

# “Crisis haalt beste in ons naar boven”

Breng experts uit de nieuwbouw- en renovatiemarkt en inzake energie en duurzaamheid samen met een bouwwetdeskundige en leg hen enkele prangende thema's voor uit de bouwsector. Het resultaat is een boeiend gesprek. Dat bleek tijdens het debat dat Antwerpen Manager in november organiseerde. Dé conclusie: de crisis haalt het beste in ons allen naar boven.

## Thema I: Samenwerken in bouwteams: zaligheid of noodzakelijk kwaad?

Walter Leysens: “Het samenwerken in bouwteams gebeurt nog niet courant. Het is een werkmethode die bij ons jammer genoeg nog in zijn kinderschoenen staat. Nochtans biedt het tal van voordelen, vooral omdat de aannemer al in de ontwikkelingsfase betrokken partij is. Een van



*“Door te werken in een bouwteam kan je de termijn tussen ontwerp en ontwikkeling fel inkorten: je werkt op hetzelfde moment aan hetzelfde project.”*

**Walter Leysens (Van Wellen)**

## Onze experts

**Walter Leysens van Van Wellen**, het algemeen aannemingsbedrijf uit Kapellen dat actief is op het vlak van zowel de wegebouw als de woning- en utiliteitsbouw. Het bedrijf maakt deel uit van de CFE-groep.

**Marco Schoups, vennoot van advocatenkantoor Schoups – Van Bosstraeten**, gespecialiseerd in onder andere bouwwetgeving.

**Toon Possemiers, clustermanager energie en duurzaam bouwen bij BECO**, een internationaal opererend adviesbureau inzake duurzame ontwikkeling met technisch geschoolde specialisten op het vlak van energie en duurzaam bouwen.

**Peter Nuijs, zaakvoerder van het Belgische APP All Remove**, dat bescherming en reiniging van gevels en vloeren van gebouwen aanbiedt. Ook graffiti bestrijding zit in het aanbod.

**Kees Rasenberg, zaakvoerder van Rasenberg**, een gerenommeerde bouwonderneming uit Brasschaat, gespecialiseerd in exclusieve renovatieprojecten voor zowel exterieur en interieur.

de grote voordelen is bijvoorbeeld dat je op die manier de termijn tussen ontwerp en ontwikkeling fel kan inkorten: je werkt immers op hetzelfde moment aan hetzelfde project. De bouwheer krijgt dan weer verregaande garanties op financieel en technisch vlak.”

Toon Possemiers: “Het is belangrijk dat alle expertise zo snel mogelijk bij het project betrokken wordt. Iedereen kan daar uit leren en er zijn voordeel uit halen. Te dikwijls wordt er te laat aan energie en ecologie gedacht en moeten we eigenlijk van voor af aan opnieuw beginnen. Werken in een bouwteam kan dat vermijden. De voorbereiding duurt misschien wat langer, maar dat weegt niet op tegen de voordelen.”

Kees Rasenberg: “Vooral bij complexe projecten lijkt zo'n bouwteam bijzonder nuttig. Wij hebben daar bij grote, innovatieve projecten toch goede ervaringen mee. Het is altijd belangrijk dat er vooraf zo grondig mogelijk wordt gediscussieerd over een project, liefst met de aannemer er meteen bij. Als we naar onze buurlanden kijken, werken bouwteams duidelijk wel. Met name in Nederland staan ze daar al een stuk verder mee.”



*“De bouw is duidelijk meer gereguleerd dan andere sectoren, maar dat heeft ook voordelen. Jammer genoeg is de wetgeving niet altijd even transparant.”*

**Marco Schoups,  
(advocatenkantoor Schoups  
– Van Bosstraeten)**

Marco Schoups: “Misschien heeft de bouwheer er zelfs het grootste belang bij. Alle verantwoordelijken zitten immers samen in een bouwteam en zijn



*“Te dikwijls wordt er te laat aan energie en ecologie gedacht en moeten we eigenlijk van voor af aan opnieuw beginnen. Werken in een bouwteam kan dat vermijden.”*

**Toon Possemiers (BECO)**

rusthuizen, theaters of openbare infrastructuur. Denken we maar aan de fameuze Oosterweel-verbinding of het Diabolo-project voor de noordelijke ontsluiting van de nationale luchthaven Brussels Airport. Financiering, bouw, onderhoud en exploitatie: steeds vaker zit het allemaal onder één dak.”

Peter Nuijs: “Vooral in Engeland zien we dat bouw en onderhoud vaak hand in hand gaan. Of Design & Construct waarbij de aannemer niet alleen bouwt, maar tevens ontwerpt.”

## Thema 2: Energie & Ecologie: waar de mond van vol is ...

Toon Possemiers: “Wie aan energetisch en ecologisch bouwen denkt, weet dat hij sowieso moet rekening houden met een verschuiving van de kosten. De investeringen zullen er voor zorgen dat de kosten in het begin hoger liggen, maar ze leveren dan wel 20 of 30 jaar winst op. Je zou er van staan kijken hoe snel je breakeven draait of zelfs winst maakt. Daarbij moet een onderscheid gemaakt worden tussen duurzaam bouwen en energiebesparend of -opwekkend. Wie met duurzame materialen bouwt, verdient dat nooit terug en doet dat gewoon omdat de milieu-impact ervan minder is.”

Marco Schoups: “In sommige gevallen kan dat nuttig zijn. Bedrijven die afhankelijk zijn van consumentengedrag, kunnen zo hun groene imago uitdragen. Soms is duurzaam bouwen of energie besparen dus een kwestie van imago en/of marketing.”

Kees Rasenberg: “Het is jammer, maar ecologisch bouwen leeft niet. Van zodra we onze bouwheren laten weten wat de meerkost is, haken ze af en worden alle goede ecologische bedoelingen van tafel geveegd.”

Marco Schoups: “Wat begrijpelijk is. Een particulier zal niet snel voor duurder oplossingen kiezen. Een bedrijf soms wel, omdat ze erin geloven of omdat ze een imago willen creëren rond duurzaamheid en ecologie.”

Kees Rasenberg: “Waardoor het dan geen milieubewuste of groene keuze is, maar eerder een marketingstrategie. Wat niet verkeerd hoeft te zijn, want het resultaat is uiteindelijk hetzelfde.”

evenveel aansprakelijk. Niemand kan zeggen dat hij het ene of het andere niet wist en dat het niet doorgesproken is. De term ‘bouwteam’ komt trouwens regelrecht uit de rechtspraak. De tijd van de zogeheten blinde uitvoerder is compleet voorbij. Daarnaast zien we nog andere samenwerkingsverbanden ontstaan. De publiek-private samenwerkingen of PPS'en zijn zo'n samenwerkingsvormen die steeds vaker tot stand komen voor de bouw van scholen,

## Molyvco bvba

# Totaalpakket op maat

Dat Molyvco bvba als specialist in totaalinrichting gegroeid is tot een belangrijke speler in die markt, bewijst de gloednieuwe vestiging aan de rand van de Duffelse industriezone. Het bedrijf heeft er bovendien alle ruimte om aan een verdere expansie te werken.



Yves Mollekens.

Tot enkele maanden geleden vonden we Molyvco bvba nog terug pal in het centrum van de gemeente Duffel. “Die situatie was echter onhoudbaar geworden,” zegt zaakvoerder Yves Mollekens. “Ons bedrijf was er verspreid over twee kleinere panden waardoor we niet alleen een praktisch probleem kenden maar ook een nijpend gebrek hadden aan opslagruimte. In onze nieuwe vestiging beschikken we nu over een riante 1.400m<sup>2</sup> werkruimte op het gelijkvloers, plus 1.200m<sup>2</sup> op de eerste verdieping. Al onze diensten – atelier, magazijn, bureaus en toonzaal – bevinden zich nu onder één dak.”

## Van particulier tot bedrijf

Hoewel de totaalinrichting van woning, winkel of bedrijf de specialiteit van Molyvco bvba is, blijven ook de kleinere opdrachten altijd welkom. “Liefst 80% van ons cliënteel bestaat uit particulieren,” zegt Yves Mollekens. “Die wenden zich tot ons voor de inrichting van hun woning maar ook voor kleinere opdrachten: een nieuwe keuken, badkamer, trap- en zolderkasten, wanden, plafonds, enzovoort. Daarnaast doen ook bedrijven en winkels zoals United Brands en het Ziekenhuis St. Maarten beroep op onze kennis en vakmanschap. De sterkte van ons bedrijf is dat we alles zelf doen, van ontwerp tot uitvoering, waardoor de klant één duidelijk aanspreekpunt heeft. Bovendien staat onze afwerking op maat garant voor absolute kwaliteit. Ook dat is een norm waar we nooit van afwijken.”



Nijverheidsstraat 39, 2570 Duffel, Tel.: 03-491 07 60  
Fax: 03-491 07 61, info@mollekens-celis.be, www.mollekens-celis.be



*“Het preventief beschermen van de gevels en vloeren is een eenvoudig middel dat kostenbesparend werkt en de vervuilinggraad tegen gaat.”*

**Peter Nuijs (APP All Remove)**

Walter Leyskens: “Misschien moet elk bedrijf eerst al eens oog hebben voor eenvoudige ingrepen die weinig geld kosten, maar wel efficiënt zijn. Ik denk aan het installeren van lichtpunten met tijdschakelaars of besparende thermostaatkranen. Of de recuperatie van regenwater. Het lijkt me nutteloos dat in sanitaire vertrekken in kantoren of bedrijven warm water moet zijn. Er zijn dus heel wat manieren om energieverbruik te besparen. En die kosten nauwelijks geld. We zien trouwens in de ontwerpfase al dat er veel rekening wordt gehouden met de wand/vloeroppervlakte, dat er minder ramen worden voorzien.”

Marco Schoups: “Alleen al de slaapstanden van allerhande toestellen verbruiken heel wat energie.”

Walter Leyskens: “Ik las ooit dat daarvoor alleen al één kerncentrale draaiende blijft.”

Peter Nuijs: “We kunnen inderdaad op een

gemakkelijke en goedkope manier energie besparen. Het preventief beschermen van de gevels en vloeren is bijvoorbeeld zo'n eenvoudig middel dat kostenbesparend werkt en bovendien de vervuilinggraad tegen gaat.”

*Voor nieuwe projecten is er inderdaad een groot gebrek aan financiële middelen. Er is wel een markt, er zijn wel ideeën, maar er is geen geld meer.*

### Thema 3: Bouwen in tijden van crisis: is de bouwsector een sector als alle andere?

Toon Possemiers: “In een crisis zoekt men enerzijds manieren om kosten te besparen, anderzijds probeert men zich te onderscheiden van de concurrentie. Vertaald naar de bouw wil dit zeggen dat bouwheren energiezuiniger willen bouwen om de kosten tijdens de gebruiksduur te verminderen en dat aannemers, ontwikkelaars en architecten zich meer willen specialiseren in duurzaam en energiezuinig bouwen. BECO begeleidt deze partijen om hun doelen te bereiken. Wij klagen dus niet.”

Walter Leyskens: “Inderdaad. De markt van de woningbouw blijft redelijk stabiel. In de havensector merken we dan weer weinig activiteit. Gelukkig is Van Wellen in diverse sectoren actief.”

Marco Schoups: “Er is sowieso een overaanbod in de kantorenmarkt en zeker in het Antwerpse en

het Brusselse. Ook op het vlak van industriebouw worden nogal wat projecten uitgesteld of rondit geannuleerd. Dat heeft ongetwijfeld te maken met het feit dat het minder interessant is om financieringen aan te gaan. Misschien moet de overheid toch naar fiscale stimuli zoeken zoals we die kennen bij de woningbouw.”

Kees Rasenberg: “Wij stellen dan weer vast dat er meer en meer gerenoveerd wordt. We zagen de omzet zelfs exponentieel stijgen. Misschien doen mensen in hun bestaande woningen kosten in plaats van nieuwe projecten aan te gaan. Een sector waarin het in elk geval slecht gaat, is die van de appartementen. Voor de bouwsector is het momenteel kwestie van te overleven. De tijd van de té gekke topprijzen is voorbij. We moeten allemaal in prijs per eenheid zakken en dus met een kleinere winstmarge werken. Ik vrees dat het nog niet voorbij is. Januari en februari kondigden zich opnieuw zeer dramatisch aan.”

Walter Leyskens: “Dramatisch is misschien iets te zwaar uitgedrukt, maar dat het moeilijk blijft, staat buiten kijf. Voor nieuwe projecten is er inderdaad een groot gebrek aan financiële middelen. Er is wel een markt, er zijn wel ideeën, maar er is geen geld meer. Voor volgend jaar hopen we toch op wat beterschap. Het grootste voordeel aan de crisis is dat iedereen wordt verplicht om alternatieven te zoeken en efficiënter te werken. Een ander voordeel is dat er op het vlak van personeel in elk geval minder verloop is. Misschien dat we daar als groot bedrijf in een grote groep minder gevoelig voor zijn, maar in tijden van crisis kiezen alle werknemers het zekere voor het onzekere.”

Marco Schoups: “Met personeelsverloop moet je bovendien uitkijken. Rijpe druiven vallen niet van de rank, die moet je plukken. Overigens

Dakwerken

**A. MICHIELSE & ZONEN**

Leopoldslei 146 • 2930 Brasschaat

tel: 03 652 18 09

e-mail: [info@michielse.be](mailto:info@michielse.be) website: [www.michielse.be](http://www.michielse.be)

Familiebedrijf sinds 1938



platte en hellende daken • dakkoepels en dakvensters • dakgoten en afvoerbuizen • nieuwbouw & renovatie



*“Ecologisch bouwen leeft niet. Van zodra we bouwheren laten weten wat de meerkost is, haken ze af en worden alle goede ecologische bedoelingen van tafel geveegd.”*

**Kees Rasenberg (Rasenberg)**

moet je toch wat uitkijken met die druiven die om welke reden dan ook afvallen.”

*“Renoveren van wat je al hebt, is in veel gevallen interessanter.”*

#### Thema 4: De renovatiemarkt: hoe belangrijk is die vandaag?

Kees Rasenberg: “Zeer belangrijk. Velen blijven zitten waar ze zitten, kijken toe. Het is immers geen periode waarin veel verkoopbaar is. Eigenaars moeten al bijna aan bouwgrondprijzen verkopen. Dus investeren velen in verbeteringen, in een mooi en beter kantoor of in een fraaiere, modernere woning. Onze agenda voor 2010 is in elk geval goed gevuld en ik vermoed dat dat voor de hele renovatiesector geldt.”

Toon Possemiers: “We merken dat er in sociale woningen en kantoorgebouwen veel meer gerenoveerd wordt dan vroeger. Zulke gebouwen worden gestript, zodat men van nul kan beginnen. Vroeger zag je dat veel minder.”

Walter Leyskens: “Het stijgende succes van de renovatiemarkt heeft ongetwijfeld deels te maken met de hoge grondprijzen. Vooral in het Brusselse is grond goud waard. Renoveren van wat je al hebt, is dan in veel gevallen interessanter.”

#### Thema 5: De wetgeving: geen enkele sector lijkt zo strikt gereguleerd als de bouwsector.

Marco Schoups: “De bouwsector is inderdaad enorm gereguleerd. Het is meteen ook een van de weinige sectoren waar de overheid zo sterk ingrijpt in de contractvrijheid. Denken we maar aan de Wet Breyne, aan de woningbouwwet of aan de wet inzake overheidsopdrachten. De overheid voert ook een grote strijd tegen het zwartwerk en probeert de mogelijkheid ervan uit te schakelen. De sector is dus duidelijk meer gereguleerd dan andere sectoren, maar dat heeft anderzijds manifeste voordelen. Het is alleen jammer dat de wetgeving niet altijd even transparant is.”

Walter Leyskens: “Dat klopt. Ik denk ook dat de wet aan de juiste kant staat. Er moet bijvoorbeeld hard opgetreden worden tegen zwartwerk, want dat is pure concurrentievervalsing. Mij zal je niet horen zeggen dat de bouw overgereguleerd is.”

Marco Schoups: “Tegelijk merk ik dat de overheid niet altijd kan volgen met wat er op het terrein gebeurt. Neem nu het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening waarbij het nog niet duidelijk is hoe men dit moet toepassen. Een ander voorbeeld is de Raad voor Vergunningsbetwisting die sinds 1 september van dit jaar als nieuw administratief rechtscollege in het leven is geroepen om beroepen tegen het afleveren of weigeren van bouwvergunningen te beoordelen. Maar de nieuwe raad is nog altijd niet operationeel.”

Walter Leyskens: “In elk geval speelt de Confederatie Bouw daarin een grote rol. Zij informeert haar leden toch op afdoende wijze.”

Marco Schoups: “Dat klopt. Ik sta er steeds versteld van hoe goed bedrijfsleiders op de hoogte zijn van de toch ingewikkelde bouwwetgeving en dat vaak zonder dat er grote juridische diensten voorhanden zijn. Spijtig genoeg zijn ze niet allemaal zo.”

Kees Rasenberg: “Het grootste probleem zijn de voortdurende wijzigingen. Binnen vijf jaar is alles weer veranderd. Het vergt heel wat studie om bij te blijven. Maar toch blijft de bouwsector een van de meest uitdagende sectoren om in te werken. Zeker als door de crisis de juiste bedrijven overblijven, met andere woorden de meest serieuze.”

**Patrick Poppe**

(Foto's: Frederik Weekx)

## E 2000 uw specialist in elektrische installaties



E 2000 bouwt, verbouwt en onderhoudt elektrische installaties. Of het nu gaat om magazijnen voor loskades, warmtekrachtcentrales voor tuinders, of elektrische borden voor operatiekamers: de onderneming is van alle markten thuis.



**E 2000**

**Switch on to Power**

Basseliersstraat 57

2100 Deurne

Tel: +32 (03) 320.92.20

Fax: +32 (03) 320.92.21

Email: info@e2000.be

www.e2000.be