. enerzijds en stad Antwerpen anderzijds inzake De herontwikkeling van de Alcatel-site te Antwerpen”, 17 november 2004.

2 “Addendum aan de samenwerkingsovereenkomst tussen Bouwonderneming Vooruitzicht N.V., Fortis Real Estate Development N.V. enerzijds en stad Antwerpen anderzijds”, 29 juni 2007.

3 Idem, p. 8.

Intussentijd zijn er nieuwe impulsen gekomen zijn zoals duurzaam bouwen. Patrick Perdaen: *“Het college zegt ineens:”Potverdorie, duurzaam bouwen. Moeten we meedoen? Ah, ja natuurlijk:”den Bell.” Die piste kwam er ineens onverwacht. Je moet zien: het oorspronkelijke contract is van 2004 en het ontwerp is dus al jaren oud. En het gaat dan nog om een verbouwing en een gemengd project met appartementen, bureaus en nog wat handelszaken helemaal in het begin. Het was niet zo evident om daar duurzaam bouwen op toe te passen. Uiteindelijk heeft het college beslist om heel het driehoekig hoofdgebouw in te palmen. Toen werd het ineens wel interessant om die vraag van duurzaam bouwen te herbekijken. Na veel onderhandelingen is men dan gekomen tot een mengconcept:”hybride ventilatie” hebben we dat genoemd.”* “Hybride ventilatie” is eigenlijk een natuurlijk koelingssysteem. Het gebouw wordt ’s nachts geventileerd met de buitenlucht. De koelte wordt “opgeslagen” door de betonnen constructie. Dat zorgt ook overdag voor een aangename temperatuur, en dat zonder energie te verspillen.¹

Naar aanleiding van deze technische en conceptuele wijziging is men overgegaan tot het opstellen van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Hoewel de renovatie van “den Bell” een overheidsopdracht is en het ontwerp dus bindend is, heeft men deze wijzigingen zonder probleem kunnen doorvoeren. Jeffrey De Caluwé legt uit waarom: *“De stad had volgens de eerste samenwerkingsovereenkomst een voorkeursrecht op de oppervlakte die als residentieel werd ingevuld indien zij dit nodig achten. De stad had een uitbreidingsoptie² en heeft die gewoon gebruikt.”* In het vervolg wordt dieper ingegaan op de inhoud van de nieuwe samenwerkingsovereenkomst.³

De nieuwe samenwerkingsovereenkomst is afgesloten tussen de private partner en de stad Antwerpen. De private partner bestaat uit ACA Project N.V., Goed Haantjeslei N.V., Goed Arthur N.V. en ACA Werkruiimte N.V.. De eerste drie zijn rechtsopvolgers van de naamloze vennootschap Bouwonderneming Vooruitzicht N.V. en de laatste is een rechtsopvolger van de naamloze vennootschap Fortis Real Estate Development N.V.. (p. 12) Uiterlijk op 9 januari 2007 heeft ACA Project N.V. het hoofdgebouw in volle eigendom verworven. (p. 15) ACA Project N.V. is de vennootschap die instaat in voor de volledige ontwikkeling en realisatie van de site, in concreto wil dit zeggen dat zij verantwoordelijk is voor het aanstellen van de architecten, het uitwerken van het programma van eisen, het contacteren van de aannemer, de asbestverwijdering, de oplevering, ...

Na asbestverwijdering wordt het eigendomsrecht overgedragen aan ACA Werkruiimte N.V. met voorbehoud van een recht van opstal ten voordele van ACA Project N.V. tot op de datum van de voorlopige oplevering. (p. 23) Na de oplevering krijgt de stad het recht van erfpacht mits betaling van een jaarlijks

1 VAN DER BEMPEN, Dirk, “Bouwwerf ‘den Bell’ opent deuren”, *Gazet van Antwerpen*, 26-27 april 2008, pp. 41.

2 “Samenwerkingsovereenkomst tussen Bouwonderneming Vooruitzicht N.V., Bernheim Real Estate Development N.V. enerzijds en stad Antwerpen anderzijds inzake De herontwikkeling van de Alcatel-site te Antwerpen”, 17 november 2004, p. 29,30.

3 “Addendum aan de samenwerkingsovereenkomst tussen Bouwonderneming Vooruitzicht N.V. , Fortis Real Estate Development N.V. enerzijds en stad Antwerpen anderzijds”, 29 juni 2007.

basiscanon aan ACA Werkrumte N.V. gedurende een periode van 27 jaar en 3 maanden. In de samenwerkingsovereenkomst worden een aantal berekeningsprincipes voor de canon aangehaald die rekening houden met de bepaling van meer- of minderwerken en de indexatie. (pp. 45-50) Op het einde van de rit beschikt de stad nog over een aankoopoptie voor een bedrag van 500.000 €. (p. 50)

In de samenwerkingsovereenkomst komen dezelfde drie modules terug als in de offerte, namelijk module 1 'gebouw', module 2 'plug' en module 3 'play'.

De eerste module zorgt voor diensten die de aanpassing en de renovatie van het hoofdgebouw beogen overeenkomstig haar nieuwe bestemming. Conform het technisch lastenboek horende bij module 1 'gebouw' biedt de private partner de stad een aantal m² naakte kantooroppervlakten aan in het hoofdgebouw. (p. 10) Aan de module 1 'gebouw' kunnen volgens de samenwerkingsovereenkomst zowel door de stad als door de private partner wijzigingen aangebracht worden. Bij een wijziging op vraag van de stad moet een speciale procedure gevolgd worden. De stad kan ofwel niet akkoord gaan met de voorgestelde wijziging van de private partner, ofwel wél akkoord gaan met de voorgestelde wijziging én prijs van de private partner. Men spreekt over een zogenaamd 'Wijzigingsbevel A'. De stad kan ook akkoord gaan met de voorgestelde wijziging, maar niet met de voorgestelde prijs, het zogenaamde 'Wijzigingsbevel B'. (pp. 27-33)

Volgens Patrick Perdaen staat er nog altijd te weinig in de samenwerkingsovereenkomst: *"Wat moeten we nu doen met iets waarvan we zeggen dat we bij hun willen bestellen, maar we vinden dat eigenlijk nog niet echt goed? Een wijziging waarvan wij zeggen dat het concept nog moet aangepast worden. Dat komt niet voor volgens het contract. Blijkbaar zou het altijd zodanig duidelijk en goed moeten zijn dat we altijd wijzigingsbevel A of B kunnen nemen voor elke bestelling."*

Deze naakte kantoorruimten dienen nog uitgerust te worden tot een werkbaar kantoorcomplex. De private partner noemt deze fase de 'plug' fase. Het doel van deze fase is dat de ambtenaren onmiddellijk kunnen verhuizen naar de nieuwe kantoren, inpluggen en beginnen werken. Deze module wordt opgesplitst in twee onderdelen.

Ten eerste, een onderdeel 'Software' dat studies en diensten bevat.

De studies moeten resulteren in concrete inrichtings- en werkingsplannen. Een studie analyseert bijvoorbeeld de processen op de werkvloer. Men probeert inzicht te krijgen in de uit te voeren activiteiten en de specifieke behoeften van de verschillende bedrijfseenheden. Het resultaat is een optimale inplanting van elke bedrijfseenheid in het nieuwe gebouw. Verder bestudeert men de ICT- en opleidingsbehoeften, de afvalverwerking, etc.

De diensten moeten de verhuis optimaliseren en medewerkers vanaf dag 1 operationeel en performant laten zijn in hun nieuwe omgeving. Dit houdt bijvoorbeeld in dat de gebruikers een opleiding krijgen en begeleid worden om in de nieuwe kantoren vlot te kunnen werken met het nieuwe (IT-)materiaal. Deze diensten staan ook in voor de organisatie, coördinatie en uitvoering van de verhuis.

In een bijlage van de samenwerkingsovereenkomst komt men meer te weten over de prijszetting van de

“Plug Software”. Een tabel in deze bijlage somt de erelonen op van consultancy en technische profielen. De kostprijs van een junior architect en een senior architect aan de stad bedraagt respectievelijk 100 €/u 150 €/u (exclusief BTW). Patrick Perdaen zegt over deze tarieven het volgende: *“Zoveel per uur krijgen die architecten nooit betaald. (...) Als wij tijdens de vergadering opmerkingen hebben over de kwaliteit van de architectuur dan stellen wij die vraag officieel aan de Jeffrey De Caluwé, maar tegelijkertijd richten wij ons tot de architecten. We zeggen hen dat hun voorstel niet voldoet, maar toch zwijgen die, zwijgen die heel veel... Meestal zegt iemand van Vooruitzicht dan dat de architecten niet op die opmerking mogen ingaan omdat de stad toch geen poot heeft om op te staan: wat niet in de samenwerkingsovereenkomst staat, kan de stad niet krijgen.”*

Ten tweede, een onderdeel ‘Hardware’ dat de concrete aanschaf en realisatie van de inrichtings- en uitrustingsprogramma’s garandeert, bijvoorbeeld de inrichting van de kantoren met meubilair, ICT, telefonie, receptie, etc..

Tenslotte biedt de private partner de module 3 ‘play’ aan. Deze module houdt de terbeschikkingstelling in van facilitaire diensten om de continuïteit van de werkprocessen te garanderen, de ambtenaren dagdagelijks te ondersteunen en de volledige werkinfrastructuur up-to-date te houden. Mogelijke faciliteiten en diensten tijdens het gebruik van het gebouw zijn: meubelbeheer, receptie, beveiliging, catering, etc.

Bij deze drie modules horen drie werkgroepen. De taken, bevoegdheden en samenstelling van deze werkgroepen worden uitgebreid besproken in de samenwerkingsovereenkomst.

In de overeenkomst wordt eveneens opgenomen dat *“voor elke ‘play’ of ‘plug’ opdracht steeds geldt dat de stad geen enkele verplichting heeft een taak of een dienst aan de private partner in opdracht te geven. Zij kan ten allen tijde beslissen deze taak of item voor uitvoering op te dragen aan haar eigen diensten of aan derden mits overleg met de private partner.”* Patrick Perdaen: *“De stad kan bijvoorbeeld beslissen om niet in zee te gaan met een private restaurateur, maar bij wijze van sociale economie langdurige werklozen aan een job te helpen in de keuken van de refter van het gerenoveerde hoofdgebouw.”*

Yannick Dufraimont van Vespa heeft de onderhandelingen voor de samenwerkingsovereenkomst geleid. Hij werd als verliezend finalist van de Bell-wedstrijd aangetrokken door de stad en wist dus als geen ander waar de adders onder het gras zaten. Toch zijn er een aantal fouten gemaakt zijn m.b.t. de onderhandelingen over de casco-oplevering. Patrick Perdaen formuleert het zo: *“Het is geen slecht contract, maar er wordt altijd wel iets over het hoofd gezien. De private partner zet een batterij advocaten op het contract om alle zaken volledig uit te klaren. Wij staan daar dan toch iets zwakker. Wij zijn zo niet georganiseerd. (...) Het is toch altijd wachten tot zij met iets komen. (...) Het initiatief ligt uiteindelijk bij hun. Alle wijzigingen in het contract, de discussie over de casco. Wat is er gebeurd? Ze hebben op een bepaald moment een bijlage gemaakt, één A4-ke met als titel: “Bijlage omschrijving casco auditorium”. Aan de kant van Vespa hebben ze gezegd: “Ja, het auditorium, casco of niet, daar gaan we nu niet druk over doen.” Maar eigenlijk ging dat over alles! Die fout kan toch wel 2 à 3 miljoen euro gekost hebben. En dat toveren ze dan boven. In november vorig jaar kregen we voor 17,5 miljoen euro offertes m.b.t de ruwbouw en een beetje met de afwerking. Die hebben we kunnen herleiden tot 11,5 miljoen waarvan 3 miljoen het probleem van de casco (...) Die 3 miljoen dat is echt wel een zuivere verlieskost. Het was zelfs nog meer!”*

7.2.7 UITVOERINGSFASE

In januari 2007 startte Vooruitzicht N.V. met de eerste fase van de werken aan het Bell-hoofdgebouw. Eén jaar later is alle asbest door een gespecialiseerd bedrijf uit het gebouw verwijderd, is de ondergrondse parking afgewerkt en lopen de ruwbouwwerken ten einde.¹

Na de ontmanteling start men de tweede fase: de nieuwe opbouw en de afwerking. Het einde van de werken is voorzien rond juni 2009. Een drietal maanden later begint de verhuis. Patrick Perdaen: *“Die drie maanden is een marge die ons toestaat om opleveringen te doen en om zelf nog wat werkjes te doen in het gebouw. Dus 1 oktober begint de eerste verhuizing. We hebben momenteel een verhuisplanning over iets meer dan een half jaar.”*

Begin oktober 2007 werd het startschot gegeven voor de werken van de nieuwe stedelijke ontwikkeling op de vroegere parking van Alcatel-Bell tussen de Haantjeslei en de Sint-Laureisstraat. De woningen en appartementen worden gefaseerd opgeleverd. Begin 2009 worden de eerste wooneenheden opgeleverd.²

Voorlopig zijn de plannen die vooruitzicht heeft met het Arthurgebouw officieel onbekend. Jeffrey De Caluwé: *“Met het Arthurgebouw kunnen wij doen mee wat we willen. Het kan ook kantoorfunctie zijn, maar het zal residentieel worden naar alle waarschijnlijkheid.”*

1 Nieuwsbrief “Den Bell”, maart 2008, p. 2. (internet: [http://www.antwerpen.be/docs/Stad/Districten/Antwerpen/documenten%20swo/nieuwsbrief%20Den%20Bell%20\(finaal\).pdf](http://www.antwerpen.be/docs/Stad/Districten/Antwerpen/documenten%20swo/nieuwsbrief%20Den%20Bell%20(finaal).pdf), geraadpleegd op 15 augustus 2008.)

2 Idem.

RAADGEVINGEN VOOR EEN KWALITATIEVE PPS

In dit hoofdstuk wordt op een rijtje gezet wat de lessen zijn die uit de case studies te trekken vallen: welke procedure blijkt nu het beste te werken, wat zijn de cruciale stappen die niet over het hoofd gezien mogen worden, op welke manier blijkt de organisatie van een PPS die aandacht heeft voor kwaliteit nu het best te gebeuren.

8

We hebben nu twaalf case studies bekeken en gezien hoe in elk van hen dingen zijn fout gelopen en problemen zijn gerezen, maar ook hoe creativiteit en bezieling geleid heeft tot een aantal geslaagde realisaties. De diverse verhalen, ervaringen en meningen die al aan bod zijn gekomen, hebben vergissingen aan het licht gebracht, maar ook getoond hoe sommige procedures de kwaliteit van het project in de hand hebben weten te werken.

Deze raadgevingen zijn gebaseerd op het verloop van die projecten, de visie van de betrokkenen en onze eigen kritische kijk op de zaak. Een eerste versie is doorgestuurd naar de mensen die voor deze thesis geïnterviewd zijn, aangevuld met enkele extra namen, zodat zij commentaar en aanvullingen konden geven die vervolgens verwerkt werden in de definitieve versie. De tekst is ook kritisch vergeleken met enkele andere teksten die hetzelfde onderwerp behandelen: in diverse tijdschriften zijn al artikelen verschenen waarin men richtlijnen, succesfactoren en concepten op een rijtje zet die de slaagkansen van een PPS-proces moeten garanderen. De motivatie van die artikels blijkt eigenlijk nooit te liggen in het waarborgen van de kwaliteit, maar de ideeën zijn soms toch bruikbaar.¹

Volgende mensen hebben de eerste versie van deze raadgevingen gelezen en hun opmerkingen doorgestuurd:

Philippe Teughels, Planningscel Antwerpen (Programmableider Scheldekaaien en vroeger projectleider Regatta)

Sandra Lintermans, Planningscel Antwerpen (Consulent Stedenbouw en huidig projectleider Regatta)

Erik Van Hoof, Lid directiecomité Wilma Project Development nv (betrokken bij Triptiek en De Nieuwe Molens)

Paul Van Herpe, Beleidsmedewerker Team Stedenbeleid

Steven Van Garsse, Manager Vlaams Kenniscentrum PPS

Guy Gillijns, Commercieel Directeur Groep Van Roey (betrokken bij de PPS Wonen en Tsyon)

¹ A. Van Wassenaer; *Eenentwintig succesfactoren voor PPS in Nederland en daarbuiten*; Norton Rose 2004

D. Lanove (red.); *Acht richtlijnen om billijk samen te werken*; Confederatie Bouw; Brussel 2007

S. Knaepen; *Vrijheden en beperkingen in de onderhandelingsprocedure en de draagwijdte van een gekozen concept in deze onderhandelingen*; presentatie gegeven tijdens Studiedag – PPS in de praktijk: Faal- en succesfactoren voor PPS bij stadsvernieuwing; Mechel; 30 november 2006

F. Canfyn; *Succes- en faalfactoren uit de praktijk van PPS-projecten*; idem.

Michiel Cohen, Stichter-vennoot Architectenbureau Cepezed (architect en projectleider bij de Stationsomgeving van Sint-Niklaas)

Trui Naeyaert, Coördinator Cel Woonprojecten West-Vlaamse Intercommunale (De Nieuwe Molens)

Wouter Demuyne, Project Manager Projectontwikkeling Vanhaerents nv (Milho)

Dirk Rygole, bouwpromotor (vroeger Sales Manager Dexia Public Finance)

De raadgevingen zullen worden opgebouwd volgens de structuur van de analyse in deze thesis, waarbij achtereenvolgens beginvoorwaarden, initiatiefase, inhoud bestek, inhoud offerte, gunningsfase, inhoud samenwerkingsovereenkomst en uitvoeringsfase worden behandeld. Het is echter zo dat we niet één ideaaltraject kunnen detecteren: er zijn verschillende procedures mogelijk die elk hun voor- en nadelen meebrengen. Bovendien, als de initiatie bij de private partner ligt, is er geen keuze mogelijk en verloopt de procedure sowieso al anders.

Grosso modo zijn er drie procedures te onderscheiden onder de casestudies: de klassieke weg via selectie- en gunningsfase, een met een ontwerpwedstrijd gevolgd door een offerteaanvraag en die van Regatta, waar de privé het initiatief neemt.



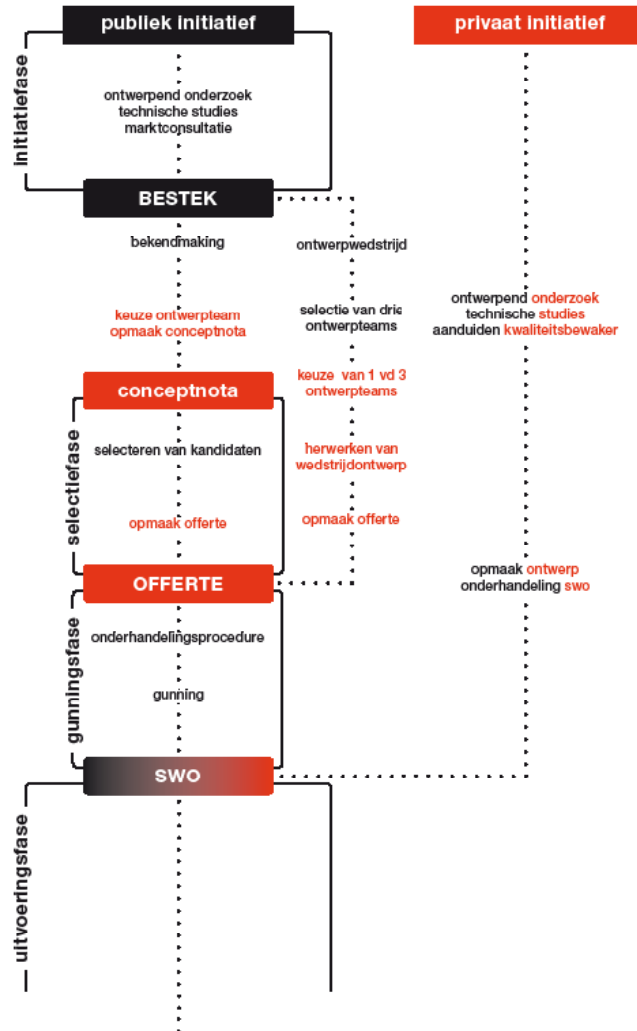


FIG 8.1 STROOMSCHEMA PROCEDURE (PUBLIEK EN PRIVAAT)

8.1 BEGINVOORWAARDEN

Zoals ook in de analyse het geval was, wordt hier gekeken naar een aantal aspecten die de keuze voor PPS kunnen verantwoorden of beïnvloeden, nog voordat er aan de procedure wordt begonnen.

1. WIN-WIN SITUATIE

De keuze voor een publiek-private samenwerking is enkel opportuun als er de zekerheid bestaat dat er voor beide partijen een evenwaardige meerwaarde uit zal voortvloeien.

Hoewel de belangen van publiek en privé anders liggen, is zo'n situatie perfect mogelijk, zolang er van in de allereerste fase op gelet wordt dat de juiste afspraken worden gemaakt en nageleefd. Meerwaarde kan meer zijn dan puur financieel gewin, zeker voor de publieke partner, maar er moet voor gezorgd worden dat ook maatschappelijke meerwaarde in de juiste verhouding staat met de financiële meerwaarde die de private partner ontvangt. Een publieke partner kan minder hoge financiële eisen stellen bij de verkoop van de grond en in de plaats daarvan hoge kwaliteitseisen stellen of andersom bij minder cruciale projecten een deel van de winst opeisen.

PPS is niet enkel alternatieve financiering: als voor PPS gekozen wordt puur om investeringen uit te stellen of naar de andere partner door te schuiven, leidt dit tot vercommercialisering of zullen de eindkosten hoger komen te liggen.

Dit heeft vooral te maken met projectgeoriënteerde PPS: vaak is het budgettaire tekort daar de belangrijkste reden voor de publieke partner om voor PPS te kiezen. Dat is een discutabele beweegreden, zoals blijkt uit de PPS Wonen: na alle besparingen zijn de projecten nog niet goedkoper geworden, maar hebben ze wel serieus aan woonkwaliteit moeten inboeten. Bovendien heeft een publieke partij die zijn krappe budget wil aanvullen met privéged, een zwakke onderhandelingspositie als het om kwaliteit gaat. DBFM kan een oplossing zijn om belangrijke noden snel op te lossen zonder grote investeringen, maar de grote inspraak die een privépartner dan krijgt in het ontwerp en de constructie moet ook inhoudelijk te verantwoorden zijn. Bovendien blijkt die snelheid helemaal niet zo veel groter: PPS Wonen en de Oosterweelverbinding hebben erg veel vertraging opgelopen.

2. BELEIDSNIVEAU EN STATUUT VAN DE PUBLIEKE PARTNER

Om een PPS-project te lanceren is er nood aan een grote professionaliteit en genoeg ervaring bij de publieke partner. Dit geldt voor de procedurele en juridische kant van het PPS-verhaal, maar haast nog meer voor de architecturale en stedenbouwkundige kanten. Als die ervaring en kennis niet aanwezig is, moet externe ondersteuning gezocht worden.

De voorbeelden bewijzen dat goede PPS-projecten ook kunnen gerealiseerd worden door overheden met weinig ervaring met stedenbouw of complexe procedures: De Pinte en Leuven bijvoorbeeld hebben beide gebruik gemaakt van externe steun voor de voorbereiding en de opvolging van hun project wat de kwaliteit ten goede is gekomen. In Genk heeft men het alleen proberen te doen, met veel minder positieve gevolgen.

Een autonoom gemeentebedrijf is geen noodzakelijke conditie voor een goed PPS-project, maar werkt door zijn zelfstandige statuut flexibeler en kan zich makkelijker specialiseren dan een stadsadministratie. Een goede terugkoppeling naar het gemeentebestuur is steeds noodzakelijk.

Oostende, Leuven, Kortrijk en Antwerpen (Lotto Arena) hebben een autonoom gemeentebedrijf dat PPS-projecten uitvoert, De Pinte, Genk en Antwerpen (Regatta) doen het ook zonder. De voordelen van zo'n autonoom gemeentebedrijf zijn al aan bod gekomen en lijken ook te kloppen, maar een noodzaak is het zeker niet. Als er verschillende stadsprojecten op stapel staan of er moet een complexe en langdurende strategie uitgewerkt worden (zoals in Kortrijk), dan is de investering in een AG ook nuttiger dan als er maar één project dient te worden gerealiseerd. Het lijkt dat een autonoom gemeentebedrijf een constanter personeelsbestand heeft, bovendien kunnen ze meer onafhankelijk van de politieke conjuncturen opereren. Democratische transparantie is echter een belangrijk punt hierbij: een te autonome positie kan dit in gevaar brengen. Daar is bij de projecten hier echter (nog?) niets van te merken.

PPS-projecten die door bovenlokale overheden georganiseerd worden, missen vaak de noodzakelijke lokale binding en daar is een optimale communicatie met de lokale overheid onontbeerlijk.

Hoe groter een project, hoe meer publieke betrokkenen er zijn, vaak verspreid over de diverse overheidsniveaus. Het is cruciaal dat die onderling overleggen, ook al ligt de verantwoordelijkheid op een hoger niveau. Zowel in de PPS Wonen als bij de Oosterweelverbinding is hier onvoldoende aandacht aan besteed in de beginfase en dat heeft belangrijke gevolgen gehad.

3. INITIATIEFNEMER

In de meest ideale situatie is de publieke partner de initiatiefnemer van een PPS-project, zodat ze een autonome visie en de nodige kwaliteitseisen kan ontwikkelen op het project alvorens naar de markt te stappen.

Om deze positie te verankeren is het belangrijk dat de publieke partner (een strategisch deel van) de grond in eigendom heeft, en ook in eigendom houdt gedurende het vervolg van het proces.

Grondeigendom blijkt cruciaal en dat wordt ook door alle publieke partners bevestigd: een strategisch grondenbeleid geeft een overheid voorrang op de ontwikkeling van de privémarkt. Die voorrang kan gebruikt worden voor een uitgebreide voorstudie waar de verschillende publieke betrokkenen hun ambities voor het project kunnen uittekenen en doelstellingen formuleren die ermee moeten bereikt worden. Dit is een zoekend proces, het is niet zo dat een overheid plannen klaar heeft liggen voor elke kans die zich kan voordoen – De Pinte bijvoorbeeld was duidelijk eerder een gelukkig toeval dan een geplande aankoop. Als de grond eens het project gerealiseerd is, weer wordt doorverkocht kan dit bovendien aanleiding geven tot een financiële meerwaarde.

Ook als een site in privaat eigendom is en de eigenaar een PPS-project met de lokale overheid wil opzetten is het belangrijk dat de voorbereiding van het project zo goed mogelijk mee door de publieke partner wordt uitgevoerd, zodat het project eveneens ingepast wordt in de beleidsdoelstellingen van de overheid. Ook een degelijke kwaliteitscontrole is dan cruciaal. De opmaak van de projectdefinitie en de selectie van de ontwerper gebeuren dan in samenwerking tussen de twee partners, ondersteund door externe specialisten.

Ook al is een publieke partner niet de opdrachtgever voor een PPS, dat verhindert niet dat hij door zijn betrokkenheid verplicht wordt om de kwaliteit en de maatschappelijke meerwaarde te bewaken. Dit moet gebeuren in goed overleg met de private partner. Het verhaal van Regatta wijst uit dat een door beide partijen gerespecteerde onafhankelijke derde die als scheidsrechter en kwaliteitbewaker optreedt zo'n samenwerking veel beter doet verlopen en bijvoorbeeld discussies over architectuur vergemakkelijkt. Voor de aanstelling van zo'n externe derde is een grote vrijheid mogelijk aangezien het niet om een overheidsopdracht gaat, maar het gebruik van een Open Oproep lijkt hiervoor erg interessant. Ook voor de ontwerper kan zo'n procedure gebruikt worden, dat hangt er echter van af hoever het project al gevorderd is op het moment dat de publieke partner betrokken raakt.

4. VORM VAN PPS

De meeste publiek-private samenwerkingen in Vlaanderen gebeuren onder contractuele vorm. Als de publieke partner opereert onder een autonoom statuut, zoals een autonoom gemeentebedrijf, bestaat ook de mogelijkheid een participatieve PPS te vormen: de publieke en de private partner richten een gemeenschappelijke, privaatrechtelijke rechtspersoon op. Hoewel zo'n PPS flexibeler kan reageren op onvoorziene omstandigheden omdat er niet van een vastgelegd contract wordt vertrokken, neemt een publieke partner hierin meer risico. Het democratisch gehalte en de transparantie van zo'n publiek-private vennootschap is soms discutabel.

De kritiek op participatieve PPS die in een aantal interviews geformuleerd werd, lijkt terecht: de publieke partner dreigt zijn neutraliteit te verliezen en de werking ervan eens de vennootschap opgericht is strookt niet steeds met de beginselen van eerlijke concurrentie. De ervaring van Tsyon wijst echter uit dat dat in de praktijk zeker meevalt en dat de samenwerking juist verbetert. Erg belangrijk lijkt dan ook dat zo'n vennootschap niet voor heel lange duur opgericht wordt, maar na een aantal projecten wordt stopgezet – op die manier houden de voor- en nadelen elkaar nog in evenwicht.



8.2 INITIATIEFASE

De voorbereiding van het project door de publieke partner: nadat vanuit de publieke zijde besloten is om voor PPS te kiezen, worden de eerste stappen gezet die leiden tot het publiceren van een offerteaanvraag die moet leiden tot de kandidaatsstelling van de diverse geïnteresseerde privépartners. Deze voorbereiding behelst de inhoud van het project, wat er gerealiseerd moet worden en met welke ambitie, maar ook de manier waarop, de procedurele aanpak, die wordt voorzien.

1. BELEIDSDOELSTELLINGEN DETECTEREN

Een publieke partner moet als overheid beschikken over een visie over de richting die ze met haar gemeente of gewest uit wil. Deze beleidsdoelstellingen zijn niet onderhandelbaar en vormen het kader waarbinnen elk PPS-project zich moet afspelen. De eerste stap van de voorbereiding ervan vormt dus het detecteren van de doelstellingen die het project potentieel kan verwezenlijken. Deze detectie is een doelzoekend proces en een complex samenspel van verschillende actoren zoals politici, ambtenaren, adviseurs, belangengroeperingen,...

A. DRAAGVLAK

Eens de publieke visie op een project gedefinieerd is, moet deze getoetst worden aan de wensen van de bevolking en andere betrokkenen zoals aanpalende grondeigenaars. Inspraak verlenen is noodzakelijk, zeker bij projecten die een verregaande impact zullen hebben op hun omgeving, en het is belangrijk dat daar in deze fase aandacht aan wordt besteed.

Op deze manier kan de communicatie met de burger op een eerlijker en minder frustrerende manier verlopen dan wanneer participatie enkel inhoudt dat er bezwaarschriften ingediend worden vlak voor de uitvoering. De mate waarin echt inspraak gegeven wordt aan buurtbewoners, is sterk afhankelijk van de inhoud van het project: publieke functies verdragen meer participatie dan woonontwikkelingen en kantoorwijken. Inspraak betekent niet dat de beleidsdoelstellingen zelf in vraag gesteld worden, maar wel hoe ze toegepast kunnen worden. Bij het detecteren van beleidsdoelstellingen moet een politicus natuurlijk ook weten wat er onder de bevolking leeft.

Door zorgvuldig te communiceren in de fase en indien mogelijk rekening te houden met wensen of bezwaren, worden veel problemen in de toekomst vermeden. Bovendien ontstaat zo een draagvlak voor het project bij de bevolking en voorkom je dat er foute informatie circuleert. De Oosterweelverbinding bewijst het belang hiervan, maar het is ook een principieel onderdeel van goed bestuur.

B. PUBLIEK-PUBLIEKE AFSTEMMING

In vrijwel alle gevallen zijn er verschillende publieke partners betrokken bij een project: verschillende overheidsniveaus, overheidsbedrijven, stadsadministraties, AG's,... Het is belangrijk dat ook hier in deze vroege fase de nodige aandacht aan besteed wordt, om te vermijden dat botsende visies en belangen pas later aan de oppervlakte komen en voor vertraging en kwaliteitsverlies zorgen. De nodige engagementen hierover moeten al op voorhand door de verschillende partijen op papier gezet worden zodat voor zover mogelijk een duidelijke overeenstemming bereikt wordt over de inhoud van het project.

Dit heeft te maken met communicatie tussen beleidsniveaus, maar ook als er verschillende betrokkenen zijn (bijvoorbeeld de NMBS, de gemeente, een sociale huisvestingsmaatschappij,...) is het belangrijk dat die eerst onderling een zekere overeenstemming bereiken alvorens de stap naar de privé te zetten. Op deze manier kan de publieke partner als één partij spreken, wat het vlotte verloop van het proces zeker ten goede komt en ook in de onderhandelingen een voordeel is.

2. BELEIDSDOELSTELLINGEN VERDER CONCRETISEREN

A. ONTWERPEND ONDERZOEK

De verdere concretisering van de vooropgestelde beleidsdoelstellingen gebeurt door middel van ontwerpend onderzoek. Het voorgestelde programma en de probleemstelling moeten ruimtelijk worden getoetst, op verschillende manieren, om de mogelijkheden ervan op het terrein te controleren en te onderzoeken. Dit gebeurt door de publieke partner, ondersteund door een extern ontwerp bureau als de nodige ervaring niet bij de publieke partner zelf aanwezig is.

Elementen van ontwerpend onderzoek zijn onder andere het exploreren van de mogelijke programma's en het onderzoeken van de haalbaarheid, waarbij het belangrijk is dat dit op verschillende schaalniveaus gebeurt.¹ Zowel stedenbouwkundige als architecturale aspecten komen aan bod. Ontwerpend onderzoek helpt om de beleidsdoelstellingen optimaal te implementeren, maar kan ze ook in vraag stellen en alternatieven bovenbrengen.

¹ J. Schreurs & F. Vanhaverbeke; "Schaduwplanning: Strategieën en tactieken tussen decreet en realisatie"; in K. Borret e.a. (red.); *Jaarboek stedenbouw en ruimtelijke planning 2002 > 2005*; VRP; 2006 Brussel; pp. 147-148

Het resultaat van dit onderzoek hangt uiteraard af van het onderwerp ervan, maar er zou moeten gestreefd worden naar een strategisch masterplan dat de visie en de ambitie van de publieke partner in ruimtelijke taal uitdrukt zonder de flexibiliteit ervan te hypothekeren.

De bedoeling van dit masterplan is niet dat de publieke partner de inhoud van het project volledig probeert te bepalen voordat de stap naar de privé gezet wordt, het is eerder een manier om de ambities en doelstellingen te toetsen en om te zetten in ruimtelijke potenties die aan de ontwerpers meegegeven kunnen worden. Op deze manier wordt hun creativiteit niet beknot en de dynamiek van de PPS ook niet ‘dichtgetimmerd’, maar ontstaat er een continu en coherent verhaal zoals bij de Centrale Werkplaatsen of Tsyon het geval is.

Zo'n masterplan kan ook gemaakt worden via een ontwerpwedstrijd, maar ook dan moet de publieke partner voorafgaand aan die wedstrijd duidelijk zijn visie omschrijven en toetsen aan de ruimtelijke mogelijkheden van het project.

Uit het project van De Pinte blijkt hoe belangrijk een goede projectdefinitie is, zelfs als er een Open Oproep gebruikt wordt voor de ruimtelijke uitwerking ervan. Als een gemeente dus zelf niet de juiste mensen in huis heeft om aan ontwerpend onderzoek te doen kan dat uitbesteed worden, maar dat verlost haar niet van de verantwoordelijkheid als goede opdrachtgever. De mantra ‘de kwaliteit van het antwoord hangt af van de kwaliteit van de vraag’ is immers ook hier van toepassing.

B. SELECTIE VAN DE ARCHITECT

In plaats van de samenstelling van het bouwteam volledig vrij te laten, kan er ook gewerkt worden met een wedstrijd in twee fasen, waarbij eerst een ontwerpwedstrijd wordt georganiseerd voor architecten, waarvan dan de winnaars in een tweede fase aan een privépartner gekoppeld opnieuw geëvalueerd worden. Deze methode is omslachtiger en wordt door de private markt minder gewaardeerd, maar leidt wel tot een betere controle op de kwaliteit van het ontwerp, zonder dat de private partner zijn mogelijkheid tot inspraak verliest.

Door de selectie van de architect zelf te doen en op die manier ook de start van het ontwerpproces zelf te beïnvloeden, groeit het overwicht van de publieke partner op de inhoud van het project. Op deze manier wordt wel de input van de privépartner herleid tot wijzigingen in de marge en wordt zijn creativiteit en know how niet optimaal benut. De voordelen van een integraal ontwerpproces waarbij de privépartner in de be-
ginfase al kan meepraten over de optimalisatie van de constructie of de commercialisering van het project raken hierbij verloren. De Nieuwe Molens is een geslaagd project, maar het ontwerp dat het beste scoorde in de eerste fase bleek ook hier in de tweede fase niet marktconform genoeg om aan de financiële voorwaarden

310 Raadgevingen voor een kwalitatieven PPS

van de publieke partner te voldoen. Bij De Pinte is me erin geslaagd een marktconform ontwerp te bedenken voordat de privépartner zijn zeg kon doen, maar dit lijkt eerder uitzonderlijk.

Meestal wordt de selectie van de architect overgelaten aan de private partner (ontwikkelaar, aannemer) als hij zijn bouwteam samenstelt. In dat geval is de relatie tussen de architect en de publieke partner onduidelijk, en moet er gezorgd worden voor een extra kwaliteitscontrole. Deze kan uitgevoerd worden door de publieke partner of er kan een externe kwaliteitsbewaker of kwaliteitskamer aangesteld worden. Zo'n kwaliteitsbewaker wordt best in het begin van het proces aangesteld (eventueel via een open oproep) en kan mee instaan voor de opmaak van de projectdefinitie en de uitvoering van het ontwerp onderzoek.

Een goede kwaliteitscontrole doorheen het hele ontwerp- en uitvoeringsproces is misschien wel de belangrijkste stap in de richting van een kwalitatief project. Uit de projecten blijkt dat een gemeente perfect in staat is hier zelf voor in te staan, maar dat de hulp van een externe ook belangrijke voordelen heeft als hij door beide partijen erkend wordt. In het Stadsplein was dat niet meteen het geval, maar zelfs dan was de invloed positief. De begeleiding kwam hier ook te laat, het is geen slecht idee om er al in de initiatiefase mee te beginnen. De Pinte is hier een goed voorbeeld van, al was het dan weer geen goed idee om de kwaliteitbewaker ook de uitvoeringsplannen te laten tekenen. De controle zelf uitvoeren zoals in Den Bell gebeurt, kan leiden tot dubbel werk, maar dit project bewijst wel dat de onduidelijke relatie tussen opdrachtgever en architect in een PPS veel problemen kan opleveren en dat kwaliteitscontrole onontbeerlijk wordt. Een kwaliteitskamer die als jury optreedt (Oosterweelverbinding) of later in het proces aan kwaliteitsbegeleiding doet (Lotto Arena) is een minder flexibele structuur en zal niet leiden tot het soort van goede verstandhouding dat in Regatta ontstaan is tussen beide partners en de kwaliteitbewaker. Ook in dat project is de intrede van de kwaliteitbewaker wat laat trouwens, zodat veel plannen herwerkt moesten worden.

C. TECHNISCHE STUDIES

Het is belangrijk dat het ontwerp onderzoek ook al vergezeld wordt door diverse technische studies om de mogelijkheden en de kansen van het project te onderzoeken en te controleren. We denken hierbij aan economische studies, mobiliteitsstudies, een beperkte markconsultatie enz. Ook een financiële analyse is belangrijk, om het gewenste engagement van de private partner te kunnen inschatten.

Te veel studies doen de projectkosten misschien te hoog oplopen, maar het is belangrijk dat ze gebeuren. Als de projectdefinitie bepalender moet zijn dan een gewoon opgelegd programma maar ook al ruimtelijke consequenties met zich meebrengt en duidelijke doelstellingen vastlegt, moet de haalbaarheid daarvan nagekeken worden.

D. TERUGKOPPELING

Tijdens deze diverse vooronderzoeken blijft de communicatie met andere overheden en met de bevolking van het grootste belang. Namelijk, eens de initiatiefase afgesloten is, begint de gunningsprocedure te lopen waarin er juridisch veel minder mogelijkheden bestaan voor wijzigingen en nieuwe inzichten.

E. PPS-GEHALTE

Pas nu kan ten volle geoordeeld worden of een PPS de meest geschikte vorm is om het project te realiseren. Uit de financiële analyse zal bovendien blijken of er voldoende kans is op een echte win-win situatie, uit de marktconsultatie blijkt of er voldoende interesse bestaat vanuit de markt.

3. VOORBEREIDING VAN DE PROCEDURE

Eens de keuze voor PPS definitief gemaakt is en alle vooronderzoeken en projectdefinities afgewerkt zijn, moet een geschikte procedure voor de gunning en de uitvoering van het project opgesteld worden. Afhankelijk van de complexiteit van het project kan hier al dan niet ondersteuning gezocht worden bij consultancybedrijven die zich met de opmaak van dit soort PPS-procedures bezighouden. Bij het uittekenen van de te volgen procedure moet rekening gehouden worden met de gewenste timing van het project en het soort private partner en architectuur dat geïmagineerd wordt. De ambitie en de zorg voor kwaliteit die uit de procedure spreekt zal resulteren in een bepaald type inschrijvers dat zich aangesproken voelt.

Over het algemeen leidt een tweetrapsprocedure (selectie / onderhandelingsprocedure) tot de meest uitgebalanceerde resultaten, maar deze aanpak vraagt meer tijd dan een gewone offerteaanvraag.

Dit is ook de procedure die verder in deze nota besproken zal worden. Uit alle ervaringen die inmiddels bijeengesprokkeld zijn, is gebleken dat hiermee de mooiste resultaten te behalen vallen, al hangt dat uiteraard af van de specifieke benadering die voor elk onderdeel van de procedure gekozen wordt. De extra tijd die hier geïnvesteerd wordt, kan later trouwens opgehaald worden doordat tijdens de onderhandelingen bijvoorbeeld een meer doordachte aanpak kan ontstaan.

Een cruciale rol is weggelegd voor de projectregisseur. Deze is verbonden met de publieke partner en neemt doorheen de hele procedure, van initiatiefase tot aan de uitvoering, de sturing van het project op zich.

8.3 INHOUD BESTEK

Het bestek is het eerste cruciale document in de PPS-procedure. Nadat de beleidsdoelstellingen van de publieke partner omtrent het project geconcretiseerd zijn en er een voldoende draagvlak is gecreëerd bij de bevolking, dient dit document als eerste belangrijke communicatiemiddel met de geïnteresseerde privépartners. Het bestek maakt duidelijk wat van hen verwacht wordt, waarop ze zullen worden geselecteerd en geëvalueerd en wat de ambities van de publieke partner zijn die hij via het project wenst te halen. Het bestek is tegelijk een juridisch document waarin de te volgen gunningsprocedure wordt vastgelegd, net als de criteria waarop de offertes afgerekend zullen worden. Het schept een bindend kader waarbinnen het project moet passen, op architecturaal en stedenbouwkundig vlak, maar ook door het definiëren van de financiële en maatschappelijke randvoorwaarden.

1. PROJECTDEFINITIE

Het bestek bevat in de eerste plaats een duidelijke omschrijving van het project, waarin de publieke partner alle randvoorwaarden vastlegt, cruciale punten en beoogde ambities omschrijft en dus duidelijk maakt wat er minimaal van het ontwerp verwacht wordt. De projectdefinitie is de conclusie uit het voorbereidende ontwerpend onderzoek. De mate waarin ze bepaald is hangt af van het statuut van het project: bij een private ontwikkeling (zoals woningen die daarna verkocht worden) kan meer vrijheid gegeven worden dan bij het bouwen van een publieke functie, waar ook het programma al dient vast te liggen. Uit de analyses blijkt bovendien dat een goed masterplan een belangrijke kwalitatieve impuls kan zijn.

Er zijn projecten bekeken waar het bestek slechts een vage projectdefinitie bevatte, maar haast iedere keer bleek dat achteraf de kwaliteit van de projecten negatief te hebben beïnvloed. Bij de PPS Wonen is de totale afwezigheid ervan een van de grootste gebreken van de procedure, maar ook bij Milho lijkt het dat de zwakke punten in het stedenbouwkundig ontwerp voor de site vermeden hadden kunnen worden als de publieke partner zelf een masterplan had laten uitwerken. De Centrale Werkplaatsen bewijzen dat een masterplan niet moet betekenen dat de creatieve input van de ontwerpers beknot wordt.

Het is wel belangrijk dat de projectdefinitie een open proces toelaat, waarbinnen de privépartner en zijn architect nog genoeg ruimte krijgen om eigen inzichten in hun offerte te verwerken. Een kandidaat privépartner moet voor zijn creativiteit kunnen beloond worden.

Dat dit mogelijk is, is juist een van de sterktes van PPS: het creatieve aspect zit niet alleen in de uitwerking

van een ontwerp door de architect, maar ook in de projectbenadering die elke PPS-kandidaat voorstelt. Als de voorbereiding door de publieke partner goed is gebeurd en er genoeg ruimte wordt gelaten voor eigen ideeën van de privépartner, dan ontstaat die optimale wisselwerking die van een PPS een succesverhaal kan maken.

In het bestek moeten naast de besluiten van het vooronderzoek ook de redenering erachter worden opgenomen, om te vermijden dat er een rigide stel randvoorwaarden ontstaat waarvan de oorspronkelijke betekenis zou vervagen: alternatieve oplossingen die binnen dezelfde doelstellingen vallen kunnen juist een verbetering van het project met zich meebrengen.

Dit heeft eveneens met het beknotten van die creativiteit te maken: strikte eisen stellen in een bestek kan nodig zijn als het project dat vereist, maar het idee achter de regels mag niet vergeten worden. Het bestek van de Centrale Werkplaatsen was bijvoorbeeld erg strikt bepaald, maar men heeft wel toegelaten dat er kleine wijzigingen aan gebeurd zijn. Dit is ook het voordeel ten opzichte van het BPA-systeem, waar deze vrijheid niet bestaat.

2. GUNNINGSCRITERIA

De gunningscriteria worden duidelijk weergegeven en uitgelegd, zodat de privépartner weet waarop hij zal worden geëvalueerd. Door een zorgvuldige keuze en definiëring van deze criteria kan ook duidelijk worden gemaakt wat de beoogde ambitie van het project is, en welke meerwaarde de publieke partner verwacht te ontvangen. Dit geldt uiteraard eveneens voor de selectiecriteria.

Om optimale transparantie te bereiken, kunnen ook de wegingsfactoren die per criterium zullen worden gebruikt, hier al meegedeeld worden.

De belangrijkste gunningscriteria, waarop elke offerte beoordeeld zou moeten worden, zijn:

- 1. visie van de kandidaat op het project en zijn omgeving (maatschappelijke meerwaarde, stedenbouwkundige elementen, enz)*
- 2. architecturale kwaliteit van het ontwerp (met inbegrip van duurzaamheid, materiaal-gebruik, omgang met bestaande gebouwen, enz)*
- 3. financiële haalbaarheid*
- 4. de voorgestelde aanpak (rolverdeling, fasering, financiering)*

Uiteraard is dit erg algemeen terwijl de criteria juist afhankelijk zijn van de inhoud en de doelstellingen van

het project. De benadering voor gebiedsontwikkeling en objectgeoriënteerde PPS is ook helemaal anders: de criteria die over architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit oordelen lopen gelijk, maar bij objectgeoriënteerde PPS is de financiële haalbaarheid veel crucialer dan bij gebiedsontwikkeling. In dat laatste geval is het de privépartner die het ontwikkelingsrisico loopt, terwijl bij objectgeoriënteerd de publieke partner de investering op termijn zal moeten terugbetalen: de prijs die gevraagd wordt is hier dus erg belangrijk. Om te voorkomen dat het prijs criterium de kwaliteitscriteria overschaduwet, is het best dat de budgetmarges al in het bestek vastgelegd worden (zie financieel kader), maar dan nog moet het gebruik van dat budget in het project goed beoordeeld worden.

3. JURYSAMENSTELLING

Het is een goed idee om de jurysamenstelling in het bestek te vermelden, ook hiermee kan een publieke partner het ambitieniveau dat ze voor het project voor ogen heeft duidelijk maken.

Elke jury bevat naast direct betrokken partijen (publieke partner, gemeentebestuur, ambtenaren ruimtelijke ordening, AROHM) ook externe experts op het gebied van architectuur en stedenbouw. Naargelang de inhoud van het project en de gebruikte gunningscriteria moet de jury nog aangevuld worden met andere specialisten zoals bouwkundigen, makelaars, economen,...

Als de complexiteit van het project dat toelaat, behandelt de hele jury alle criteria, zodat er genuanceerd kan geoordeeld worden. Als de complexiteit te groot is, moet de jury uit praktische overwegingen opgedeeld worden in verschillende comités waarvan de leden zich uitspreken over hun eigen vakgebied.

Een te grote jury werkt niet, maar tegelijk is het voor de kwaliteit van de beoordeling erg belangrijk dat elk aspect van het project geëvalueerd kan worden door een specialist. Dit gaat over technische en economische aspecten, maar ook over de beoordeling van de architecturale kwaliteit, die zeker geen formaliteit mag zijn.

Door verschillende criteria los van elkaar te behandelen, loop je wel het risico dat geen goede overeenstemming gevonden kan worden of dat sommige aspecten niet voldoende aan bod komen. In de Oosterweelverbinding was het kwaliteitsdebat zo bepalend, dat de andere evaluaties pas aan bod konden komen toen er slechts één kandidaat overbleef.

4. STAPPENPLAN

De aanpak zoals die in de initiatiefase voorzien werd, wordt weergegeven, maar de privépartner krijgt de mogelijkheid om die te wijzigen, zodat hij met zijn specifieke ervaring inspraak krijgt in de aanpak van het project. De aanpak die de partner voorstelt wordt zo één van de gunningscriteria. Als er rekening gehouden moet worden met een bepaalde timing wordt dat ook hier vastgelegd.

5. FINANCIËEL KADER

Er moet door de publieke partner in het bestek een financieel kader worden geformuleerd waarbinnen het project moet passen. Dit kan handelen over de grondwaarde of over de projectkosten, naargelang of het gaat over gebiedsontwikkeling of objectgeoriënteerd.

Op deze manier wordt vermeden dat het financiële aspect doorweegt bij de jurering en dat op die manier de kwaliteit op de tweede plaats terecht komt. Toch is het belangrijk dat over het financiële kader nagedacht wordt, om te voorkomen dat een project onevenredig veel meer zou opleveren voor de private partner dan voor de overheid, of dat het project te duur zou uitvallen.

Als er door de publieke partner geïnvesteerd wordt in het project, wordt dit bedrag dus op voorhand vastgelegd. Als er sprake is van de verkoop van gronden door de publieke partner aan de privé of aan de toekomstige eigenaars, wordt een minimale grondprijs vastgelegd. Ook een vorm van benefit sharing moet overwogen worden: als de winsten voor de privé hoger liggen dan verwacht, kunnen die tussen beide partners verdeeld worden, en ook dit wordt best in het bestek vastgelegd.

Dit financieel kader moet duidelijk in het bestek weergegeven worden en mag dus geen doel van de onderhandelingen zijn. Zo'n kader komt tot stand als resultaat van uitgebreid vooronderzoek en marktconsultatie in de initiatiefase. Het is echter geen onwrikbaar vaststaand gegeven: diverse evoluties en veranderingen kunnen ervoor zorgen dat zelfs een nauwgezet onderzocht kader snel achterhaald blijkt. Bovendien geldt de regel dat extra kwaliteit in veel gevallen een meerkost met zich meebrengt die in sommige gevallen niet voorzien is. Zo'n financieel kader kan dus pas volledig beoordeeld worden eens het met de marktrealiteit geconfronteerd is geweest, en kan dan ook pas na de gunningsprocedure definitief vastgelegd worden. Voor die tijd is het een richtlijn die opbieden tussen de partners moet vermijden, maar geen keurslijf mag worden waar de kwaliteit van het project onder te lijden heeft.

Dit is een punt waar veel discussie over bestaat, maar de ervaringen met de verschillende projecten lijken toch uit te wijzen dat deze benadering de meeste kwaliteit oplevert. Het uittekenen van zo'n kader is perfect mogelijk: in De Pinte zijn de bedragen uit het bestek gedurende het hele proces dezelfde gebleven. De lange tijdsschaal waarbinnen PPS-projecten gerealiseerd worden, kan echter leiden tot onverwachte prijsstijgingen (de Oosterweelverbinding) of een budget dat te krap wordt (PPS Wonen), zodat het kader absoluut een flexibel karakter moet kennen dat deze schommelingen kan opvangen.

Het systeem met residuele grondwaarde dat bijvoorbeeld in Oostende gebruikt wordt, levert de publieke partner de meeste financiële meerwaarde op en geeft hem ineens optimaal inzicht in de boekhouding van de private partner. De Centrale Werkplaatsen tonen dan weer dat minder hoge financiële eisen een kwaliteitsverbetering kunnen opleveren.

8.4. INHOUD OFFERTE

De offerte is het tweede cruciale document in de PPS-procedure. Hierin maakt de private partner (of het team van partners) in samenwerking met hun architect(en) duidelijk hoe zij het project willen uitvoeren en het is uiteraard de basis waarop in de volgende fase de gunning van het project zal gebeuren. Omdat we kiezen voor een tweetrapsprocedure in de gunningsfase, zijn er in feite twee ‘offertes’: die op basis waarvan de selectie gebeurt van de kandidaten die toegelaten worden tot de onderhandelingen, en die die vlak voor die onderhandelingen ingediend wordt. Voor de duidelijkheid spreken we in het eerste geval van een conceptnota in plaats van een offerte.

1. CONCEPTNOTA

De selectie van de kandidaten die het meest geschikt geacht worden om aan de onderhandeling deel te nemen, gebeurt op basis van dit document. Het bevat de belangrijke gegevens over de kandidaat, waarmee hij ook bewijst wettelijk in orde te zijn. Referentieprojecten uit het verleden bewijzen de kunde en de ervaring van de kandidaat. De aanwezigheid van projecteigen gegevens, zoals onder andere een eerste schetsontwerp dat de visie van de kandidaat weergeeft, is echter cruciaal: het selecteren op basis van enkel historische referenties van het team van de privépartner leidt tot willekeur.

De ervaring van de Centrale Werkplaatsen leert dat het niet zo eenvoudig is om uit een groep kandidaten juist die paar te selecteren die het meest geschikt zijn, zolang niet geweten is wat de visie van de kandidaten op het project zelf inhoudt. Het is niet de bedoeling in deze fase al ontwerpen te laten maken, maar een eerste aanzet tot conceptvorming is zeker nuttig. Interessant is ook de benadering van De Pinte, waar men het oorspronkelijke bestek nog aangepast heeft op basis van de ideeën die uit de verschillende conceptnota's naar voren kwamen. Dit geeft de geïnteresseerde bouwteams de gelegenheid alternatieve oplossingen voor te stellen dan deze die in het bestek geformuleerd worden.

2. OFFERTE

De echte offerte wordt enkel opgemaakt en ingediend door de teams die de selectiefase overleefd hebben.

A. SCHETSONTWERP

De offerte bevat een voorontwerp zoals door de privépartner opgemaakt, vertrekkende van de projectdefinitie in het bestek, rekening houdende met de opgelegde eisen en randvoorwaarden.

B. AANPAK

Een van de opportuniteiten van PPS is dat de knowhow van de privésector gebruikt kan worden om een project sneller of goedkoper te realiseren, vandaar dat de privépartner in de offerte een gewenste aanpak en rolverdeling kan suggereren. Zo krijgt hij inspraak, en bovendien is het een handig instrument voor de overheid om de benaderingen van de kandidaten met elkaar te kunnen afwegen in de eerste selectie.

Een belangrijk element in deze aanpak is de rolverdeling tussen private en publieke partner en binnen het bouwteam zelf: een van de pijnpunten van veel publiek-private samenwerkingen is juist de moeilijke manier waarop die samenwerking verloopt. Het is belangrijk dat de privépartner hier inspraak in krijgt, om te voorkomen dat de verschillende culturen van overheid en privé tot al te grote botsingen zouden leiden. Ook de samenwerking tussen de verschillende partijen binnen het bouwteam is van cruciaal belang, en daarom is het belangrijk dat de aanpak daarvoor in de offerte wordt weergegeven. Onder andere de relatie tussen de architecten onderling en tussen architecten en aannemer vormt een belangrijk punt om een project te doen slagen.

C. FINANCIËEL LUIK

Een derde cruciaal element in de offerte is de financiële afhandeling van het project. Hierin worden alle kosten (voor zover die nauwkeurig berekend kunnen worden in deze fase) maar ook de winsten voor beide partijen duidelijk en transparant vermeld. Het financieel kader zoals in het bestek weergegeven geldt als randvoorwaarde, tijdens de onderhandelingen zal vastgesteld worden of eventuele afwijkingen gerechtvaardigd en aanvaardbaar zijn.

In Oostende gebruikt men een vaste template die elke kandidaat moet invullen en waaruit alle financiële projectgegevens blijken – dit is een handig instrument om zeker te zijn dat alle gewenste informatie in de offerte aanwezig is en dat elke kandidaat dezelfde benadering heeft gebruikt. Dit laatste vergemakkelijkt natuurlijk het vergelijken van de verschillende offertes.

8.5. GUNNINGSFASE

De gunningsprocedure die de meeste flexibiliteit toelaat en de meeste wisselwerking creëert tussen de publieke partner en de kandidaten is een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking. Door te kiezen voor een onderhandelingsprocedure krijgt de publieke partner de kans om de inhoud van de offertes mee te bepalen en zullen ze beter overeenkomen met de doelstellingen en randvoorwaarden die de publieke partner zelf vooropgesteld had. Bovendien bestaat door de twee fases de mogelijkheid om sommige zaken in het bestek nog te wijzigen, bijvoorbeeld omdat ze niet marktconform lijken of omdat sommige kandidaten interessante alternatieven voorzien hebben. Het is juridisch niet altijd mogelijk om voor deze procedure te kiezen, maar de wet op de overheidsopdrachten voorziet een uitzondering voor werken of diensten waarvan de aard of de onzekere omstandigheden het verhinderen op voorhand een globale prijs vast te stellen.

1. SELECTIEFASE

In de eerste fase wordt een algemene (Europese indien van toepassing) oproep tot kandidaatsstelling gelanceerd. Het doel van deze fase is uit deze kandidaten een selectie te maken van wie wordt toegelaten tot de onderhandelingsprocedure in de tweede fase. De selectie gebeurt door een jury en op basis van de ingediende conceptnota's (kandidaturen) zoals hierboven beschreven.

A. AANTAL DEELNEMERS

Het aantal deelnemers aan de eerste selectie is in principe vrij en zal dus afhangen van de inhoud van het project en de interesse die het losweekt op de markt. Na de selectie blijven er idealiter drie tot vijf kandidaten over om de onderhandelingen mee te starten: genoeg om een duidelijke afweging te kunnen maken, maar een beperkt aantal om te voorkomen dat er te veel overbodig werk zou geleverd worden door verliezende kandidaten.

Het aantal deelnemers aan een onderhandelingsprocedure mag volgens de wet op de overheidsopdrachten niet kleiner zijn dan drie, voor zover er zich drie geschikte kandidaten hebben aangeboden. Te weinig deelnemers, zoals bij de Oosterweelverbinding, doen echter het concurrentievoordeel teniet.

2. ONDERHANDELINGEN

Het is van groot belang dat er overleg plaatsvindt tussen de publieke partner en de kandidaten voordat de definitieve selectie plaatsvindt. Daarom is het aangewezen om steeds een onderhandelingsprocedure in te bouwen in de gunningsfase van zodra dat juridisch mogelijk is. De wisselwerking tussen de partners is nu

eenmaal de grote kracht van PPS, en moet optimaal worden benut.

A. DOEL

Het doel van een onderhandelingsprocedure ligt in de wisselwerking tussen beide partners: de privépartner krijgt de kans zijn offerte te verduidelijken en eventuele alternatieve oplossingen te verdedigen, maar tegelijk kan de publieke partner de inhoud van de offerte mee sturen door aan te geven welke benadering het best aansluit bij de gevraagde. Door verschillende kandidaten tegen elkaar uit te spelen worden de offertes bovendien geoptimaliseerd.

B. MOGELIJKHEDEN EN BEPERKINGEN

Juridisch wordt de wijze waarop de onderhandelingen gebeuren niet strikt vastgelegd, zolang er rekening gehouden wordt met volgende beginselen: gelijkheid, transparantie, redelijkheid en wederzijdse erkenning. Het voorwerp van de onderhandelingen mag niet wezenlijk gewijzigd worden en er moet vertrouwelijk worden omgegaan met de informatie uit de verschillende offertes.

De onderhandelingen worden gevoerd door de publieke partner, maar hij wordt hierbij nog steeds bijgestaan door de externe leden van de jury.

B. BETALING

Een betaling voorzien voor de niet geselecteerde kandidaten uit de eerste fase is niet nodig, maar eens de onderhandelingen gestart zijn leidt het tot een verbetering van de motivatie en de kwaliteit van het geleverde werk als ook de verliezende bouwteams een vergoeding krijgen voor hun deelname.

C. OMGANG MET GUNNINGSCRITERIA DOOR DE JURY

De gunningscriteria worden in het bestek vastgelegd en weerspiegelen de beleidsdoelstellingen van waaruit het project oorspronkelijk gestart is. Het gebruik van vaste wegingscoëfficiënten en een puntensysteem leidt tot de meeste transparantie in de beoordeling, maar levert een weinig flexibel systeem op dat een uitgebreide voorbereiding eist omdat er niet meer van kan afgeweken worden. Een alternatief is om gewoon een duidelijke lijst criteria samen te stellen die als leidraad dienen maar geen strikt beoordelingskader vormen. Door ze in volgorde van belang te presenteren en te evalueren worden ze hanteerbaar.

320 Raadgevingen voor een kwalitatieven PPS

Welke benadering ook gebruikt wordt, het is altijd belangrijk dat er van de gunning een duidelijk en transparant verslag gemaakt wordt om de procedure een gevoel van fairness te geven en de kans te verkleinen dat verliezende kandidaten zich benadeeld zouden voelen. In de praktijk zijn de juryleden zelf eigenlijk van groter belang dan de criteria die ze gebruiken. Uiteindelijk bepaalt de samenstelling van de jury veel meer de beoordeling dan de gebruikte criteria. Door de juryleden reeds bij de opstelling van de criteria te betrekken, kunnen beide aspecten op elkaar afgestemd worden. Dit betekent niet dat de gunning niet eerlijk zou gebeuren, het is gewoon een realiteit dat juryleden mensen zijn die hun eigen achtergrond en subjectieve waarden meenemen in een beoordeling.

D. ONDERHANDELEN MET DE BESTE INSCHRIJVER

Na de onderhandelingen wordt een nieuwe evaluatie gedaan door de jury en één geprefereerde kandidaat geselecteerd waarmee dan verder onderhandeld wordt. Hierbij zijn geen verregaande wijzigingen meer mogelijk, maar wordt de offerte (ontwerp, aanpak en financieel luik) verder in detail uitgewerkt tot een BAFO (best and final offer). Eens alles op elkaar afgestemd is wordt de samenwerking definitief bekrachtigd in een samenwerkingsovereenkomst waarin ook alle andere afspraken tussen de partners worden vastgelegd.

Het heeft zijn voordelen om zo snel mogelijk over te gaan tot het aanduiden van de geprefereerde kandidaat, omdat op die manier de andere kandidaten niet te lang aan het lijntje gehouden worden en ze niet te veel tijd en middelen investeren. Aan de andere kant blijkt ook uit de ervaring van bijvoorbeeld Milho dat het tegen elkaar uitspelen van de kandidaten kan leiden tot scherpe verbeteringen van de geboden financiële meerwaarde of de kwaliteit van het project.

8.6. INHOUD SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

De samenwerkingsovereenkomst is het document dat de samenwerking bezegelt, het contract waarin alles vastgelegd wordt dat in de vorige fasen en documenten overeengekomen is. Omdat het door de complexiteit en de onvoorspelbaarheid van de meeste PPS-projecten niet mogelijk is (of niet wenselijk zelfs) om alles tot in de details vast te leggen, is het belangrijk dat de samenwerkingsovereenkomst een beslissings- en controlekader schept waarbinnen het project uitgevoerd kan worden. Het beslissingskader moet ruimte bieden voor flexibiliteit en overleg, terwijl het controlekader ingesteld wordt als overkoepelende kwaliteitsbewaking en de wijzigingen of verdere uitwerkingen evalueert voordat ze uitgevoerd worden.

De samenwerkingsovereenkomst kan vooraf gegaan worden door een intentieverklaring waarin beide partners hun intentie om het project samen te gaan uitvoeren vastleggen. Dit is vooral belangrijk bij complexe projecten waar het een tijd kan duren voor beide partijen een overeenkomst bereikt hebben.

1. ONTWERP

De samenwerkingsovereenkomst bevat het ontwerp zoals in de onderhandelingen overeengekomen en in best and final offer weergegeven. Het gaat om een voorontwerp dat juridisch vastligt en niet meer fundamenteel gewijzigd mag worden. Bij complexe projecten die over verschillende jaren doorlopen kan het echter zijn dat de randvoorwaarden zo veranderen dat wijzigingen onvermijdelijk zijn.

Om te vermijden dat in het geval van dergelijke wijzigingen de kwaliteit eronder te lijden zou hebben, is het zo belangrijk dat er bij het uitwerken van de overleg- en controlestructuur rekening gehouden wordt met deze mogelijkheid. Het ontwerp van Regatta is erg gewijzigd ook nadat beide partners zijn beginnen samenwerken, maar dat heeft hier weinig problemen opgeleverd. Bij het Stadsplein in Genk was dat wel het geval en ook de aanpassingen aan de sociale woningen bij de PPS Wonen hebben de kwaliteit doen dalen – omdat er op dat moment geen ruimte meer was voor echt overleg en er van kwaliteitscontrole amper sprake was.

2. AANPAK

Naast het ontwerp wordt ook de voorgestelde aanpak contractueel vastgelegd, onder andere de fasering van de bouwwerken en de taakverdeling hieromtrent. Hieronder vallen ook maatregelen in geval van vertraging.

3. OVERLEGSTRUCTUUR

Om de samenwerking optimaal te laten verlopen en aanpassingen aan inhoud of aanpak van het project toe te laten, is het belangrijk dat er een bruikbare overlegstructuur ontwikkeld wordt. Liefst gaat het hier om een overlegcomité of stuurgroep waarin een beperkt aantal leden van beide partners vertegenwoordigd zijn, en dat unaniem moet beslissen over de uitwerking van of de aanpassingen aan het project. Om deze beslissingen voor te bereiden kan beroep gedaan worden op ad hoc op te richten werkgroepen die de stuurgroep adviseren.

Een overlegstructuur als deze biedt het voordeel dat ze flexibeler werkt dan een projectgestuurd contract waarin alle afspraken onherroepelijk vast worden gelegd. Tegelijk is er voldoende garantie dat geen van de partijen de andere buitenspel zou zetten en eigenhandig wijzigingen zou doordrukken. De rol van de publieke projectregisseur is cruciaal binnen dit overleg.

4. CONTROLEKADER

Een onafhankelijke kwaliteitsbewaker lijkt onmisbaar om de kwaliteit van het project tot aan de uitvoering te blijven controleren. Het gaat om een persoon met voldoende autoriteit in zijn vakgebied om door beide partners erkend te worden en tegelijk vormt hij een aanspreekpunt voor ondergeschikte partijen die niet rechtstreeks in de stuurgroep vertegenwoordigd zouden zijn, zoals bijvoorbeeld de architect.

Naast deze vaste kwaliteitsbewaker kan ook beroep gedaan worden op teams van experts die specifieke zaken opvolgen, zoals energie-eisen of materiaalgebruik.

5. FINANCIËLE AFSPRAKEN

Alle financiële voorwaarden worden net als ontwerp en aanpak uitdrukkelijk omschreven en vastgelegd. Vermits de privépartner zich in zijn offerte heeft moeten inschrijven binnen het aangeboden financieel kader, dat bovendien tijdens de onderhandelingen nog is geoptimaliseerd, zou een situatie moeten bereikt zijn waarbinnen de meerwaarde optimaal verdeeld is tussen beide partners.

De voorkeur voor deze afspraken gaat uit naar een dynamische beschrijving van de verdeling van de verschillende investeringen. Als winsten hoger of lager uitvallen dan voorzien, moet dit opgevangen kunnen worden zonder dat een van beide partijen zich benadeeld zou voelen. Het systeem van benefit sharing dat in Oostende vaak wordt toegepast is daarvoor geschikt: hiermee wordt vastgelegd wat er gebeurt met eventuele

meeropbrengst die niet ingerekend was. Omdat PPS-projecten wel eens verschillende jaren durven in beslag te nemen, is het werken met indexeringen cruciaal.

6. COMMUNICATIEPLAN

In de samenwerkingsovereenkomst moet ook aandacht gegeven worden aan de communicatie van het project naar de bevolking. Het organiseren van infodagen en happenings vergroot het draagvlak maar kan een vertragende factor zijn die op voorhand tussen beide partners moet besproken worden. Bij ingrijpende projecten of projecten met een belangrijke publieke functie wordt er best een communicatieteam opgericht.

8.7. UITVOERINGSFASE

In het optimale geval behelst de uitvoering enkel de toepassing van de principes die in de samenwerkingsovereenkomst zijn vastgelegd. De werking met stuurgroep en controlekader verzekert een flexibel proces dat kan inspelen op veranderende randvoorwaarden zonder dat het risico wordt gelopen dat er te nonchalant met de kwaliteitseisen omgegaan wordt.

In een PPS-structuur waarbij de architect deel uitmaakt van het bouwteam van aannemer en ontwikkelaar verliest hij zijn onafhankelijke positie als waker over uitvoeringskwaliteit en materiaalgebruik, deze rol wordt dan overgenomen door het controlekader. Waar normaal een driehoeksrelatie bestaat tussen architect, bouwheer en aannemer, loopt men bij PPS het risico één been van deze relatie te verliezen, zodat de bouwheer (de publieke partner) enkel nog via de aannemer met de architect kan communiceren, en omgekeerd. De kwaliteitsbewaker kan als onafhankelijk aanspreekpunt voor de architect fungeren zodat die laatste zijn deontologische code als beschermer van de bouwheer via deze omweg toch kan naleven.



B E S L U I T

De grote diversiteit aan projecten die onder de noemer PPS terug te vinden valt is opvallend. Dit staat een eenduidig besluit een beetje in de weg, maar dat verhindert niet dat er toch een aantal belangrijke dingen duidelijk zijn geworden die een antwoord kunnen vormen op de vraag of PPS voor de kwaliteit nu een stimulans is of juist een hinderpaal.

9

Bij het uittekenen van wat als kwaliteit bekeken wordt, is er een opdeling gemaakt tussen partijgebonden meerwaarde en de ruimtelijke kwaliteit van het project. Er werd gesteld dat een voorwaarde voor een goede PPS was dat de meerwaarde tussen beide partners gedeeld wordt zodat geen van de betrokkenen in de samenwerking zich benadeeld voelt. Het lijkt dat die situatie inderdaad mogelijk is: alleen al uit de vele interviews is gebleken dat de meeste actoren duidelijk tevreden waren met de gang van zaken en wat het uiteindelijk opgeleverd had. De basis voor deze tevredenheid blijkt te liggen in goed overleg waarbij elk van de partners zijn doelstellingen duidelijk communiceert en geen valse verwachtingen schept. Daarom moet de publieke partner in zijn projectdefinitie duidelijk kunnen maken welke ambities hij koestert en wat hij er tegenover wil stellen en daaraan een gunningsprocedure verbinden waarin terdege rekening gehouden wordt met de vertaling van die ambities in de verschillende offertes. In dat geval ligt een evenwichtig verdeelde meerwaarde binnen de mogelijkheden.

De discussie over de ruimtelijke kwaliteit van de projecten is complexer en het antwoord is hier veel minder eenduidig positief. Verschillende van de besproken projecten halen volgens ons het minimale kwaliteitsniveau niet. Toch bewijst de aanwezigheid van enkele erg geslaagde, ambitieuze en vernieuwende ontwerpen dat PPS een goede kwaliteit niet per se hoeft te hinderen. Cruciaal hierbij is het standpunt van de publieke partner en de eisen die hij zelf stelt naar ruimtelijke kwaliteit. Veel hangt hierbij af van de controle, hoe performant deze is en wie ze uitvoert.

Essentieel aan publiek-private samenwerking is het delen van verantwoordelijkheid en de aanwezigheid van verschillende belangen bij beide partners: dit leidt onherroepelijk tot het sluiten van compromissen die niet zouden gesloten worden als een van de partners het project alleen zou uitvoeren. Het idee achter het delen van meerwaarde heeft daar trouwens sterk mee te maken. Dat er altijd sprake is van een compromis heeft als gevolg dat geen PPS-project ooit aan de hoogste ambitie van een van de partners zal kunnen voldoen, maatschappelijke meerwaarde (en dus kwaliteit) en rendabiliteit zullen steeds ergens met elkaar in botsing komen. Dit is bij alle besproken projecten te merken en is waarschijnlijk de belangrijkste reden dat de echt hoge kwaliteit uitzonderlijk blijkt. Een cruciale bemerking hierbij is echter dat de aandacht voor ruimtelijke kwaliteit vaak bij beide partners beperkt is: in dat geval is het te gemakkelijk om enkel de PPS als schuldige aan te wijzen. Voor veel publieke partners is ruimte nog steeds vooral een middel om niet-ruimtelijke doelstellingen te realiseren en komt de ruimtelijke kwaliteit niet op de eerste plaats.¹ De aandacht gaat dan vooral naar het realiseren van duidelijk aanwijsbare politieke doelstellingen in de vorm van maatschappelijke meerwaarde (duurzaamheid, sociaal karakter,...) en niet naar de kwaliteit van de architectuur.

Voor een objectgeoriënteerde PPS wordt bijna altijd gekozen uit financiële overwegingen: om investeringen uit te stellen of de kosten te drukken. Hier blijkt duidelijk dat de budgettaire grenzen die vastgelegd worden ook het ambitieniveau begrenzen. PPS is geen tovermiddel waarmee goede architectuur gratis geproduceerd kan worden, ook al worden vaak dingen beweerd die in die richting wijzen. Bij een objectgeoriënteerd

1 J. Schreurs, "Ruimtelijke kwaliteit: kwaliteit in de ruimtelijke planning", p. 10

project heeft de private partner er zelf vrijwel geen enkel belang bij dat de kwaliteit ervan hoog ligt, het is voor hem enkel een middel om geselecteerd te worden voor de uitvoering. Daarin ligt wel de sleutel om de kwaliteit als publieke partner hoog te houden en dat blijkt ook mogelijk: hoe meer aandacht er in de gunningsprocedure besteed wordt aan de kwaliteit van de projecten, hoe beter ze zullen worden. Dat dit soms botst met de financiële belangen, spreekt voor zich: hier moet de publieke partner prioriteiten stellen, net zoals in een klassieke procedure.

De benadering bij gebiedsontwikkeling is anders, zoals al eerder benadrukt werd: in plaats van verantwoordelijkheid uit handen te geven, krijgt de publieke partner hier in veel gevallen juist extra invloed op projecten die hij anders door private ontwikkelaars zou moeten laten uitvoeren. Zo krijgt een overheid de kans om haar stedelijke ruimte zelf mee vorm te geven en actief op te treden in stadsprojecten, in plaats van langs de zijlijn te moeten blijven en enkel richtlijnen te kunnen uitschrijven. In dat laatste geval moeten kwaliteitseisen vooraf geformuleerd worden, wat steeds problematisch is. Deze eisen moeten dan immers voldoende abstract zijn maar toch controleerbaar blijven, terwijl de evaluatie ervan een grote deskundigheid vergt.¹ Die deskundigheid is bij een PPS-procedure niet minder vereist, maar de opvolging is hier veel directer, zeker als voor een onderhandelingsprocedure wordt gekozen. In een projectdefinitie kan hier dus soepeler omgegaan worden met de definiëring van kwaliteitseisen.

De invloed van PPS op de ruimtelijke kwaliteit ligt dus minder in het principe van de samenwerking zelf dan in de manier waarop de partners ermee omgaan. PPS-projecten zijn zeker niet per definitie van een lagere kwaliteit dan traditionele projecten, ze vereisen echter wel een andere instelling. Als daaraan wordt verzaakt, leidt dat tot frustratie en vastlopende procedures, maar het doet ook de kwaliteit van het project sterk dalen. De grootste opportuniteit van publiek-private samenwerking is immers de stimulerende wisselwerking die ontstaat tussen opdrachtgever, ontwerper en uitvoerder die elk hun achtergrond en ervaring gebruiken om samen het project tot op een hoger niveau te stuwen. Deze wisselwerking verloopt optimaal binnen een procedure zoals die in hoofdstuk acht geschetst werd, maar ontstaat ook door elementen die buiten het geplande traject vallen. Meer dan andere procedures wordt PPS gekenmerkt door een graad van onvoorspelbaarheid die naar voren komt in de sociale dimensie van de samenwerking en de meer informele aspecten ervan. Als de samenwerking stroef verloopt, keren de verschillende achtergronden van de partners zich tegen elkaar en is de vrees voor botsende belangen die het project negatief beïnvloeden, een realiteit. In dat geval is het juist een rigide kader van overleg- en controlemechanismen dat dit kan voorkomen.

1 SCHREURS, J., “Ruimtelijke kwaliteit: kwaliteit in de ruimtelijke planning”, p. 29

BIBLIOGRAFIE

De bibliografie bevat een beschrijvende lijst van boeken, juridische documenten, verslagen, contracten en internetpagina's waarnaar in de tekst verwezen wordt of die als inspiratie zijn gebruikt.

10

330 Bibliografie

De algemene bronnen worden gewoon opgelijst, voor projectspecifieke informatie worden volgende afkortingen gehanteerd voor de twaalf projecten:

- CW** Centrale Werkplaatsen (Leuven)
- LOTTO** Lotto Arena (Antwerpen)
- MILHO** Militair Hospitaal (Oostende)
- DNM** De Nieuwe Molens (Brugge)
- OOST** Oosterweelverbinding (Antwerpen)
- PPSW** PPS Wonen (Gent)
- REGA** Regatta (Antwerpen)
- GENK** Stadsplein (Genk)
- TRIP** Triptiek (Oostende)
- TSYON** Tsyon (Kortrijk)
- VITEUX** Kasteelpark Viteux (De Pinte)
- BELL** Den Bell (Antwerpen)

10.1 BOEKEN

BOURGONJON, Tim, DUCATTEEUW, Steven & THEIRSSEN, Mark, *Wegwijs in publiek-private samenwerking, Leidraad voor lokale besturen*, Politeia, Brussel, 2007.

VAN GARSSE, Steven, *De concessie in het raam van de publiek-private samenwerking, Een analyse van het openbaar en het privaat domein, van de domeinconcessies, de concessies van openbare werken, de concessies van diensten en hun aanbesteding*, die Keure, Brugge, 2007.

VAN GARSSE, Steven, *Publiek-private samenwerking voor lokale besturen*, Politea, Brussel, 2006.

BURGERS, Jack & VRANKEN, Jan, *Hoe maak je een succesvol stedelijk ontwikkelingsprogramma, Een handboek gebaseerd op ervaringen in negen Europese landen*, Garant, Antwerpen, 2006.

KNIBBE, Ariën, *Publiek-private samenwerking*, Kluwer, Alphen aan de Rijn, 2002.

KLIJN, E.H., e.a., *Management op het grensvlak van publiek en privaat. Hoe managers omgaan met dilemma's in complexe ruimtelijke PPS-projecten*, Lemma, De Haag, 2006.

FLAMEY, P. & KNAEPEN, S., *Publiek-private samenwerking: de fundamentele juridische spelregels en hun afdwingbaarheid*, Vanden Broele, Brugge, 2005.

PLANCQUAERT, G. en DUCATTEUW, S. en BOURGONJON, T., *Wegwijs in publiek-private samenwerking. Leidraad voor lokale besturen*, Politeia, Brussel, 2004.

BOUDRY, Linda. e.a. (red.), *Inzet, opzet, voorzet - stadsprojecten in Vlaanderen*, Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 2006.

BORRET, Kristiaan, e.a. (red.), *Jaarboek stedenbouw en ruimtelijke planning 2002 > 2005*, Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning, Brussel, 2006

BOIE G. e. a. (red), *Jaarboek Architectuur Vlaanderen 2006-2007, editie 2008*, Vlaams Architectuurinstituut, Antwerpen, 2008

VALLET, N. e.a. (red.), *Stadsinnovatie: herbruik is herwaarderen... Op zoek naar succesvolle managementpraktijken*, Politeia, Brussel, 2007

10.2 PARLEMENTAIRE EN JURIDISCHE DOCUMENTEN

Decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten, *Belgisch staatsblad*, 7 mei 2002.

Decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking, *Belgisch staatsblad*, 19 september 2003.

Ontwerp van decreet houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten - Verslag namens de Commissie voor Binnenslandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid, 27 februari 2002, Parl. St. VI. Parl. 2001-2002, 930/5.

LETERME, Y., "Publiek-private samenwerking in Vlaanderen – Willen, kunnen, doen", Beleidsnota 2004-2009, Parl. St. VI. Parl. 2004-2005, 107/1.

LETERME, Y., "Beleidsbrief Publiek-private samenwerking en andere vormen van alternatieve financiering, 2007", Parl. St. VI. Parl. 2006-2007, 990/1.

10.2.1 BESTEK

CW Stad Leuven Regie voor grond- en huisvestingsbeleid, "Het ontwerp en de ontwikkeling door een privé-partner van een deel van de voormalige Centrale Werkplaatsen te 3010 Leuven tot een multifunctionele woonwijk – selectie van de privé-partner : Bestek HR 01.0391/3", 26 mei 2003.

MILHO AGSO, PPS Project voormalig Militair Hospitaal Oosterover - Bestek 4, Oostende, 2003.

OOST BAM N.V., "Masterplan Antwerpen - Oosterweelverbinding, BESTEK: deel C: contractuele documenten, A. Architectuur en Stedenbouw.", Antwerpen, september 2005

PPSW VMSW afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur, "Bestek PPS Wonen 2007 Perceel Vlaams-Brabant", Brussel, 2007.

TRIP AGSO & NV Technum, "PPS Van Iseghemlaan, Feest en Cultuurpaleis & Oude Postgebouw – Bestek", Oostende, 2003.

- VIT-EUX** VAN NESTE, Mark, “Projectdefinitie Masterplan “kasteelpark Viteux en omgeving””, De Pinte, augustus 2004
- Abscis Ontwerpgroep, “Projectdossier ‘De Woongaard’, oproep kandidatuurstelling”, *versie 18.05.2005*, De Pinte, mei 2005
- Gemeentebestuur De Pinte & Abscis Ontwerpgroep, “Gunningsdossier De Woongaard De Pinte”, De Pinte 2006

10.2.2 OFFERTE

- DNM** Wilma Project Development N.V., “Offerte - De Nieuwe Molens, Brugge.”, Antwerpen, 27 september 2002.
- TRIP** WPD Holding & ING Real Estate Development Holding Belgium, Conceptnota “Projecten voor Oostende”, Antwerpen/Brussel, 17 februari 2003.

10.2.3 WEDSTRIJDVERSLAG

- CW** Stad Leuven Regie voor grond- en huisvestingsbeleid, “Het ontwerp en de ontwikkeling door een privé-partner van een deel van de voormalige Centrale Werkplaatsen te 3010 Leuven tot een multifunctionele woonwijk – selectie van de privé-partner : Verslag selectie”, 31 augustus 2004.
- LOTTO** “Verslag beoordelingscommissie Topsporthal - stad Antwerpen. Besteknummer TL/2004/5014”, Antwerpen, 25 augustus 2004.
- “Topsporthal. Goedkeuring verslag beoordelingscommissie voor het bestek betreffende de bouw en exploitatie van een topsporthal. Concretisering beleidsrichtlijn (Jaarnummer 9608)”, gemeenteraadsbesluit: 9608 van donderdag 2 september 2004.
- “Topsporthal Antwerpen. Architecturale kwaliteitskamer.”, Antwerpen, 15 december 2004.

- MILHO** AGSO, “PPS Project voormalig Militair Hospitaal Oosteroever - Verslag Selectie en Onderhandelingen”, Oostende, 2005.
- DNM** WVI, “Wedstrijdprogramma en –reglement. Strategisch stedelijk woonproject: De Nieuwe Molens.”, Brugge, 13 augustus 2001.
WVI, “Juryverslag Fase 2, Strategisch stedelijk woonproject: De Nieuwe Molens”, Brugge, 8 oktober 2002.
- BELL** “Bestek TL/2002/6055, Offerte voor het PPS vastgoedproject: ontwikkeling van de Alcatel-site. Verslag over de onderhandelingsprocedure van 21/01/2003.”, Antwerpen, 4 februari 2003.

10.2.4 **SAMENWERKINGSOVEREENKOMST**

- CW** “Samenwerkingsovereenkomst tussen het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven en de NV Matexi, BVBA VBM-Architecten en BVBA WIT Architectenvennootschap inzake het ontwerp en de ontwikkeling door een privé-partner van een deel van de voormalige Centrale Werkplaatsen te 3010 Leuven tot een multifunctionele woonwijk”, 2 juni 2006.
- LOTTO** “Topsporthal site Sportpaleis. Definitieve goedkeuring project. Concretisering beleidsrichtlijn (Jaarnummer 2004)”, gemeenteraadsbesluit: 2004 van maandag 12 september 2005.
“Topsporthal. Goedkeuring addendum aan overeenkomst voor organisatie van activiteiten door stad. Concretisering beleidsrichtlijn (Jaarnummer 831)”, gemeenteraadsbesluit: 831 van maandag 24 april 2006.
“Topsporthal. Gebruiksovereenkomst Stad-SAG. Goedkeuring. Concretisering beleidsrichtlijn (Jaarnummer 2606)”, gemeenteraadsbesluit: 2606 van maandag 20 november 2006.
- MILHO** Raamovereenkomst publiek private samenwerking “Voormalig Militair Hospitaal Oosteroever”, 10 mei 2005.
- REGA** Overeenkomst betreffende het project Galgenweel-Borgerweert, 24 april 2006.
- BELL** “Samenwerkingsovereenkomst tussen Bouwonderneming Vooruitzicht N.V., Bernheim Real Estate Development N.V. enerzijds en stad Antwerpen anderzijds inzake De herontwikkeling van de Alcatel-site te Antwerpen”, 17 november 2004.
“Addendum aan de samenwerkingsovereenkomst tussen Bouwonderneming Vooruitzicht N.V., Fortis Real Estate Development N.V. enerzijds en stad Antwerpen anderzijds”, 29 juni 2007.



10.3 ONUITGEGEVEN DOCUMENTEN

RUITENBER, J., en H.J.R., DEKETH, “Waarde creëren met lancering van DBFM contracten”, Nederlands Kenniscentrum PPS, Ministerie van Financiën, 2007.

HOUTHOFF BURUMA N.V. en NAUTA DUTILH, “DBFM-HANDBOEK: “een verkenning van DBFM contractonderdelen”, Nederlands Kenniscentrum PPS, Ministerie van Financiën, april 2005 (2de versie).

VAN GARSSE, Steven, “PPS in Vlaanderen: Context en perspectieven voor de sportsector”, 6 december 2007, niet-gepubliceerde ppt-presentatie.

VAN GARSSE, Steven, “PPS en participatieve PPS op Vlaams niveau”, niet-gepubliceerd ppt-eseentatie.

Akro Consult en het Instituut voor Bouwrecht, “Europese aanbesteding bij PPS bij gebiedsontwikkeling”, Nederlands Kenniscentrum PPS, Ministerie van Financiën, september 2005 (3de versie).

Rapport van de interdepartementale werkgroep PPS bij integrale gebiedsontwikkeling, “Rijksbetrokkenheid bij integrale gebiedsontwikkeling bij PPS”, Nederlands Kenniscentrum PPS, Ministerie van Economische Zaken, Den Haag, 6 juni 2003.

DE DONDER, Annick & prom. DE RYNCK, F., “Publiek-private samenwerking op lokaal niveau in Vlaanderen: management in processen van contractuele en participatieve PPS”, Eindwerk Hogeschool Gent Dep. Handelswetenschappen en bestuurskunde, 2007.

VANBEVEREN, Johan, “Publiek-private samenwerking in de bouw van sport- en cultuurinfrastructuur in Vlaanderen: case study Lotto Arena in Antwerpen”, Eindwerk Lessius Hogeschool Dep. Handelswetenschappen, 2007.

DUCATTEEuw, S., “Samenwerken bij stadsprojecten tussen publieke en private partijen”, onuitgegeven presentatie, Matexi N.V.



HEYNEN, H. (red.), “Overheidsopdrachten architectuur. Strategieën voor kwaliteit, OSA & Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap Afdeling Gebouwen”, Brussel, 2001.

SCHREURS, J, “Denkkader voor ruimtelijke kwaliteit - over de inzetbaarheid van indicatoren”, in “Ruimtelijke kwaliteit aan de kust. Indicatoren voor de ruimtelijke kwaliteit van de publieke ruimte en de architectuur aan de kust”, West-Vlaamse Intercommunale, Brugge, z.d., pp. 7-31

SCHREURS, J, “Ruimtelijke kwaliteit - kwaliteit in de ruimtelijke planning”, voor VVSG Studiecycclus “Werken aan omgevingskwaliteit”, 1999

DNM Wilma Project Development N.V., “De Nieuwe Molens, Brugge. Bezoek AG SOB Gent.”, Gent, 24 februari 2006.

Wilma Project Development N.V., “Brugge. De Nieuwe Molens”, info- en verkoopsbrochure, Antwerpen, 2006.

MILHO Milho NV, “Wonen met de voeten in het zand”, info- en verkoopsbrochure, Oostende, 2006.

Adinda Van Geystelen en Tom Thys Architecten & AGSO, “Stadsontwerp stedelijk ontwikkelingsgebied Oosteroever Oostende”, Oostende 2004

PPSW “Nieuwbouw 39 appartementen Drongenstesteeuweg – Rooigem”, in WoninGent, Jaarverslag 2006

REGA awg architecten, Stad Antwerpen & PLV, “galgenweel.borgerweert – inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan”, maart 2006

Ontwerpteam Johan Van Reeth, “BPA Galgenweel-Borgerweert – Voorontwerp”, 15 maart 2006

GENK VAN MOER, K. & prom. DE MEULDER, B., “Het Stadsplein. Genk – Evaluatie van het PPS-ontwikkelingsproject van het centrumgebied”, Eindwerk KULeuven Dep. ASRO, 2007.

TRIP Stadsbestuur Oostende & AGSO, “Aanvraagformulier 2e fase voor ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten”, Oostende, 2005.

TSYON Woonregie Kortrijk & NERO, “Masterplan Spoorweglaan”, Kortrijk, 2000

10.4 INTERNET (ALLE WEBSITES LAATST GERAADPLEEGD OP 15 AUGUSTUS 2008)

Vlaams kenniscentrum PPS
<http://www.vlaanderen.be/pps/>

Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten vzw
<http://www.vvsg.be/>

VILLE, T., “Publiek-private samenwerking. PPS-instrumenten in het licht van de aanbesteding”, Jura Falconis, KULeuven, 2005.
<http://www.law.kuleuven.be/jura/41n2/ville.html>

Groenboek over publiek-private samenwerking en het gemeenschapsrecht inzake overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten, Brussel, 30 april 2004, COM(2004) 327 definitief, 3.
<http://www.europa-nu.nl/9353000/1/j9vvh6nfo8temvo/vh7wngohyqyh>

DUCATTEEUW, S., “Publiek-private samenwerking en ESR-neutraliteit”, Vlaams Kenniscentrum PPS, Brussel, 2005.
http://www2.vlaanderen.be/pps/documenten/PPS_BROCHURE.pdf

DUCATTEEUW, S., “Creatief besturen welkom. PPS: een introductie.”, Vlaams Kenniscentrum PPS, Brussel, 22 maart 2006.
<http://www.meetjesland.be/leader/PDF/MEETJESLAND%20Steven%20Ducatteeuw%20v2.pdf>

JEUCKEN, Marcel, “Themabericht: PPS in Nederland”, Rabobank, januari 2000.
<http://www.sustainability-in-finance.com/0001.pdf>

RUITENBER, J., DEKETH, H.J.R., “Waarde creëren met lancering van DBFM contracten.”, 2008.
<http://www.minfin.nl/nl/onderwerpen/publiek-private-samenwerking/publicaties/DBFM-algemeen.html>



VAN GARSSE, S., “PPS in Vlaanderen: context en perspectieven voor de sportsector.”, Vlaams Kenniscentrum PPS, 6 december 2007.
http://www.cjsm.vlaanderen.be/sport/sportinfrastructuurplan/docs/20071206_stevenvangarsse.pdf,

VAN GARSSE, S., “PPS en participatieve PPS op Vlaams niveau.”, Seminarie Participatieve PPS-constructies - PPS Kenniscentrum, 21 april 2008.
http://www2.vlaanderen.be/pps/documenten/presentation_steven_van_garsse.pdf

VAN HYFTE, Bart, “Publiek-private samenwerking: algemene schets naar Belgisch recht.”, Brussel, 14 januari 2003.
http://www.isbvzw.be/upload/53096131/downloads/inleidingpps_vde-partners.pdf

CARNEGIE CONSULT, “Quick reference guide PPS en schoolgebouwen: voor- en nadelen van PPS.”, 2003.
<http://www.carnegieconsult.nl/pictures/overheid/voor-%20en%20nadelen%20van%20PPS%20A4.pdf>,

B&G, “Nieuwe mogelijkheden financiering onderwijshuisvesting.”, december 2006.
http://www.bng.nl/bng/pdf/200611boendermaker_14-18.pdf

SNOEI, Kees Jan, BERK, Elise, “Samenwerkingsvormen bij scholenbouw.”, avbb in samenwerking met kenniscentrum PPS (NL), juni 2004.
<http://www.bouwendnederland.nl/Scripts/Download.aspx?Doc=%2FSiteCollectionDocuments%2Fscholengebouw.pdf>

VAN WASSENAER, Arent, “Eenentwintig Kritische Succesfactoren voor PPS in Nederland en daarbuiten”, NABU and Norton Rose, Amsterdam, mei 2004.
www.nabu.nl/index.php?mod=front_helper_document&id=128

VAN HYFTE, Bart, “Publiek-private samenwerking: algemene schets naar Belgisch recht”, Vanden Eynde & Partners, Brussel, 14 januari 2003.
http://www.isbvzw.be/upload/53096131/downloads/inleidingpps_vde-partners.pdf

- CW** Projectsite AGSL
<http://www.leuven.be/showpage.asp?iPageID=3067>
Ontwerp VBM Architecten
<http://www.vbmarchitects.com/vbm.aspx?site=vbm?tabid=589>
Verkoopssite Matexi
<http://www.centralewerkplaatsenleuven.be>
- MILHO** Verkoopssite Vanhaerents/Himmos
<http://www.milho.be>
Projectsite AGSO
http://www.oostendewerft.be/page_proj-04-militairhospitaal.asp
- DNM** “Strategisch stedelijk woonproject De Nieuwe Molens Kristus Koning-Brugge”.
http://www.west-vlaanderen.be/jahia_upload/bestuur®io/winvorm/20060425/mathias_del-rue.pdf
- OOST** Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel NV
<http://www.bamnv.be/>
“Knack covert je stad: Antwerpen”
<http://www.knack.be/dossiers/11/1683/Antwerpen-dossiers.html>
- PPSW** VMSW, “PPS Wonen 2007 Perceel Vlaams-Brabant - Alle vragen en antwoorden”
<http://www.vmsw.be/VMSW/professioneel.jsp?page=1437>
KEULEN, Marino, “Antwoord op vraag nr. 76 van 30 januari 2008 van Carl Decaluwé”, 7 maart 2008
<http://jsp.vlaamsparlement.be/docs/schv/2007-2008/KEULEN/76/antw.076.doc>
“Vraag om uitleg van mevrouw Veerle Heerlen tot de heer Marino Keulen, Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Inburgering en Gelijke Kansen, over het pilootproject voor sociale woningen”, 2 oktober 2005
<http://jsp.vlaamsparlement.be/website/htm-vrg/501292.html>
- TRIP** Projectsite AGSO
http://www.oostendewerft.be/page_proj-02-triptiek.asp
Verkoopssite Wilma PD (Nieuw Helmond)
<http://www.nieuwhelmond.be>
- TSYON** S.O.K.
<http://www.stadsontwikkelingkortrijk.be>

340 Bibliografie

- VITEUX** Verkoopssite Artes Projects
<http://www.watkomterhier.be>
- BELL** Nieuwsbrief “Den Bell”, maart 2008.
[http://www.antwerpen.be/docs/Stad/Districten/Antwerpen/documenten%20swo/nieuwsbrief%20Den%20Bell%20\(finaal\).pdf](http://www.antwerpen.be/docs/Stad/Districten/Antwerpen/documenten%20swo/nieuwsbrief%20Den%20Bell%20(finaal).pdf)
- Stadnieuws: ““Den Bell” in de steigers.”, 1 februari 2007, pp. 4.
http://www.antwerpen.be/docs/Stad/Bedrijven/Marketing_en_communicatie/MC_Com/DenAntwerpenaar/2007/Febr/070201_DA_p04_93Kb.pdf

