

# ANTWERPEN MANAGER

Uw netwerkplatform

Editie: Provincie Antwerpen - Nummer 59 - Maart 2013 - Jaargang 13 - 5 keer per jaar in maart - mei - augustus - oktober - december - Afgiftekantoor 3500 Hasselt I

## Bouw & Vastgoed

“Zeker in crisistijd  
telt vooral kwaliteit”

(Blz. 16)

Ondernemen in  
Herentals, Geel  
en Westerlo

(Blz. 84)

## Magda Lauwers, RVB Advocaten

“Mannen zijn niet  
van slechte wil”

(Blz. 108)

## Annick Maes, Easy-M

“Verkopers op commissie adviseren  
niet wat voor de klant het beste is”



“Crisis of niet, de eindklant kiest  
meer en meer voor kwaliteit”





*Was 2012 een 'annus horribilis' voor de bouw? Of juist niet? Deze en een heleboel andere vragen stelden we aan een aantal grote spelers uit de sector: architecten, aannemers, promotoren, ... Hun conclusie: de situatie is ernstig, maar zeker niet hopeloos! De toekomst is zelfs uiterst hoopvol voor al wie creatief en innoverend is.*

### **M.M.: 2012 zit er op. Welke tendensen hebben jullie gemerkt?**

Patrick Verswijvel (MBG): "De bouw volgt de algemene economische conjunctuur. Zo merken we in België een terugval van de investeringen in industriële en kantoorprojecten. De residentiële bouw mag niet klagen, ook de publieke sector draait qua bouwopdrachten goed, met daarbij vooral de zorgsector als uitschieter. De infrastructuurwerken zijn dan weer heel afhankelijk van grote investeringen. Het is niet eenvoudig om het orderboek op hetzelfde peil te houden na de beëindiging van megaprojecten als de Diabolo-verbinding of de Liefkenshoekspoorverbinding."

Mieke Frijters (ATF): "Wij merken vooral dat de overheid op de rem staat. Er ligt nog voor 100 miljoen wegeniswerken op de plank, maar vergunningen worden maar moeizaam afgeleverd en gunningen laten veel te lang op zich wachten. We wachten en wachten."

Mark Vorsselmans (Vorsselmans): "Afgaande op onze gegevens gaat het vandaag nog relatief goed met de bouw, maar we bevinden ons op een eiland. In Nederland, het Verenigd Koninkrijk en het zuiden van Europa loopt het voor geen meter meer. We mogen niet denken dat ons zoiets niet zal overkomen. We weten uit ervaring dat België altijd iets achterop holt ten opzichte van bijvoorbeeld Nederland. We moeten ons met andere woorden wapenen voor 2013 en de toekomst."

Luc Broos (POM): "De POM zit niet rechtstreeks in de bouw, maar wat de economische conjunctuur betreft ben ik toch niet al te optimistisch. Of noem het eerder realistisch. Wij hebben net een aantal aanwervingen achter de rug. Dat zijn erg hoogwaardige en competente profielen die momenteel onder meer in de bouw niet meer aan de bak komen of willen blijven."

Stijn Mertens (Mertens Architecten): "Klopt: er is een leegloop naar de ambtenarij aan de gang. Architecten en ingenieurs gaan daar als stedenbouwkundige of assistent-stedenbouwkundige aan de slag en kiezen zo voor meer werkzekerheid dan in de private sector."

Paul Cornelis (BIMPlan): "En in Nederland is er heel veel capaciteit aan het vrijkomen."

Peter Monden (Projectatelier): "Wij hebben een nichemarkt gevonden en dat blijft zijn succes kennen. We merken wel dat de beslissingstermijnen langer worden en de uitvoeringstermijnen korter. Gelukkig zijn we een klein bedrijf dat zeer flexibel op veranderingen en tendensen kan inspelen: ongetwijfeld een van onze troeven."

Steven Van Olmen (Concrete House): "Wij vangen op dat er maand na maand minder kredieten worden toegekend en/of afgesloten. Voorlopig hebben we hier als bouwpromotoren nog geen last van. En wat er door de banken of vastgoedspecialisten in

## **Ons panel**

- **Mieke Frijters**, zaakvoerder van **ATF**, sinds 1968 actief bij chemische en petrochemische bedrijven in en rond de Antwerpse haven voor grond-, wegen- en rioleringswerken, recycling van wegebouw materiaal en bodemsanering. Daarnaast verzorgt ATF de laatste 25 jaar de aanleg van infrastructuurwerken in diverse steden en gemeenten voor de Vlaamse overheden en instellingen.
- **Koen Bogaert**, 'European marketing executive' voor **Chicago Metallic Continental** dat vanuit Wijnegem oplossingen biedt voor systeemplafonds en de bijhorende profielen. Het bedrijf heeft ook productie-eenheden in Azië en Amerika. In Wijnegem alleen al is tot op heden zo'n vijf miljard lopende meter profielen geproduceerd.
- **Steven Van Olmen**, zaakvoerder van **Etib-Concrete House** uit Olen. De firma begint elke week met de bouw van een nieuw huis. Etib is gespecialiseerd in energiezuinige betonconstructies.
- **Mark Vorsselmans**, bedrijfsleider van het familiebedrijf **Vorsselmans** dat in 1972 startte als fabrikant van aluminium ramen en deuren voor de residentiële markt, maar nu vooral bedrijvig is in de utiliteitsbouw, in het bijzonder in de Nederlandse projectmarkt. De kmo is ook actief in de industrie- en woningbouw. Werkt momenteel aan het nieuwe NAVO-gebouw in Evere.
- **Peter Monden**, zaakvoerder en interieurarchitect bij **Projectatelier** dat sinds zeven jaar grote en kleine bedrijven begeleidt bij de totaalinrichting van hun kantoren. Op hun cv staan onder meer de Provincie Antwerpen, Facicom en Bank van Breda.
- **Paul Cornelis**, bedrijfsleider en oprichter van **BIMPlan**, dat een platform ontwikkelde voor het omzetten van 2D-tekenwerk naar 3D, zodat er aan betere clash detectie gedaan kan worden en de faalkost drastisch daalt. Vooral actief op de Nederlandse en Belgische markt. In een vorig leven was Paul Cornelis ook oprichter van twee bedrijvenparken waar hij facility management introduceerde.
- **Patrick Verswijvel**, algemeen directeur van **MBG**, de bouwdochter van CFE in Vlaanderen. Het bedrijf, gevestigd in Antwerpen en Brugge, is actief in alle bouwsectoren: nieuwbouw en renovatie, industriële, residentiële en kantoorprojecten, en alle infrastructuur- en burgerlijke bouwkundige werken.
- **Stijn Mertens**, architect en medezaakvoerder van het architectenbureau **Mertens Architecten**, dat actief is in verschillende sectoren: de residentiële bouw, de zorgsector, kantoren en industriële gebouwen, maar ook ontwerper van – onder meer – het nieuwe kantoorgebouw van Ivens, Inspectorate en Van Wellen Projectmanagement.
- **Luc Broos**, algemeen directeur van de **Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) Antwerpen**, dat ondernemingen helpt en adviseert, nieuwe bedrijventerreinen zoekt en ontwikkelt en innovatieve projecten ondersteunt.



de media ook wordt voorspeld: de bouwgronden zakken nog altijd niet in prijs. De grootste uitdaging voor onze sector ligt echter elders: de Europese Unie verplicht haar lidstaten om tegen 2021 alleen nog bijna energieneutrale nieuwbouw toe te laten."

**M.M.: Klopt, maar energiezuinig en duurzaam bouwen wordt ook voor de kantoorbouw nu toch al belangrijker dan ooit?**

Steven Van Olmen (Concrete House): "Het energieverhaal wordt nu van meet af aan belangrijk. Die trend wordt inderdaad doorgezet naar de kantoor- en industriebouw, een leuke uitdaging op zich. Een van onze projecten wordt het energieneutraal Provinciehuis dat er in 2019 moet staan."

Steven Van Olmen (Concrete House): "Het energieverhaal wordt nu van meet af aan belangrijk. Die trend wordt inderdaad doorgezet naar de kantoor- en industriebouw, een leuke uitdaging op zich."

Patrick Verswijvel (MBG): "Het is inderdaad een goede zaak dat hogere eisen worden opgelegd voor milieu en energie vanuit een wettelijk kader. Bijkomende inspanningen die wij onze klanten kunnen voorstellen worden echter dikwijls niet aanvaard vanwege het hogere kostenplaatje."

Mark Vorsselmans (Vorsselmans): "Dat wordt inderdaad een van de grote uitdagingen in de bouwsector. Een gevel gaat in elk geval geen 50 jaar mee, alleen maar omdat er steeds strengere eisen worden gesteld of nieuwe technologieën ontstaan, zoals energieopwekkend glas. Daarom wordt er zelfs over nagedacht om een gevel te leasen voor 20 jaar."

*"We zullen anders moeten denken over onze gebouwen en kantoren: in België staat 1,4 miljoen m<sup>2</sup> kantoorgebouwen leeg."*

**Koen Bogaert, Chicago Metallic Continental**



*"De grote spelers zoeken naar fouten in een bestek en proberen zo hun extra werken binnen te halen."*

**Mieke Frijters, ATF**

Stijn Mertens (Mertens Architecten): "Bouwheren konden vroeger veel in hun zak steken door de werken op te splitsen in plaats van voor een algemene aannemer te kiezen. De marges lagen veel verder uit elkaar, soms wel 20 % tot 30 %. Dat is nu niet meer het geval, waardoor het verschil veel kleiner is geworden en bouwheren meer en meer beslissen op basis van kwaliteit in plaats van prijs."

Mark Vorsselmans (Vorsselmans): "Duurzaam bouwen komt jammer genoeg nog vooral of zelfs bijna uitsluitend ter sprake wanneer de eindgebruiker ook bouwheer is. Ervaring leert ons dat promotoren daar niet zo erg mee bezig zijn. Zij hebben maar drie vragen als ze een project ontwikkelen: wat kost het, wat brengt het op en wanneer is het af?"

Stijn Mertens (Mertens Architecten): "Dat klopt. Wij vragen vanuit de sector ook al heel lang dat de bouwregelgeving de nieuwste tendensen op ecologie en dergelijke zou volgen."

Paul Cornelis (BIMPlan): "Wie vandaag bouwt, moet eigenlijk al rekening houden met de nabestemming. Wij verhuren nogal wat industriegebouwen en beseffen ten volle dat de vraag naar epc-certificaten er sowieso zal komen, net zoals op de privéverhuurmarkt. Bij nieuw- of vernieuwbouw moet je daar uiteraard al volop rekening mee houden. Recent hebben wij in Boom een CO<sub>2</sub>-neutraal industrieterrein/kmo-park ontwikkeld. Dat zal volgens mij in de toekomst de norm worden, maar het probleem momenteel is toch de grote meerprijs. Al geldt ook hier dat goedkoop uiteindelijk duurkoop wordt. Studies tonen aan dat je na 20 tot 25 jaar 75 % van je geïnvesteerde kapitaal nodig hebt om je patrimonium te renoveren. Dat leek me sterk overdreven, tot de rekeningen komen. Ook afvalbeheer kost veel geld. Daarom dat

