

# ALGEMENE AANNEMING & RUWBOUW

Een woning die  
nog specialer  
is dan ze op  
het eerste  
gezicht oogt

Studiereis  
voor de Vakgroep  
Erfgoed Restauratie

Minister Verlinden  
vastberaden om  
Raad van State  
grondig te hervormen



Foto: © Serge Anton





# EEN HART VOOR ONDERNEMERS



[www.groups.be](http://www.groups.be)

**Meer dan een sociaal secretariaat**  
 ondernemingsloket | fonds voor zelfstandigen | sociaal secretariaat | KidsLife  
 kinderbijslag | human resources | sociaaljuridische begeleiding | rechtsbijstand



# EDITO

## Voor uw belangen ...



## COLOFON

**Verantwoordelijke Uitgever**  
**Federatie van Algemene**  
**Bouwaannemers (Faba)**

Kunstlaan 20  
1000 Brussel  
Tel. 02 511 65 95  
BTW BE 407 590 931  
www.faba.be  
info@faba.be

**Verschijningsfrequentie /**  
**Oplage**  
4x per jaar - 4387 exemplaren

**Redactie**  
Conny De Vriese  
Patrice Dresse  
Thijs Eeckhaut  
Fabian Miesse  
Robbert Thierens  
Celia Dolore  
Mewen Binamé

**In samenwerking met:**

**Redactie en vertaling**  
Redactie bureau Palindroom

**Vormgeving**  
Ramdesign

Het einde van het jaar is er weinig plaats voor optimisme. De eerste tastbare gevolgen van de Oekraïense crisis zijn nu voor iedereen voelbaar. Na een spectaculaire stijging van de prijzen van bouwmaterialen en energie zijn de rentetarieven van de centrale banken fors gestegen, wat het consumentenvertrouwen en de koopkracht voor bouw en renovatie heeft aangetast. De eerste aankondigingen van toekomstige begrotingsdiscipline en een daaruit voortvloeiende verhoging van de belastingdruk (bijvoorbeeld op onroerend goed) voorspellen niet veel goeds voor de toekomst. In deze tijden van geopolitieke onrust hebben onze ondernemingen behoefte aan zichtbaarheid en stabiliteit van het overheidsbeleid, en niet aan maatregelen waarvan de gevolgen door anderen in toekomstige legislaturen zullen moeten worden gedragen.

Nochtans zouden bij nader inzien sommige waargenomen negatieve effecten veel sneller kunnen verdwijnen dan we misschien vreesden. Als de orderportefeuilles dalen, lopen ze niet leeg. Als bepaalde projecten worden opgeschort, is dat omdat de vraag nog steeds groot is en de materiaalprijzen dus aan te veel onzekerheden onderhevig zijn. Ook de onmiddellijke behoeften van onze medeburgers evolueren sterk in de richting van energierenovatie. Wie zal hierover klagen? Tijdelijk blijft de verkoop van nieuwe panden achter, maar de Belg ziet in deze moeilijke tijden geen duurzamer alternatief dan vastgoed voor zijn investeringen. Een versnelling van de procedures voor bouwvergunningen en de definitieve vaststelling van het verlaagde btw-tarief voor sloop/verbouwing zouden, zodra deze slechte periode voorbij is, kunnen zorgen voor een dynamisch herstel eind 2023, begin 2024, wanneer de activiteit op zijn laagst zou kunnen zijn.

**Met mijn beste wensen,**

Vivian Lausier  
Voorzitter



# BENOR

TROUW AAN KWALITEIT

## Uw project verdient een integraal kwaliteitsbeheer, van grondstof tot afgewerkt product.

Het merk BENOR toont aan dat een product of een dienst beantwoordt aan een technisch kwaliteitsreferentiekader dat goedgekeurd werd door alle partijen die betrokken zijn bij het op de markt brengen ervan. Eenmaal goedgekeurd, wordt dit referentiekader opgenomen in een normatief document, genaamd 'Prescriptions Techniques – Technische Voorschriften (PTV)'.

Het merk BENOR dekt systematisch alle relevante kenmerken van het product of van de dienst, met het oog op de toepassing en de concrete gebruikmaking ervan door de gebruiker, onverschillig of het gaat om een publieke dan wel een privépersoon. De vermelde prestaties voldoen zo aan de kwaliteitsverwachtingen van de betrokken sector en de klanten ervan.

BENOR • Kunstlaan 20 • 1000 Brussel • T 02 511 65 95 • [www.benor.be](http://www.benor.be) • [info@benor.be](mailto:info@benor.be)

# INHOUD



## Voorzitter Jan Parys streeft naar een krachtadiger ORI

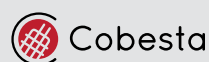
In 2020 werd Jan Parys, CEO van Antea Group, officieel voorgesteld als nieuwe nationale voorzitter van ORI, de nationale sectororganisatie van advies- en ingenieursbureaus. Met een hertekende visie en duidelijke kernwaarden is de voorzitter vastberaden om samen met alle leden en stakeholders ORI in de toekomst daadkrachtiger te maken.



## Koen Andries blijft optimistisch richting 2050

Een energie-efficiënt en koolstofvrij gebouwenbestand. Dat is nog altijd het ambitieuze doel dat in tegen 2050 gehaald zou moeten worden. We gebruiken de voorwaardelijke wijs, want aan het huidige tempo zullen we er niet geraken

Een publicatie van



De Federatie van Algemene Bouwaannemers,  
De Unie van Aannemers van Spoorwegwerken,  
De Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers,  
De Groepering van Aannemers van Industriebouw,  
De Groepering van Algemene Aannemers van Houtbouw,  
De Belgische Federatie van Zwembad- en Wellnessprofessionals  
Cobesta - Groepering van Betonstaalverwerking en  
Vakgroep Erfgoedrestauratie

MEMBER OF



Embuild

## Events

- Studiereis naar Parijs 6

## In dialoog

- Minister Verlinden vastberaden om Raad van State grondig te hervormen 10
- Philémon Wachtelaer: Een woning die nog specialer is dan ze op het eerste gezicht oogt 16

## Leden in de kijker

- Corcon 14
- Adam Piscines 18
- Entreprises Générales de Travaux du Bâtiment 20
- Itech Wood - La maison de demain 22

## Sociale media

- Gezien op LinkedIn 24

## Actualiteiten uit de sector

- Faba presenteert nieuwe transportbrochure 26

## Juridisch Advies

- Krachtlijnen van het Nieuwe Verbintenissenrecht 28

## Dossier Z-bouw

- Renovatieritme overheidsgebouwen verdrievoudigen 30



# Studiereis voor de Vakgroep Erfgoed Restauratie



**Dit jaar organiseerde de Federatie voor Algemene Bouwaannemers de eerste Studiereis voor de Vakgroep Erfgoed Restauratie. En het was in Parijs dat de deelnemers hun koffers konden neerzetten voor een tweedaags verblijf.**

De Franse hoofdstad was de ideale bestemming voor deze trip. Parijs heeft inderdaad een erfgoed vol monumenten, het ene monument nog majestueuzer dan het andere. Denk maar aan de Eiffeltoren, de *Arc de Triomphe* of de *Sacré Coeur*, om maar de beroemdste te noemen.

Op donderdag 6 oktober vertrokken we met de Thalys naar de lichtstad. Zodra we aankwamen, deelden we samen een lunch in restaurant La Lorraine om deze studiereis op een ideale manier te beginnen.

Vervolgens trokken we naar de *Fédération Française du Bâtiment* om tot de kern van de zaak door te dringen. We hadden daar de gelegenheid onze Franse collega's, de Vakgroep Erfgoed Restauratie, te ontmoeten.

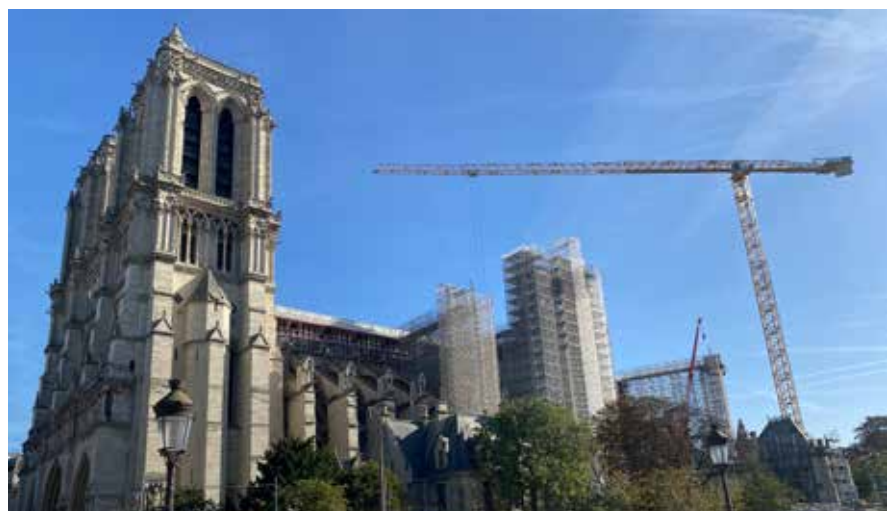


Zij stelden ons verschillende van hun grootste projecten voorstelden, waaronder een project dat voor onze leden van bijzonder belang was: de site van de kathedraal Notre-Dame.

Hoewel Parijs een zeer rijk en divers architectonisch erfgoed heeft, was het dit laatste monument, door de Parijzenaars beter bekend als 'de Oude Dame', dat ons voor deze bestemming deed kiezen. De leden waren inderdaad zeer be-

nieuwd naar de complexiteit van deze bouwplaats na de tragedie van 3 jaar geleden.

Ons bezoek aan de *Fédération Française du Bâtiment* stelde ons ook in staat kennis te maken met de *Compagnons du Tour de France* en de *Compagnons du Devoir du Tour de France*, twee organisaties die jonge leerlingen de kans geven handarbeid te ontdekken en uit te oefenen tijdens een reis door Frankrijk.





Deze dag vol ontmoetingen was de perfecte gelegenheid om de toekomstige samenwerking tussen al deze organisaties te bespreken, evenals gemeenschappelijke projecten waarvan we allemaal hopen dat ze snel zullen worden uitgevoerd.

Omdat ons verblijf kort was en we niet genoeg tijd hadden om de hoofdstad te bezoeken, combineerden we werk en plezier door te dineren in een restaurant aan boord van een aak. Ideaal om de oevers van de Seine te bewonderen terwijl we samen lekker tafelden en van gedachten wisselden over de belangrijkste uitdagingen voor de sector. Zo konden we de Eiffeltoren, het Louvre, de Arc de Triomphe en zelfs het Vrijheidsbeeld zien.

Op vrijdagochtend zette de bus ons af bij het plein voor de kathedraal Notre-Dame voor een bezoek. Als Vakgroep Erfgoed Restauratie hadden wij natuurlijk graag de gelegenheid gehad de kathedraal vanbinnen



te ontdekken. Maar tot onze grote spijt is het terrein verontreinigd met lood en mag niemand het betreden, behalve de bouwvakkers die de nodige veiligheidsmaatregelen moeten nemen. Wel konden we genieten van de mooie omgeving van dit prachtige historische monument en bekeken we de bouwplaats van buitenaf, terwijl we luisterden naar een gids die zijn kennis over het gebouw deelde.

In restaurant Le Train Bleu deelden we een laatste gezellig moment, waarmee deze eerste studiereis van de Vakgroep Erfgoed Restauratie werd afgesloten en we terugkeerden naar onze eigen hoofdstad Brussel. ■





## Voorzitter Jan Parys streeft naar een krachtadiger ORI

In 2020 werd Jan Parys, CEO van Antea Group, officieel voorgesteld als nieuwe nationale voorzitter van ORI, de nationale sectororganisatie van advies- en ingenieursbureaus. Met een hertekende visie en duidelijke kernwaarden is de voorzitter vastberaden om samen met alle leden en stakeholders ORI in de toekomst daadkrachtiger te maken. Wij strikten Jan Parys voor een gesprek over organiseren, representeren, informeren en verbinden voor een betere toekomst.

ORI vertegenwoordigt meer dan 2500 professionals, die actief zijn in verschillende domeinen zoals gebouwen, infrastructuur, stedelijke ontwikkeling, omgeving en industrie. Hun gespecialiseerde dienstverlening bestaat uit ontwerp-, engineering-, studie- en adviesopdrachten. Net als alle andere sectoren, en bij uitbreiding de hele maatschappij, staat ORI voor heel wat uitdagingen. Energietransitie, leefbare steden, klimaatverandering, multimodale mobiliteit circulaire economie ... Ook ORI beseft de urgentie en richt zijn vizier op de uitdagingen, met Jan Parys aan het roer van het schip.

**U nam in 2020 de fakkel over van Bernard Gilliot. En wie 2020 hoort, denkt ongetwijfeld meteen aan de coronapandemie. Niet meteen een ideale periode**

**om het voorzitterschap op te nemen?**

**Jan Parys:** Evident was het zeker niet. Voor een branchevereniging zoals ORI zijn begrippen als verbinden, organiseren, representeren ... zeer belangrijk. Ook het fysiek contact met stakeholders viel weg. We konden wel blijven informeren, maar ook daar werden we voor een stuk vleugellam gemaakt omdat alles online moest gebeuren. Dit jaar hebben we dan eindelijk de gewenste doorstart kunnen maken, met onder andere de ORI Conference 2022 waar een zeer interessante informatiesessie plaatsvond rond metaverse, het virtueel omgaan met data en de rol van studie bureaus in het hele Artificial Intelligence-verhaal. Na twee keer noodgedwongen te moeten uitstellen, kon de conferentie dit jaar eindelijk doorgaan.



## Anderzijds creëerde de coronaperiode misschien meer tijd voor interne reflectie?

We moesten inderdaad noodgedwongen teruggaan naar de essentie en dat was zeker niet slecht. Zo kwamen we ook op het idee om een bevraging te doen bij onze stakeholders, leden, ex-leden en aspirant-leden over het nut en het belang van ORI als organisatie. In een eerste sessie deelden we intussen al een reeks resultaten met onze leden. Het werd een zeer inspirerende sessie waarbij ook al meteen onze werven (aandachtspunten, red.) voor de toekomst werden bepaald. Die weg is nu ingeslagen.

## En waar leidt die weg naartoe?

De leden willen graag dat ORI sterker wordt. En uit de bevraging bleek ook dat de leden zelf die groei willen ondersteunen en een actieve rol willen spelen. ORI behartigt de belangen van een divers speelveld, van kleine tot grote studie bureaus. We moeten erover waken dat we voor iedereen iets blijven betekenen. Maar er is dus veel enthousiasme en in tijden waarin het toe doet is dat zeer positief. We staan vandaag voor heel wat maatschappelijke uitdagingen. Of het nu gaat over klimatologische, economische, energetische of industriële uitdagingen, op ieder domein spelen studie bureaus een significante rol.

## Kan u die rol wat verder toelichten?

Informeren, organiseren en representeren blijven natuurlijk heel erg belangrijk als sectororganisatie. Daarnaast zien we de rol van het advies- en ingenieursbureau op zich steeds meer evolueren naar een verbindende rol. Als een soort gids voor de maatschappelijke fenomenen die zich voordoen. En we mogen gerust gezond ambitieus zijn. Over heel België beschikken we over interessante partners en bureaus die samen aan de weg timmeren. Richting overheden, industrie, private bedrijven en maatschappelijke stakeholders moeten ORI en haar leden die gidsrol durven opnemen.

# “ Co-creatie is voor ons geen buzzwoord, maar een noodzaak ”

## Samenwerken is dus cruciaal?

Sharing best practises and lessons learned is iets wat onze leden heel belangrijk vinden. Er is uiteraard concurrentie, maar tegelijkertijd trekken we ook aan hetzelfde zeel. Ervaring, kennis en kunde moet gedeeld worden met alle betrokkenen. Dat betekent dat ORI ook daadwerkelijk de schouders zet onder projecten van overheden of andere brancheorganisaties. De Blue Deal is een mooi voorbeeld van zo'n project waar ORI actief een meerwaarde kan betekenen. Wij weten wat climate proof ontwerpen en beheren is, hoe je moet omgaan met te veel en te weinig water of hoe je klimaatbestendige steden en duurzame industrieën ontwikkelt.

## Participatie en co-creatie zijn hippe woorden, die te pas maar ook te onpas gebruikt worden.

Maar voor ORI zijn dat absoluut geen buzzwords. Het participatieve verhaal is een rode draad doorheen onze werking. We hebben intussen geleerd dat het bijzonder waardevol is om de haalbaarheid van een project af te toetsen bij de stakeholders en de bevolking. Enkel dan heeft een project de meest optimale kans op slagen. De ingenieur moet steeds samen met het ontwerpteam, een ecoloog, socioloog, architect ... naar de beste oplossingen zoeken. De tijd dat een ingenieur een ontwerp neerlegde en de aannemer dat blindelings uitvoerde is – gelukkig – voorbij. Vandaag wordt een bouwteam gecreëerd en worden kennis en krachten gebundeld.

Wat participatie betreft reiken we ook actief de hand naar het onderwijs. Al in de lagere school en zeker in het secundair onderwijs moeten jongeren alle mogelijkheden en aanmoedigingen krijgen om een technische richting te kiezen. En ook ORI kan hierin iets betekenen. Er zijn al individuele leden die lespakketten mee willen stofferen of bereid

zijn gastcolleges te geven. We willen geen opleidingsinstituut worden, maar we willen wel ons steentje bijdragen waar mogelijk.

## In 2020 hertekende ORI ook haar visie. Hoe belangrijk is zo'n visie om als basis op terug te vallen?

Dat is volgens mij cruciaal voor elke organisatie. Zo'n visie fungeert een beetje als een vuurtoren bij stormweer. In woelige waters is het belangrijk dat iedereen binnen de organisatie kan terugvallen op de waarden waar we voor staan en voor gaan. Het doel moet herkenbaar zijn. Bij de start van het nieuwe werkjaar zullen we onze werven ook kenbaar maken en daar onze organisatie op aanpassen. We zullen ook werken met ambassadeurs, interne of externe. Op die manier willen we de verknoping met de stakeholders verder versterken. Met maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO), integriteit, betrouwbaarheid en transparantie worden ook vier duidelijke kernwaarden naar voren geschoven. Die komen uiteraard niet zomaar uit de lucht gevallen. Die kernwaarden zijn eigenlijk een gemeenschappelijke noemer voor alle leden van ORI en worden dan ook door hen gedragen.

## Wat wenst u als voorzitter op langere termijn met ORI te bereiken?

Ik hoop dat ORI krachtadiger kan worden, op diverse fora gehoord wordt en zo volop haar rol kan vervullen. We willen zeker niet de grote lobby machine zijn, maar wanneer het gaat over maatschappelijke vraagstukken, dan is zeer waardevol dat ingenieurs- en adviesbureaus worden gehoord. Ik zou ORI ook heel graag in de innovatiefora krijgen. Want op het vlak van maatschappelijke uitdagingen hebben wij als organisatie en onze leden in het bijzonder toch een grote sleutel in handen. Net omdat we bij heel veel vraagstukken rechtstreeks betrokken zijn. ■



# Minister Verlinden vastberaden om Raad van State grondig te hervormen

Beroepsprocedures voor de Raad van State in België zijn notoir tijdverslindend. Door de hoge doorlooptijd ontstaat er een grote achterstand. Wat voor iedereen, maar in het bijzonder voor de bouwsector, belangrijk is, is de vlotte, efficiënte en vooral snelle afhandeling van bepaalde procedures. Annelies Verlinden – minister van Binnenlandse Zaken, Institutionele Hervormingen en Democratische Vernieuwing – is vastbesloten de Raad van State grondig te hervormen. Faba legde haar oor te luisteren bij de ambitieuze minister.

**U heeft aangekondigd dat één van de speerpunten van uw beleid de optimalisatie en versnelling van de procedure van de Raad van State is. Hoe benadert u deze hervorming en welke stappen heeft u intussen gezet?**

**Annelies Verlinden :** In mijn beleidsverklaring kondigde ik alvast een grondige hervorming van de Raad van State aan zodat bestuursgeschillen sneller zouden kunnen worden beslecht en het wetgevend proces kan worden verbeterd, met afdoende oog voor de personeelsbehoeften van de Raad die dergelijke hervormingen met zich mee zouden brengen. Voor deze uitbreiding van het personeelskader, verwierf ik de nodige budgetten zodat de Raad aanzienlijk zal kunnen worden versterkt. De eerste aanwervingen zijn op dit moment lopende.

Intussen wordt ook werk gemaakt van de verdere uitwerking van het tweede luik van de hervorming: een inhoudelijke hervorming en versnelling van de procedures voor de Raad van State. De Raad bezorgde eerder een nota met een aantal voorstellen met het oog op een snellere beslechting van bestuursgeschillen. Ik redigeerde op basis van deze voorstellen de regelgevende teksten, in nauwe samenwerking met de Raad van State. De bespreking van deze teksten binnen de regering bevinden zich op dit moment in een finaal stadium. Ik beoog deze dan ook spoedig te kunnen laten valideren door de Ministerraad en vervolgens, na het inwinnen van de nodige adviezen, spoedig te kunnen indienen bij het Parlement.

**De Ministerraad keurde op 3 juni een voorontwerp goed van een wet voor de uitbreiding van het**

**personeelskader van de Raad van State. Deze maatregel werd bijzonder positief onthaald. Wat betekent dit concreet voor de doorlooptijd voor de Raad van State?**

Precies dankzij de uitbreiding van het personeel kunnen de aangekondigde inhoudelijke hervormingen worden gerealiseerd, waaronder de inkorting van de doorlooptijd van de procedures voor de Raad van State. De Raad van State toonde al gedurende vele jaren aan structureel onderbemand te zijn. Voorzien in meer handen om het werk te doen, zal evident leiden tot een snellere doorlooptijd van alle procedures. De versterking van zowel het personeelskader als de rechtspleging voor de Raad van State zullen onmiskenbaar leiden tot snellere, efficiënte, kwaliteitsvolle en moderne procedures. Op die manier wordt de rechtszekerheid verhoogd en krijgen verzoekers en overheden sneller duidelijkheid over de uitkomst van een procedure. Het spreekt voor zich dat dit goed is voor het investeringsklimaat in ons land.

**Er wordt volgens uw website inderdaad ook een inhoudelijke hervorming van de afdelingen**

## “ Streven naar snellere, efficiënte, kwaliteitsvolle en moderne procedures. ”

### **Wetgeving en Bestuursrecht-spraak voorbereid, een tweede luik aan uw hervorming. Over welke hervormingen gaat het? Kan u een tipje van de sluier lichten?**

De procedure voor de afdeling Bestuursrechtsspraak wordt drastisch hervormd, zodat iedere burger en iedere onderneming in ons land die een overheidsbeslissing, van welke aard dan ook (zoals bijvoorbeeld een gunningsbeslissing in het kader van een overheidsopdracht, een beslissing van de gemeente inzake de wegen, een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ...) bij de Raad van State wenst aan te vechten, een definitieve uitspraak hierover zal krijgen binnen een termijn van maximum 18 maanden. Dit komt overigens ook de overheid ten goede die zo sneller zicht krijgt op de wettigheid van haar beslissingen. Momenteel bedraagt de gemiddelde doorlooptijd voor een procedure ten gronde meer dan 30 maanden. Maar liefst meer dan een jaar tijdswinst dus.

Daarnaast wordt ook de schorsingsprocedure grondig gewijzigd zodat ook deze sneller en uiterlijk binnen een termijn van 3 maanden tot een uitspraak zal leiden, en in elk geval meer zal worden aangepast aan de concrete hoogdringendheid van iedere zaak. Tot slot wordt in de herinvoering van de zogenaamde 'bestuurlijke lus' voor bepaalde types beslissingen uit het omgevingsrecht (vb. inzake de complexe projecten op Vlaams niveau of de "plans de secteur" op Waals niveau) voorzien. Hiermee krijgt de overheid de mogelijkheid om onwettigheden die de Raad van State vaststelt in een beslissing recht te zetten, zonder dat de overheid het beslissingsproces helemaal opnieuw dient over te doen.

Ook zal worden voorzien in een specifieke regeling die ervoor moet zorgen dat maatschappelijk relevante dossiers, waaronder momenteel dossiers die betrekking hebben op energie kunnen worden gecategoriseerd (zoals bv. de beslissing voor een vergunning van een windmolenpark), op een prioritaire behandeling binnen de Raad van State kunnen rekenen.

### **De inhoudelijke hervormingen die u schetst lijken zich op het eerste zicht te beperken tot een aantal procedurele ingrepen op het vlak van termijnen. Is er een reden waarom er bijvoorbeeld niet gedacht werd aan een hervorming van de regels inzake het procesbelang, de laagdrempeligheid van de procedure, sancties ...?**

Naast de wezenlijke inkorting van de doorlooptermijn wordt ook voorzien in een grondige hervorming en optimalisering van het verloop van de schorsingsprocedure alsook in een aanzienlijke optimalisering van de mogelijk minder bekende, maar eveneens essentiële afdeling Wetgeving van de Raad van State. Deze afdeling staat immers garant voor een juiste en kwaliteitsvolle wetgeving en besluitvorming door de overheid en waarborgt zo het preventief luik van de rechtsbescherming.

Daarnaast geldt dat de contouren van de hervorming worden bepaald door zowel het regeerakkoord, als door de beschikbare budgetten. In het regeerakkoord werden zo reeds de doelstellingen overeengekomen, namelijk een verbetering van het wetgevend proces en een versnelling van de beslechting van bestuursgeschillen. Tot slot werd er bij de uitwerking van de maatregelen steeds over gewaakt dat niet zou worden geraakt aan de essentiële principes van onder meer de rechtstaat, de rechtsbescherming en de rechten van verdediging. Bepaalde hervormingen, zoals inzake het procesbelang of een verhoging van de drempel voor het instellen van een procedure of het inkorten van proceduretermijnen voor de partijen, zijn vanuit die optiek dan ook niet meteen voor de hand liggend.

### **Hoe neemt u die inhoudelijke hervormingen aan? Is dat in samenspraak met de betrokken rechters van de Raad van State of met andere actoren?**

De principiële voorstellen van de inhoudelijke hervorming zijn gebaseerd op een eerdere nota van de Raad van State, en hebben verder vorm gekregen tijdens overlegmomenten binnen de regering en met de Raad van State.

De regelgevende teksten werden in nauw en zeer constructief overleg met de Raad van State opgesteld en getoetst met de Ordes van Advocaten en andere relevante stakeholders.



### **Merkt u dat er veel wil is om dergelijke hervorming te realiseren?**

De verschillende besprekingen binnen de regering zijn tot op heden steeds op constructieve wijze verlopen. Er is bij alle collega's immers veel wil om de doorlooptijd in te korten en het wetgevend proces te optimaliseren. Hier heeft immers iedereen, zowel vanuit beleidsmatig oogpunt als vanuit het oogpunt van de rechtsbescherming, baat bij. Van een institutionele inertie is dan ook geenszins sprake.

### **Hoe zou u het succes van deze hervorming meten?**

De inhoudelijke hervormingen van beide afdelingen zijn erg verregaand en revolutionair, onder meer doordat de Raad van State voor het eerst het engagement aangaat om de doorlooptermijn voor alle procedures substantieel tot een bepaald aantal maanden in te korten. De hervorming zal in de toekomst dan ook erg succesvol zijn, wanneer deze inkorting van de doorlooptijd dankzij de invulling van het uitgebreide personeelskader kan worden gerealiseerd.

De Raad van State speelt een onmiskenbare rol in de rechtsbescherming van burgers en ondernemingen tegen de overheid, en is een essentieel onderdeel van de rechtstaat. Het is onze verantwoordelijkheid om de Raad deze taken blijvend te kunnen doen vervullen en het vertrouwen van de burgers en ondernemingen in dit verband blijvend te garanderen en te versterken. Dat is precies wat ik beoog met deze hervormingen. ■



# Koen Andries blijft optimistisch richting 2050

Een energie-efficiënt en koolstofvrij gebouwenbestand. Dat is nog altijd het ambitieuze doel dat in tegen 2050 gehaald zou moeten worden. We gebruiken de voorwaardelijke wijs, want aan het huidige tempo zullen we er niet geraken. Toch is de bal aan het rollen. “*Zeker op Vlaamse niveau, maar vanuit verschillende hoeken zullen we nog een versnelling hoger moeten schakelen om de transitie een boost te geven*”, vertelt Koen Andries, ondervoorzitter van de Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers en samen met zijn broer Jan aan het roer van het familiebedrijf Bouw Coördinatiekantoor Andries (BCA) in Aalter.

Op 15 september 2022 verscheen in La Libre een alarmerend artikel: ‘*Een op de twee huizen in België is een energiezeef: hun verdwijning zal miljarden euro’s kosten.*’ Het is algemeen bekend dat het Belgisch gebouwenbestand verouderd is. Volgens gewestelijke cijfers scoort één gebouw op twee in België (zeer) slecht op vlak van energieprestatie en draagt het één van de twee laagste energielabels. Het Europese Unie-beleid schrijft voor dat tegen 2050 een energie-efficiënt en koolstofvrij gebouwenbestand tot stand moet gebracht worden. Het lijkt een sisyfusarbeid: dit betekent concreet dat 95 % van Belgische gebouwen in 30 jaar gerenoveerd moet worden.

## Hoe realistisch is dat doel?

**Koen Andries:** Het zal ongetwijfeld een huzarenstukje zijn als we die doelstelling willen halen. Ik denk dat we op Vlaams niveau al aardig bezig zijn. De fiscale stimulans van de verlaagde registratierechten naar 1 % voor eerste woningen is een mooie stap. Zeker wat nieuwbouw betreft is de transitie volop ingezet. Enerzijds zijn er natuurlijk de wettelijke verplichtingen, maar anderzijds is er ook de juiste mindset bij de bouwheren, zeker nu in tijden van de energiecrisis. Heel wat nieuwbouwwoningen scoren zelfs beter dan wettelijk verplicht wat energie-efficiëntie betreft. Warmtepompen zijn nog niet verplicht bij nieuwbouw, maar toch stijgt

de vraag ernaar enorm. Ook vanuit de sector worden bijna alle nieuwbouwwoningen aangeboden met een warmtepomp.

## En wat is de situatie op de secundaire markt?

Die is enigszins anders. Velen stappen in de secundaire markt zonder besef van het kostenplaatje van een energetische renovatie. Dat plaatje kan aardig tegenvallen en wordt vandaag nog altijd onderschat. Bij nieuwbouw start je vanaf nul en is het beter te managen en te budgetteren. Bij een renovatie is veel minder duidelijk wat er exact allemaal moet gebeuren om tot het gevraagde prestatieniveau te komen. Daarom pleit ik ook voor meer stimuli vanuit de overheid voor energetische renovaties. Ook voor huurwoningen, want op die markt ontbreken stimuli volledig en geldt er enkel een verbod op indexering voor gebouwen die niet voldoen aan de energie-eisen. Een recent onderzoek van de KU Leuven, in opdracht van Faba en de Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers, toonde aan dat stimuli ook een terugverdieneffect voor de overheid hebben. Zo wint de overheid met de btw-verlaging naar 6 % voor sloop en heropbouw op lange termijn meer dan dat het verliest. Vanuit de bestuursorganen en overheden kunnen dus nog grote stappen gezet worden om de transitie te versnellen.

**In België wordt er jaarlijks 1% van het gebouwenbestand gerenoveerd en tevens ook het equivalent van 1% van het gebouwenbestand bijgebouwd. Het gaat dus vrij langzaam. Hoe komt dat en wat zijn de obstakels waar potentiële (ver)bouwers op botsen?**

In eerste instantie is er natuurlijk de kostprijs die een hele grote factor is. Het BTW verschil tussen nieuwbouw (21%) en verbouwing (6%), drijft kopers sneller naar de secundaire markt omdat die 15 procent ‘winst’ meteen in de aankoop gestoken kan worden. Terwijl dat geld eigenlijk zou moeten gebruikt worden voor het energie-efficiënt maken van de woning. Voor de secundaire markt zou een meer uitgewerkt systeem met een duidelijk traject en kostenplaatje richting energie-efficiëntie dan ook zeer welkom zijn.

## Kunnen ook de financiële instellingen meer inspanningen leveren?

Absoluut. Banken houden bij het afsluiten van een lening geen rekening met het al dan niet energiezuinig zijn van een woning. De loonvereisten en rentevoeten voor een lening voor mensen met een energieverblindende woning zijn even hoog als die voor mensen met een energiezuinige woning. En dat klopt niet. Wie een energiezuinige woning heeft, bespaart maandelijks aanzienlijk op de energiefactuur, waardoor er meer aflossingscapaciteit ontstaat. Dat zou toch in rekening gebracht moeten worden. Ook voor de bank zelf zou dit positief zijn omdat er op die manier een waardevaster vastgoed wordt gecreëerd. De nationale bank hekelt in dit verhaal het gebrek aan een correct referentiekader, maar dat vind ik een flauw excuus. Er zijn genormeerde certificaten, zoals epb en epc, die perfect als leidraad en waardeschaal kunnen dienen.

# “ Overtuigd dat afbraak en heropbouw in 90 % van de gevallen nuttiger is dan doorgedreven renovatie ”

## ENERGIEPRESTATIES VAN GEBOUWEN, GERANGSCHIKT VOLGENS DE REGIO WAARIN ZIJ GELEGEN ZIJN

Passiefwoningen worden in het algemeen geklasseerd in de twee laagste categorieën



IPM Graphics Source: Régions wallonne, flamande et bruxellois

Ook het verder uitbreiden van de verzekering gewaarborgd wonen van de Vlaamse overheid moet gestimuleerd worden. Die verzekering zorgt ervoor dat mensen die hun werk verliezen tijdelijk hun lening on hold kunnen zetten. Dit zorgt voor meer zekerheden, zowel voor de banken, de kopers als de stabiliteit van de vastgoedmarkt. Een verhoging van de inkomenslimiet is hier zeker noodzakelijk. Dit systeem zou ook in het Waalse gewest dienen ingevoerd te worden.

**In sommige gevallen lijkt het een bijna onmogelijke opdracht om (oude) gebouwen te renoveren naar een label A. Is het in dit geval niet nuttig om extra in te zetten op afbraak en heropbouw?**

Meer nog. Ik ben er 200 % van overtuigd dat in 90 procent van de gevallen afbraak en heropbouw de beste oplossing is. Waarom? Renovaties duren altijd langer. En ten tweede zullen we de doelstellingen nooit halen als we hoofdzakelijk op renovaties mikken. In de meeste gevallen moet een gebouw volledig gestript worden, inclusief vloeren en ramen, om vervolgens energiezuinig aan te kleden. Dat is sowieso duurder dan afbreken en vanaf nul beginnen. De btw-verlaging naar 6 % voor sloop en heropbouw is wat dat betreft een zeer goede zaak. Bovendien is het ook goed voor de verdichting, want van twee gesloopte woningen zou je vier appartementen kunnen maken.

**We hebben het tot nu toe hoofdzakelijk gehad over de potentiële (ver)bouwers. Ziet u eventuele initiatieven mogelijk vanuit de bouwsector?**

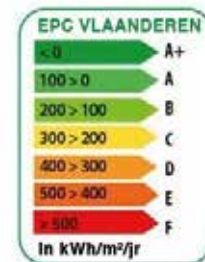
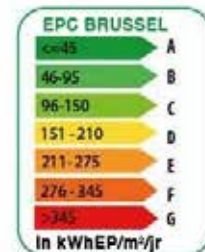
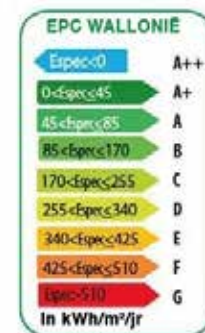
De bouwsector kan zeker nog meer doen, maar er worden vandaag al mooie inspanningen geleverd. Tussen de 60 en 70 procent van de nieuwbouwprojecten worden afgeleverd met een hogere energieprestatie dan wettelijk vastgelegd. Dat is deels dankzij de mindset van de bouwheer, maar zeker ook door het groeiende bewustzijn bij de aannemers. De sector voelt die transitie heel goed aan en we blijven er sterk op inzetten.

**Het massaal renoveren van het gebouwenbestand zal hand in hand gaan met overvolle orderboeken van aannemers, zeker diegenen die zich specialiseren in energetische verbouwingen. Hoe kan de bouwsector zich daarop voorbereiden?**

De zoektocht naar de juiste arbeidskrachten blijft cruciaal in dat verhaal en het onderwijs vormt de basis. Het ingevoerde systeem van een brede eerste graad is een mooie stap in de goede richting. Leerlingen zullen zo meer gestimuleerd worden richting technische beroepen. Daarnaast zet de sector zelf ook heel hard in op bijscholing, omscholing, interne opleidingen ... van zowel bestaande als potentiële werknemers om zich te wapenen voor deze uitdaging. Een maximale samenwerking tussen scholen, overheden en de bouwsector zal in de nabije en verre toekomst steeds belangrijker worden. De bouwsector op zich moet ook blijven werken aan haar imago, dat nog al te vaak een negatieve perceptie heeft. En in de zoektocht naar arbeidskrachten moeten we ons ook zeker richten op kwaliteitsvolle arbeiders van buiten de Europese grenzen.

### Geloof u nog in een succesvolle transitie tegen 2050?

We moeten erin geloven. Of we het halen, dat zullen we wel zien. We moeten het verhaal nu vooral op een positieve manier benaderen. En dat door te focussen op het terugverdienmodel, de verlaagde registratierechten, de wetgeving ... Of we het in 2050 de doelstelling halen of niet, het gebouwenpark zal niet meer te vergelijken zijn met dat van vandaag. En wat dan nog niet is aangepakt, zal wel snel volgen in de jaren nadien. ■





Als erkend studiebureau en keuringsorgaan biedt Corcon zijn klanten al jaar en dag professionele ondersteuning op het vlak van milieuadvies en milieudeskundig onderzoek met betrekking op de opslag van gevaarlijke stoffen. Corcon houdt hierbij de vinger aan de pols wat normering en wetgeving betreft en neemt voor fabrikanten en gebruikers ook de rol als kenniscentrum op zich. *“Na de Europese normering rond de eeuwwisseling en de komst van het BENOR-keurmerk wordt de verplichting tot een opgebouwd kwaliteitssysteem voor opslagtanks in 2023 een volgende grote stap”,* aldus Francine Van Moorter, CCO bij Corcon.

## Corcon zet zich al ruim 15 jaar in voor de kwaliteit van opslagtanks

Een ervaren team van Corcon zorgt elke dag voor een breed gamma aan klanten, verspreid over heel België en Europa. De jarenlange ervaring in het veld en in het ISO 17025 geaccrediteerd laboratorium is de beste garantie voor het antwoord op specifieke vragen over de theorie en de praktijk van de milieuwetgeving. En die wetgeving durft in België nogal eens verschillende richtingen inslaan. *“Dat de wetgeving in België in de drie gewesten verschilt, is inderdaad tenenkruislend”,* benadrukt Francine Van Moorter. Wij strikten de CCO voor een gesprek.

**Voor het ontstaan van Corcon moeten we bijna dertig jaar terug in de tijd. Kan je de geschiedenis in een notendop samenvatten?**

**Francine Van Moorter :** In 1994 werden de activiteiten gestart. Oorspronkelijk met een focus op research & development (R&D) voor apparatuur, te gebruiken in het kader van de toenmalige nieuwe wetgeving VLAREM. De keuringen werden in het leven geroepen en

mijn vader was effectief de eerste milieudeskundige in Vlaanderen. Stilaan evolueerde Corcon van R&D naar een controle- en keuringsorganisme. Toen de keuringen in 1999 niet meer vrijblijvend waren, maar verplicht werden, begonnen we echt te groeien. En naast de brandstofindustrie focussen we ons sindsdien ook op de chemische industrie. Automatisch richtten we ons ook tot de tankbouwers, een segment waarin we vandaag nog steeds marktleider zijn. Tankbouwers uit Vlaanderen, maar ook uit het buitenland worden door Corcon gekeurd. En meer specifiek focussen we ons op de opslag van gevaarlijke stoffen.

**Intussen beschikken jullie ook over een eigen kunststoflabo om de nodige onderzoeken te doen.**

Klopt. Eigenlijk steunt Corcon vandaag op drie grote pijlers: ons kunststoflabo, de controle van de tankbouwers en de periodieke keuring van opslagtanks voor gevaarlijke stoffen. Die laatste twee controles/keuringen zijn wettelijk

verplicht. Vanuit die basis willen we organisch blijven groeien. Onze ruime kennis en ervaring is daarbij een grote troef. Hiermee onderscheiden we ons van de concurrentie.

**Normering en wetgeving zijn bijzonder onderhevig aan verandering. Zien de fabrikanten het bos nog door de bomen?**

We hebben wat dat betreft een lange weg afgelegd. Voor 2000 waren er vooral landelijke normen, maar dat veranderde toen de Europese commissie besloot om Europese normen vast te leggen. Dat leidde toen uiteraard tot een confrontatie met de bouwers, die een decennia-lang lopend productieproces plots moesten afstemmen op de nieuwe wetgeving. En dat met een beperkte kennis. Corcon kan wat dat betreft ondersteuning bieden en fabrikanten helpen om normconforme producten op de markt te brengen die over heel Europa verkocht en toegepast kunnen worden. Ook vandaag merken we nog dat producenten niet altijd goed op de hoogte zijn van de normen.

# “ In 2023 wordt een kwaliteitssysteem verplicht ”

## Hoe algemener de regels zijn, hoe beter. Niet?

Die Europese normen waren inderdaad welgekomen. De kans op foefelen werd drastisch verminderd. Voor die Europese regelgeving was er wel een code van goede praktijk, maar die liet veel te veel ruimte voor interpretatie. En wij konden niet opreden tegen die zwakke codes van goede praktijk. Vandaag hebben wij veel meer slagkracht in huis en worden zowat 80 procent van de tanks op de markt door Corcon gekeurd. Bovendien zijn we zeer gekend in het buitenland. Zeker voor kunststof tanks, die de laatste jaren een zeer sterke opmars maken, zwaait Corcon de plak.

## Waarvoor kunnen producenten, en ook gebruikers, bij Corcon terecht?

Gebruikers vinden de weg naar Corcon voor de periodieke keuringen. Onze diensten richting fabrikanten zijn wat meeromvattend. Zo fungeren we ook als kenniscentrum voor kunststoffen en zijn we actief in werkgroepen die zich buigen over nieuwe of aangepaste normen. Corcon zit dus aan de bron en we informeren onszelf ook non-stop. Belangrijk hierbij is de wisselwerking met de tankbouwers, die evenzeer met nuttige info tot bij ons komen. Met die info gaan wij dan verder aan de slag en op die manier helpen we de sector mee naar een hoger niveau te tillen.

## Tanks kunnen ook een BENOR kwaliteitslabel bekomen. Hoe belangrijk is dat BENOR etiket?

Zeer belangrijk, vooral omdat de huidige normen op het vlak van kwaliteitscontrole nog niet sluitend zijn. De constructienormen liggen vast, maar duidelijke regels rond een continue kwaliteitscontrole ontbreken. We worden daarin ook niet geholpen door VLAREM, dat spreekt over een 'eventueel kwaliteitssysteem'. Het woordje 'eventueel' is uiteraard erg nefast. Daarom is het BENOR label een geschenk uit de hemel. Het is een vrijwillig label dat tankbouwers de mogelijkheid biedt om zich te onderscheiden op

het vlak van kwaliteit. De keerzijde is dat er prijskaartje tegenover staat en dat is, zeker voor kleinere producenten, vaak nog een obstakel. Belangrijk om mee te geven is dat het BENOR label voor tanks wordt toegekend door Ratcon, een zusteronderneming van Corcon.

## Zijn er nog voordelen verbonden aan het BENOR label?

Het feit dat BENOR zicht richt tot alle soorten tanks is eveneens een grote meerwaarde. Terwijl VLAREM zich beperkt tot tanks voor gevaarlijke stoffen, komen ook procestanks en tanks voor niet-gevaarlijke stoffen in aanmerking voor een BENOR certificaat. En dat is een goede zaak want het idee dat een tank voor niet-gevaarlijke stoffen wél inferieur zou mogen zijn, stoot mij aardig tegen de borst.

## Constructienormen zijn dus verplicht, maar een kwaliteitssysteem niet. Komt daar verandering in?

Gelukkig wel. Eind 2019 heeft VLAREM reeds beslist het woord 'eventueel' te elimineren en een kwaliteitssysteem dus te verplichten. Deze verplichting zou in de loop van 2023 ingaan. Ook dan zal BENOR zijn nut bewijzen als extern controleerbaar kwaliteitssysteem. Op die manier wordt de link tussen VLAREM en BENOR ook versterkt. Een goede zaak.

## Is zorg voor het milieu een van de belangrijkste drijfveren voor Corcon?

Zonder twijfel. Daarom zijn we ook zo opgetogen met het BENOR certificaat. Je kan slagen met 5 op 10, maar je kan ook gaan voor 10 op 10. Duurzaamheid en milieuvriendelijkheid gaat over materialen, productieprocessen, levensduur ... Allemaal zaken waar wij nauw op toekijken. Het is daarom ook belangrijk om verder te kijken dan de tanks met een schadelijke inhoud. Een waterhoudende tank moet evenzeer van hoge kwaliteit zijn. Een slechte coating kan voor lekken zorgen en komt uiteraard de levensduur van een tank niet ten goede.

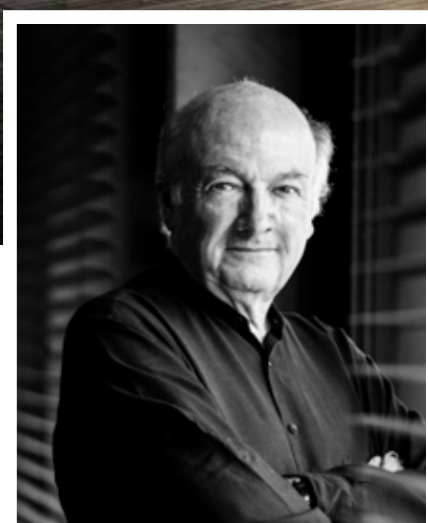


## De komst van de Europese normen heeft destijds voor meer duidelijkheid gezorgd, maar uiteraard is er ook nog de Belgische milieuwetgeving die verschil van gewest tot gewest. Hoe moeilijk is dat?

Dat is tenenkrullend. Corcon is hoofdzakelijk in Vlaanderen actief en VLAREM is gelukkig zeer dynamisch. Aanpassingen na nieuwe studies zijn bijvoorbeeld snel gebeurd. En er wordt ook echt rekening gehouden met onze expertise. Een bijkomend voordeel is dat VLAREM geen onderscheid maakt tussen de grootte van een tank. Klein, groot, horizontaal, verticaal ... ze worden allemaal op dezelfde manier beoordeeld in het kader van de milieuwetgeving. In Brussel is die wetgeving eerder beperkt, maar dat is op zich logisch omdat zich daar maar weinig chemische industrie bevindt. Wallonië heeft op zijn beurt een zeer fragmentarische wetgeving die lokaal erg kan verschillen en dat is vaak frustrerend. De grootste lacune daar is het ontbreken van een wetgeving voor chemische tanks. Wat mag en mogelijk is, hangt af van de gemeentelijke regels. En dat terwijl veel waterlopen toch van Wallonië richting Vlaanderen stromen. De waterzuiveringsinstallaties die Vlaanderen bouwt zijn dus eigenlijk maar een pleister op een wonde die upstream in Wallonië veroorzaakt wordt. Helaas heeft Corcon hier weinig vat op. We kunnen alleen maar hopen dat Wallonië snel werk maakt van een duidelijke regelgeving rond de productie en kwaliteit van chemische opslagtanks. ■



# Een woning die nog specialer is dan ze op het eerste gezicht oogt



Philémon Wachtelaer is een van de meest invloedrijke Brusselse architecten van zijn generatie. Als CEO van ARCHI+I, dat hij in 1983 oprichtte, en bestuurder en partner van BURU II & ARCHI+I na de fusie van beide entiteiten, heeft hij zijn stempel gedrukt op het stedelijk landschap in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wachtelaer is nog steeds actief binnen het platform ARCHI.be, dat hij eveneens heeft opgericht, en is ook bekend vanwege zijn privéwoning, die enkele jaren geleden werd opgetrokken op wat het laatste onontgonnen terrein in Elsene was. Een unieke woning met een bijzondere ontstaansgeschiedenis en dito architectuur.

## Een huis voor zijn oude dag

Ondanks verschillende lucratieve aanbiedingen heeft Philémon Wachtelaer de grond die hij eind jaren tachtig kocht – met het idee om er aan het eind van zijn carrière samen met zijn vrouw hun droomhuis te bouwen – nooit van de hand gedaan. Het was in zekere zin een manier om de cirkel rond te maken en zijn vrouw iets terug te geven na een intense en veeleisende professionele loopbaan. *“We woonden in een herenhuis in de Jacob Jordaensstraat, waar mijn vrouw dol op was. Maar met dit project keek ik naar de lange termijn. Het moest een huis worden dat geschikt was voor onze oude dag. Helaas overleed mijn echtgenote enkele weken nadat we hier kwamen wonen. Ik heb van niet al te veel zaken spijt in mijn leven, maar van het feit dat ze nooit echt heeft kunnen genieten van ons huis wel.”*

## Niveaoverschil overbruggen

Een eerste opmerkelijk element is uiteraard de constructie op palen. De woning van Philémon Wachtelaer is gebouwd op een hoekperceel, op de kruising van de Kluisstraat en de Henninstraat. *“Daarnaast is er sprake van een niveaoverschil van*

*meer dan 3 meter tussen de uiteinden van elke straat. Vandaar dat ik eraan dacht om het gebouw als het ware op te tillen”,* legt de architect-bouwheer uit.

Maar dat was niet de enige reden voor deze markante keuze. Wachtelaer wilde ook de publieke ruimte vrijwaren door de zichtlijn tussen de twee straten te behouden. *“Uiteindelijk heb ik een nogal kritische kijk op ons metier: ik beschouw architectuur als*







*een bijkomend fenomeen, dat vooral moet worden geïntegreerd in de collectieve stedelijke ruimte. Om deze laatste op te waarderen, heb ik beslist om in de hoogte te bouwen en de ruimte onder het gebouw te benutten voor de aanleg van een tuin die de wijk een aangenaam groen tintje geeft."*

De architect hanteerde zijn favoriete ontwerptechniek om tot de uiteindelijke oplossing te komen: een paalwoning. *"Maquettes maken ideeën tastbaar en representatief. Gezien het bijzondere karakter van het perceel heb ik voor dit project zelfs een schaalmodel van de hele wijk gemaakt. Zo kwam ik via trial-and-error tot deze diagonale pijlers."*

### Pragmatische keuze voor beton

Na eerst andere oplossingen te hebben overwogen, zoals staal- en houtbouw, opteerde Philémon Wachtelaer uiteindelijk voor een betonconstructie, zowel voor de vloerplaten en de zijkolommen als voor de T-structuur die de windlasten opvangt. Hij koos dit materiaal om praktische redenen: beton biedt een indrukwekkende thermische inertie en een goede akoestische isolatie. Een leuk detail: de betonnen kolommen

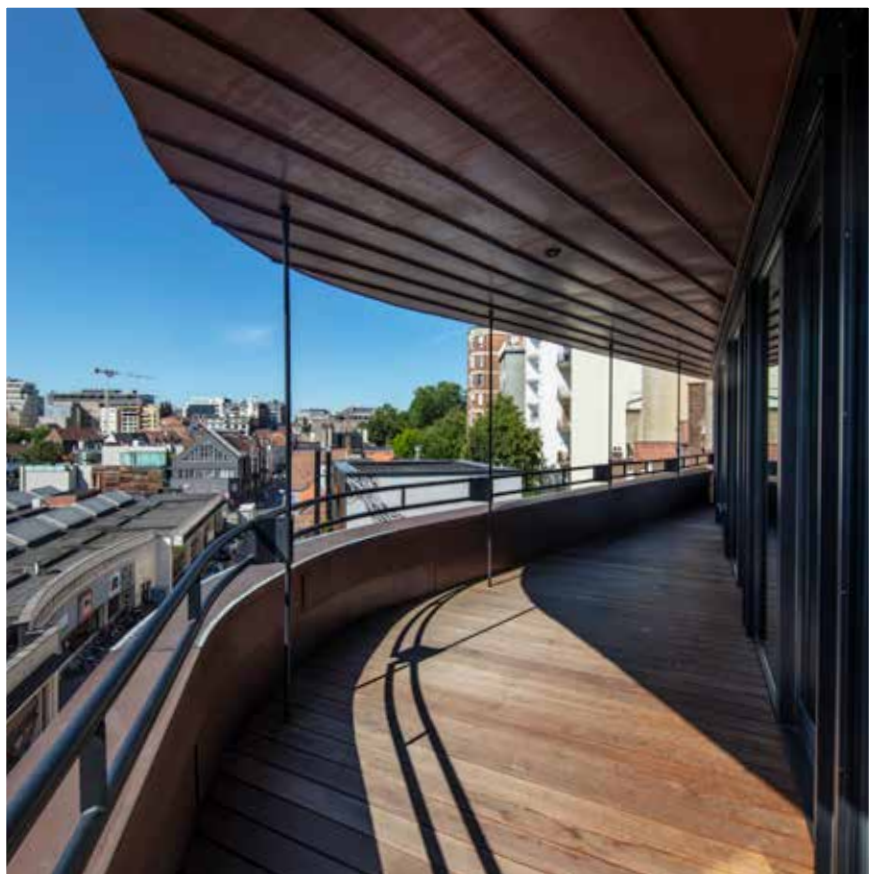
men rond het gebouw zijn driehoekig, een keuze die op het eerste gezicht vreemd lijkt, maar die opnieuw getuigt van het perfectionisme van de Brusselse architect: *"Toen ik de aannemer vertelde over die driehoekige kolommen keek hij me een beetje verbaasd aan. Maar deze vorm heeft twee voordelen. Ten eerste: vanuit welke hoek je het ook bekijkt, je wordt nooit geconfronteerd met de platte zijde van een kolom. En ten tweede: via het juiste perspectief lijken het dunne planken die een heel groot gebouw ondersteunen. Dus zo heb ik de aannemer uiteindelijk kunnen overtuigen."*

### Een koperen schip zweeft boven Brussel

Van buitenaf ziet het gebouw eruit als een schip of zelfs een space-shuttle. Met dank aan zijn 'driehoekige' vorm, die doet denken aan de boeg van een schip, en zijn koperen bekleding in oker- en bruintinten. Hoe ongewoon het gebouw ook mag lijken voor voorbijgangers, Philémon Wachtelaer heeft een andere mening. Het voornaamste doel van deze bijzondere vormgeving was immers om de geografische en topografische context optimaal te benutten en zo veel mogelijk licht

binnen te laten: *"Ik heb een zogenaamde 'doorzonwoonkamer'. Ik ben mijn carrière begonnen als binnenhuisarchitect en ben dus altijd erg gevoelig geweest voor interieurbeleving. Als bewoner van het gebouw was het zicht van binnen naar buiten voor mij heel belangrijk, terwijl dat een aspect is dat in architectuur vaak verwaarloosd wordt."* De twee niveaus met de leefruimtes bieden een uniek 270°-zicht op Brussel. Wat er van buitenaf ongewoon uitziet, blijkt met andere woorden een pragmatische en efficiënte keuze te zijn.

Ook het rooftopterras biedt een adembenemend uitzicht over de rest van de hoofdstad. Zo kan Philémon Wachtelaer genieten van wat hij zelf een 'mooi rommeltje' of een 'prachtige chaos' noemt. Deze unieke woning is een fraai staaltje hedendaagse Brusselse architectuur, maar komt pas echt tot haar recht met de uitleg van haar ontwerper. Een gepassioneerde en fascinerende architect, die de voor- en nadelen van elke beslissing afweegt, de bijzondere topografische situatie optimaal benut en zijn woonruimte integreert in de stedelijke omgeving, met respect voor de omliggende publieke ruimte. ■



Fotografie: © Serge Anton



# Eenvoudig succes- recept voor geslaagd zwembadproject

Adam Piscines, dat sedert drie jaar gevestigd is in een nagelnieuwe showroom in Grass (Groothertogdom Luxemburg), is een referentie in zijn vakgebied. Met meer dan veertig jaar ervaring als aannemer weet zaakvoerder Thierry Adam veel over zijn favoriete sector. Hij kijkt terug op een heel bijzondere coronaperiode, die werd gekenmerkt door een forse toename van het aantal zwembadbestellingen, maar ook door de komst van veel amateuristische en zelfs malafide 'zwembadaanemers'. *"Een zwembad laten bouwen is een belangrijke beslissing en een grote investering, dus je moet ervoor zorgen dat je zwembadbouwer competent is, zodat je problemen kan voorkomen."*

## Een totaalservice : "van A tot Z, anders niets"

*"Afgezien van de graafwerkzaamheden, die door een betrouwbare collega-aannemer worden uitgevoerd, besteden wij niets uit en leiden wij onze realisaties van a tot z in goede banen. Onze klanten hebben dus het voordeel dat zij slechts één contactpersoon hebben",* zegt Thierry Adam, die van deze totaalaanpak een van de succesfactoren van zijn bedrijf heeft gemaakt, dat met een twintigtal medewerkers over de vereiste expertise beschikt. Als specialist in projecten van topkwaliteit (spa's, hotels, gezondheidscentra ...) is Adam Piscines verplicht om een hoogwaardige service te bieden. Aangezien Thierry Adam uitsluitend eigen personeel inzet, kan hij zijn klanten garanderen dat hun eisen tot in de puntjes worden ingewilligd.

Deze totaalservice omvat ook de realtimeopvolging van de gerealiseerde zwembaden – 24 uur per dag en zeven dagen per week. *"Wij behoorden begin 2010 tot de pio-*



niers in dit domein. We waren toen betrokken bij de ontwikkeling van een elektronisch monitorsysteem op afstand door een start-up, dat we vandaag nog steeds gebruiken”, vertelt Thierry Adam.

### **De showroom: een commerciële troef**

In tegenstelling tot veel van zijn concurrenten kan Adam Piscines rekenen op een grote showroom. Een zeer doeltreffend verkoopinstrument, benadrukt Thierry Adam. *“Het is geen geheim dat de aanleg van een zwembad een forse investering vergt. Dit is dus een belangrijke beslissing voor onze klanten, die in onze showroom advies krijgen van een deskundig team. Ze kunnen ook foto’s van onze realisaties en simulaties van hun project bezichtigen op een reuzegroot scherm.”*



### **Teams en klanten opleiden**

Het is een trieste constante in de hedendaagse bouwsector: gekwalificeerd personeel is (zeer) schaars. Dit geldt ook voor Adam Piscines, dat al meer dan een jaar op zoek is naar nieuwe medewerkers. *“Ik ben wanhopig op zoek naar tegelzetters”,* beaamt Thierry Adam. *“Het is echt moeilijk om gekwalificeerd personeel te vinden, dus onze arbeiders en hydraulische technici worden meestal intern opgeleid. Dat is de enige oplossing die we hebben.”* Om de vinger aan de pols te houden, hecht Adam Piscines veel belang aan de voortdurende opleiding van zijn arbeiders en technici, die elk jaar verschillende opleidingsmodules volgen in de eigen fabriek. Voor Thierry Adam is dat de enige manier om de kwaliteit en de ernst van het werk van zijn teams te handhaven. Daarnaast organiseert Adam Piscines ook informatie- en opleidingssessies over specifieke onderwerpen voor klanten op zijn hoofdkantoor. *“Wij hechten eveneens veel belang aan preventie voor onze*



*nieuwe klanten: voordat de werkzaamheden beginnen, beleggen wij systematisch een gesprek van 2 uur over de juiste reflexen voor het onderhoud van hun zwembad”,* voegt Thierry Adam eraan toe. Dit is bedoeld om klanten gerust te stellen, maar ook om later problemen en dus extra kosten te voorkomen.

### **Een bekwame zwembadbouwer: de enige manier om catastrofes te voorkomen**

De laatste jaren zijn vrij gunstig geweest voor zwembadbouwers: door de opeenvolgende lockdowns en herhaaldelijke hittegolven is het aantal orders voor zwembaden – vooral van particuliere aard – sterk gestegen. In deze vruchtbare periode kwam echter ook een ander fenomeen aan de oppervlakte: de komst van amateur-zwembadaannemers en de aanzienlijke toename van doe-het-zelvers op de markt, die hun eigen zwembad besloten aan te leggen. Thierry Adam wordt er zelf dagelijks mee geconfronteerd: *“Wij krijgen gemiddeld twee oproepen per dag over een interventie aan een zwembad dat door een niet-professionaal of een niet-specialist gerealiseerd is. We hebben binnen ons bedrijf zelfs een specifieke afdeling gecreëerd die zich uitsluitend hiermee bezighoudt.”*

Thierry Adam blijft erop hameren: *“Een zwembad installeren is een complexe aangelegenheid die door*

*een competent professioneel team moet worden uitgevoerd. Vertrouw nooit op een ‘aannemer’ die geen specialist is, want de risico’s zijn enorm. Bij sommige werkzaamheden moeten we soms alles afbreken omdat er geen afvoeren zijn aangebracht, omdat de waterdichtheid niet op punt blijkt te staan of gewoon omdat graafwerken niet naar behoren gebeurd zijn. Deze gedupeerde klanten beseffen het misschien niet altijd, maar we hebben het hier over enorme financiële verliezen.”*

Tot groot ongenoegen van Thierry Adam, die strijdt voor de officiële erkenning van het metier, kan iedereen zich momenteel ‘zwembadbouwer’ noemen. Een juridisch vacuüm dat de deur openzet voor onwetende amateurs, maar ook voor malafide aannemers, die gelokt worden door de vele frauduleuze mogelijkheden. *“Sommigen profiteren van hun klanten, leveren slecht werk af en verdwijnen vervolgens met de noorderzon.”* Thierry Adam roept toekomstige klanten dan ook op om zich zoveel mogelijk te informeren over hun zwembadbouwer en zeer waakzaam te zijn.

Uiteindelijk is het succesrecept van Adam Piscines eenvoudig, maar erg doeltreffend: klanten vanaf het prille begin kwalitatieve service en opvolging aanbieden om het comfort, de veiligheid en een maximale levensduur van hun zwembaden te garanderen. Zodat ze met een gerust hart een plonsje kunnen doen. ■

# Entreprises Générales de Travaux du Bâtiment : een menselijke benadering van het beroep van aannemer



Na vele jaren voor een grote multinationale bouwonderneming te hebben gewerkt, hebben Olivier Mareschal en Gregory Lethé eind 2019 een kmo van klasse 5 overgenomen. SA EGTB (Entreprises Générales de Travaux du Bâtiment) is gevestigd in Floreffe, in het hart van de provincie Namen. Oorspronkelijk actief in de renovatie van oude en prestigieuze gebouwen, hebben de twee eigenaars de activiteiten van het bedrijf sinds de overname aanzienlijk ontwikkeld en gediversifieerd. Maar dat is niet de grootste verandering: ze besloten ook de aandeelhoudersstructuur te wijzigen, die werd opgesteld voor alle werknemers. Enkele maanden na de invoering van deze gedeelde eigendom geeft Olivier Mareschal een eerste evaluatie.

## Waardecreatie delen en betekenis geven

*"Gregory en ik voelden de behoefte om meer betekenis te geven aan ons werk", legt Olivier Mareschal uit. Hieruit ontstond de wens van de twee vrienden om hun eigen bedrijf te starten. Een project op een meer menselijke schaal en meer lokaal, waarbij beslissingen zo dicht mogelijk bij het veld, hun collega's, hun klanten en hun partners worden genomen om zo goed mogelijk aan hun verwachtingen te voldoen. Een 'ander' project, vooral door een economisch model te ontwikkelen dat meer in overeenstemming is met hun waarden.*

Olivier Mareschal: *Als werkgever wilden wij onze collega's integreren in het bestuur van het bedrijf en ervoor zorgen dat de gecreëerde waarden werden gedeeld. Daarom hebben we besloten het aandeelhouderschap te delen. Sinds be-*

*gin 2022 kan al ons personeel, van boekhouders tot metselaars, participeren. Dit maakte vanaf het begin deel uit van ons project en het kostte ons bijna twee jaar om dit concept van gedeelde eigendom te laten rijpen en op poten te zetten.*

Momenteel is ongeveer 30 % van het personeel als aandeelhouder betrokken bij het bedrijf. En ieder jaar zullen beide bazen het voorstel opnieuw lanceren voor alle werknemers die met in het aandeelhouderschap willen stappen.

De zoektocht naar 'betekenis' die Olivier Mareschal naar voren brengt, wordt volgens hem gedeeld door jonge werknemers die de arbeidsmarkt betreden: *"Wij denken dat ons model van gedeeld aandeelhouderschap beantwoordt aan bepaalde eisen van jonge werknemers die niet alleen een eerlijkere verdeling van gecreëerde waarden vinden, maar zich ook betrokken voelen bij het be-*

heer van de onderneming. Zo kunnen we een richting vinden die alle leden van het bedrijf het beste bevalt. Ik zeg niet dat we alles samen bepalen, maar we willen dat iedereen inspraak heeft in de koers van het bedrijf, met name via de algemene vergaderingen van aandeelhouders."

Voor de twee bazen is gedeeld eigendom een model voor de toekomst, een democratischere maar ook efficiëntere benadering van ondernemerschap. Dit model zorgt niet alleen voor een billijkere verdeling van de rijkdom, maar ook voor een grotere betrokkenheid doordat de impact van elk individu op de ontwikkeling van de onderneming wordt erkend.

### Menselijke relaties in dienst van kwaliteitswerk

Toen Olivier Mareschal en Gregory Lethé voor een eigen bedrijf kozen, dan was dat ook om het menselijke aspect in hun bouwprojecten te versterken, zoals eerstgenoemde uitlegt: "Wij willen de kwaliteit van de menselijke relaties op onze bouwplaatsen benadrukken, om er ons eigen handelsmerk van te maken." Relaties die zij harmonieus willen houden, om een constructieve en respectvolle dialoog tussen de projectspelers te waarborgen, maar ook om langdurige samenwerking te garanderen.

Uiteraard mag deze menselijke visie het leveren van kwaliteitsprojecten niet in de weg staan. Integendeel: "Het relationele aspect is uiteraard niet voldoende om tot vruchtbare samenwerkingen te komen, we moeten ook als ondernemers kwaliteit blijven tonen. Sinds 2019 doen we er alles aan om technisch sterk werk af te leveren. Bovendien waarderen we vooral moeilijke projecten waarbij we onszelf moeten overtreffen", legt Olivier Mareschal uit. Als hij er één zou moeten noemen, dan gaat hij voor de renovatie van het gebouw van het vliegveld van Templo. Een project waarvoor hij zeer dankbaar blijft: "Wij zijn de eigenaars en de architect zeer dankbaar dat zij ons hun vertrouwen hebben geschonken. We hadden het bedrijf net een paar maanden eerder overgenomen en dit project gaf ons een uitstekende start in de moeilijke coronaperiode".



### Enthousiasme versus voorzichtigheid

Het is geen geheim dat starten als ondernemer, zoals elke zelfstandige activiteit, nooit gemakkelijk is. Gevraagd naar zijn wonderrecept geeft Olivier Mareschal toe dat hij het wiel niet opnieuw uitvindt, maar hij benadrukt één aspect in het bijzonder dat het verschil kan maken. Vooral voor beginnende ondernemers: "Als leidinggevenden proberen wij een managementstijl te ontwikkelen die gekenmerkt wordt door een geslaagde mix van creativiteit en enthousiasme enerzijds en strengheid en voorzichtigheid anderzijds. Hoewel het nemen van risico's een integraal onderdeel is van onze activiteiten, is het inderdaad van cruciaal belang dit risico te meten en de rapportage en de cashflow nauwgezet te beheren. Ik denk dat de meeste KMO's die het moeilijk hebben in de bouwsector vooral winst kunnen boeken in de nauwkeurigheid van het financieel beheer."

De menselijke aanpak waar beiden voor kiezen, komt ook tot uiting in

hun financieel beheer in deze economisch moeilijke tijden, die met name gekenmerkt worden door de stijging van de materiaalprijzen en energie: "Wij staan erop dat we een contractuele herzieningsformule toepassen voor al onze vestigingen, zowel in de particuliere als in de openbare sector. Het is een kwestie van voorzichtigheid maar ook van evenwicht, zijn we van mening. Maar onze klanten kunnen ook problemen ondervinden met deze herzieningen, vooral als het gaat om non-profitorganisaties of verenigingen die soms beperkte budgetten hebben. Wanneer dit het geval is, staan wij altijd open voor een dialoog om een gemeenschappelijke basis te vinden, rekening houdend met de beslommingen van elke partij." Een dialoog die opnieuw als cement kan dienen voor een toekomstige samenwerking op lange termijn.

In afwachting van gedeeld aandeelhouderschap als norm, bewijzen de leidinggevenden van EGTB alvast dat het mogelijk is om het werk betekenis te geven en hun werknemers goede kansen te bieden. Wat al een goed begin is. ■





# La Maison de Demain : de tijd van houtbouw is aangebroken

Raphaël Perard is al meer dan 20 jaar actief als aannemer in de houtbouwsector. Vandaag leidt hij zijn eigen bedrijf, La Maison de Demain, gespecialiseerd in hout- en CLT-bouwoplossingen. In een tijd waarin sommige de prijzen van zowel traditionele bouwmaterialen als energie de pan uit swingen, benadrukt de aannemer uit Paliseul (Bertrix) de vele voordelen van houtbouw. Hij schetst een beeld van een beroep dat uiteindelijk heel anders is dan andere bouwgerelateerde jobs.

## Een totaal ander beroep

Raphaël Perard is er immers van overtuigd dat het dagelijkse leven van een houtbouwer in niets lijkt op dat van een traditionele aannemer: *“In tegenstelling tot mijn collega's in de traditionele bouwsector, breng ik*

*veel tijd door op kantoor. Op de werf zelf ben ik veel minder vaak te vinden. Dit komt grotendeels omdat we werken met 3D-modellering om de gewenste structuur of het gewenste volume te creëren. De platen, panelen en onderdelen worden vervolgens vervaardigd, getransporteerd en ter plaatse geassembleerd. Een voorbeeldje: onlangs voltooiden we de bouw van een CLT-gebouw van 6 verdiepingen in Luik. We brachten amper iets meer dan twee weken op de werf door.”*

## Crisis als factor van verandering

Het is niemand ontgaan: sinds de coronacrisis en het Russisch-Oekraïense conflict is de prijs van veel materialen en energie sterk de hoogte in gegaan. De bouwsector krijgt zware klappen, omdat het een energie-intensieve sector is en bovendien afhankelijk is van de invoer van heel wat grondstoffen. De houtbouwsector bleef niet gespaard, maar plukte ook vruchten uit deze

ongekende periode. Raphaël Perard legt uit: *“Bepaalde elementen zijn geruststellend: onze leverancier heeft de houtprijzen afgelopen augustus gestabiliseerd. Sindsdien is de prijs ervan niet meer veranderd. Onze situatie is dus minder volatiel dan die van de traditionele aannemers, die geconfronteerd worden met materiaalprijzen die blijven stijgen.”*

Bovendien heeft houtbouw op energetisch vlak een veel kleinere impact dan bijvoorbeeld beton of staal, zo benadrukt de directeur van La Maison de Demain. *“De energetische impact van een houtbouwwooning is veel kleiner dan wanneer er andere traditionele materialen gebruikt worden, het hele proces in acht genomen: van de houtwinning tot het afgewerkte product. De huidige energieprijzen zetten die verschillen nog meer in de verf.”* Zo hebben de prijzen van traditionele bouwmethoden tegenwoordig die van houtbouw ingehaald. Hierdoor verandert de situatie voor veel klanten. *“Vroeger kozen klanten die geen bijzondere*

voorliefde voor hout hadden, in 9 van de 10 gevallen voor traditionele bouw. Dat is vandaag de dag niet meer het geval, gezien de toegevoegde waarde van hout”, bevestigt Raphaël Perard.

### Informatie over de voordelen van hout

Nu het economische argument voor de traditionele bouw zo goed als verdwenen is, ziet Raphaël Perard het als zijn missie om de toegevoegde waarde van hout op verschillende vlakken aan te tonen. Ten eerste draagt het hout in een gebouw bij tot de thermische isolatie van de bouwschil, aangezien het een ‘warm’ materiaal is. *“Hout hoeft in de winter niet te worden heropgewarmd. Omgekeerd accumuleert hout geen warmte van buitenaf, waardoor een gebouw in de zomer koel blijft.”* Daarom wordt vaak gezegd dat je in een houten huis de thermostaat twee graden lager kunt zetten en toch nog steeds dezelfde warmte voelt als in een gebouw dat met traditionele materialen gebouwd is. Dankzij de opmerkelijke luchtdichtheid van houten panelen is het ook veel eenvoudiger om passieve of zeer lage energienormen te bereiken. Naast het energieaspect heeft hout ook interessante akoestische kwaliteiten. *“Kortom, houtbouw biedt een veel hoger niveau van algemeen wooncomfort”,* aldus Perard.

Een ander voordeel van hout is dat het een uitzonderlijke architecturale flexibiliteit biedt. Raphaël: *“Hierdoor kunnen architecten hun creativiteit de vrije loop laten, of kunnen ze inspelen op specifieke wensen van de klant op vlak vormgeving.”* Ten slotte verloopt bouwen met hout bijzonder snel: de meeste elementen worden in de werkplaats geprefabriceerd en naar de bouwplaats vervoerd. Daar worden ze pas samengevoegd: *“Ramen, speciale technieken, elektriciteit, ventilatie ... dit alles is al geïntegreerd in de productieplannen”,* voegt Raphaël toe. Zo beperkt houtbouw de overlast van de werf en de duur van de bouwperiode, alsook de bezetting van de openbare ruimte.

Dit laatste aspect geeft Raphaël Perard ook een voordeel ten opzichte van andere aannemers, omdat het werken met geprefabriceerde panelen of CLT ook de hoeveelheid benodigde mankracht sterk vermin-

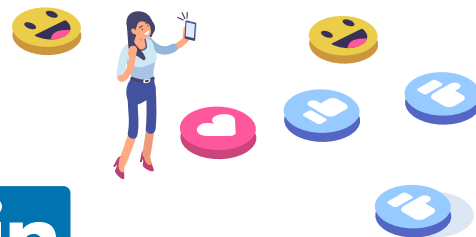


dert – en dat in een tijd waarin veel bedrijven een tekort aan geschikt personeel ondervinden. Toch is de zoektocht naar gekwalificeerde werknemers ook voor Raphaël niet vanzelfsprekend: *“Er zijn heel weinig jongeren die een specifieke houtopleiding volgen in technische scholen. Dat is een uitloper van een meer algemene vaststelling: jongeren voelen zich steeds minder agetrokken tot technische studies, en*

*om dit op te lossen moet het technisch onderwijs in zijn geheel worden herzien.”*

Op dit moment staan hout- en CLT-bouw in de belangstelling. Gezien de vele voordelen van hout doet La Maison de Demain zijn naam alle eer aan en heeft de firma een lange toekomst voor zich. Dat kunnen we hen in elk geval alleen maar toewensen. ■





# Gezien op LinkedIn

Wist u al dat de Faba actief is op LinkedIn? Hieronder een greep uit enkele posts van de afgelopen weken. Volg onze pagina en ontvang als eerste updates specifiek aan de sector!

**Door de inflatiestorm van de afgelopen maanden zijn veel producten, grondstoffen en bouwmaterialen niet alleen schaarser, maar ook duurder geworden.**

Het is daarom van cruciaal belang dat bouwbedrijven duidelijke akkoorden sluiten over hoe de prijzen in lopende en toekomstige contracten kunnen worden herzien.

In het onderstaande artikel belichten wij hoe u kunt omgaan met prijschommelingen in overheids- en privécontracten..

#inflatie #producten #bouw #faba #artikel #magazine #overeenkomsten #herziening #prijzen #contracten

Like Comment Share

**De belangrijkste Griekse architecturale juwelen van vandaag en gisteren hebben geen geheimen meer voor de leden van de Faba die op onze jaarvergadering aanwezig waren.**

Een technische reis die toeliet om de cultuur én de geschiedenis van Athene met een goed humeur te ontdekken. Samen met het goede eten en de wijn.

#Faba #studiereis #Athene

Like Comment Share

**Wachten op een zachte of harde landing!?**

Alles wijst erop dat de wereldeconomie, en meer bepaald de Europese economie, afstevent op een recessie. In de bouwsector zien we de waarschuwingssignalen hiervan al enkele maanden. In de residentiële sector hebben de snel stijgende en vervolgens onstabiele prijzen, en daarnaast het grote aanbod en het tekort aan arbeidskrachten, het geduld van zowel ontwikkelaars als particulieren op de proef gesteld.

U hoeft zich geen zorgen te maken! Lees de mening van onze voorzitter, de heer Vivian Lausier, over de huidige situatie

#economie #faba #toekomst #positief #artikel #magazine #edito

Like Comment Share

**Een recent Koninklijk Besluit bevat nieuwe basismethoden voor brand- en explosiepreventie waaraan parkeergarages, liften, stookplaatsen en gevels moeten voldoen.**

Klik op onderstaande link voor de belangrijkste punten en wijzigingen waarmee u vanaf nu rekening moet houden.

#brand #preventie #wet #veranderingen #federatie

Like Comment Share

**De Federatie van Algemene Bouwaannemers (Faba) vraagt een verlenging van het verlaagde btw-tarief van 6% op afbraak-heropbouw tot na 2023!**

Deze maatregel maakt de recyclage mogelijk van verouderde gebouwen, die niet alleen zeer energie-intensief zijn, maar ook duur voor de gezinnen. Onze argumenten en de voordelen van deze maatregel kunt u terugvinden op onze website

#Faba #bouw #btw #sloop #heropbouw #werken #prijs #maat

**Komt dat zien! Vandaag begint het nieuwe seizoen van onze reeks "Z-Bouw" op Kanaal Z - Canal Z-Z. Elke donderdag rond 20u30 kan u ontdekken wat de belangrijkste trends en bezorgdheden zijn binnen de bouwsector.**

De eerste aflevering is gewijd aan Fecamo, de Federatie van Tegeltzeters en Mozaïekwerkers. Mevrouw Tinne Vangheel van het CSTC-WTCB-BBRI en de Heren Dieter Crombez en Gino Vanhaverbeke zullen de meerwaarde van een vakman toelichten. Ook komen de vele keuzes en mogelijkheden aan bod binnen die sector.

Dit seizoen wordt georganiseerd in samenwerking met Constructiv, in het kader van de campagne "De Bouw Kijkt Verder".

Z-Bouw, elke donderdag rond 20.30 uur.

#Faba #bouw #reeks #tegeltzeters #trailer

Like Comment Share



**Ontdek wat de bouw  
echt te bieden heeft!**



**DE BOUW  
KIJKT  
VERDER**



**BOUW JE  
MET ONS MEE?**

**[debouwkijktverder.be](https://debouwkijktverder.be)**





## 2 Hoofdstuk 2: Het voertuig

### •• II.A. Categorieën voertuigen

Alle bestaande voertuigtypen worden opgenomen in deze brochure om allerlei redenen nodig en nuttig te zijn voor de correcte toepassing van de wegcode. Andere voertuigen zijn geregeld in de CO2-tabel. Vooral de categorieën M1 en M2 zijn van belang.

#### II.A.1 Indeling in technische categorieën

I. Categorie M: voor het vervoer van passagiers en goederen in voertuigen met tenminste vier wielen.

• Categorie M1: Voor het vervoer van passagiers met ten hoogste acht zitplaatsen, die van de bestuurder gescheiden zijn.

Voertuigen van categorie M1 worden onderverdeeld in de hiernavolgende wijzen:

##### Personenauto's (M1)

- AA - Sedan
- AB - Voertuig met achterklep AC - Stationwagen
- AD - Coupe AE - Cabriolet
- AF - Voertuig voor meerdere doeleinden

Evenwel, zal een voertuig van type AF niet beschouwd worden als voertuig van categorie M en gecodificeerd als FA, indien het voldoet:

- 1) Het aantal zitplaatsen met uitzondering van de bestuurder bedraagt niet meer dan zes.
- 2)  $P - (M + N \times 68) > N \times 68$ , waarin:  
P = de technische toelaatbare maximummassa in beladen toestand (in kg);  
M = massa in rijklaare toestand (in kg);  
N = aantal zitplaatsen met uitzondering van die van de bestuurder.

- Klasse A: voertuigen bestemd voor het vervoer van staande passagiers; een voertuig van deze klasse heeft zitplaatsen en moet zones voor staande passagiers hebben;
- Klasse B: voertuigen bestemd voor het vervoer van zittende passagiers; een voertuig van deze klasse heeft geen enkele voorziening voor staande passagiers.

# Faba presenteert nieuwe transportbrochure

Voor de uitvoering van een bouwproject moet een bedrijf niet alleen kunnen beschikken over hoogwaardige bouwmaterialen, maar ook kunnen rekenen op een veilig en professioneel vervoer van de geselecteerde materialen van en naar de bouwplaats.

De laatste jaren merken wij echter dat een aantal bedrijven het belang van het vervoer van bouwmaterialen onderschatten en daardoor vaak te weinig aandacht besteden aan deze complexe schakel in de distributieketen, met alle gevolgen van dien.

Daarom heeft de Federatie van Algemene Bouwaannemers – in samenwerking met Embuild en het gespecialiseerde advocatenkantoor

TLA Avocats – besloten een brochure op te stellen waarin wij voor u het administratieve en juridische web van het transportrecht en de daarmee samenhangende procedures ontwarren.

Deze brochure is bedoeld als referentie voor het vervoer in de bouwsector. Het doel is een duidelijk en beknopt antwoord te geven op alle mogelijke vragen. ■



07.12.2023

# ONTWERP VANDAAG EN BOUW AAN DE TOEKOMST

Laat je horen **in 2023!**  
Stel je kandidaat of word partner!

Contacteer ons via [bca@bouwkroniek.be](mailto:bca@bouwkroniek.be)

Zij vertrouwden ons in 2022. Bedankt!

Met dank aan onze partners

**AFAS software**  
inspireert beter ondernemen

**FEDERALE**  
Assurance - Verzekering

**ORI**

**AUTODESK**

**ACCENT  
CTRL-F**

Polestar

En onze mediapartners

**Trends**  
Business information  
— IN SEARCH FOR BUSINESS

**BOUWUNIE**  
voor een beter bouwbedrijf

**Embuild**  
The European Construction  
Association

**Palindroom**  
CONSTRUCTION

**BE  
REAL**



[www.belgianconstructionawards.be](http://www.belgianconstructionawards.be)

# Krachtlijnen van het Nieuwe Verbintenissenrecht: overzicht van de voornaamste wijzigingen waar u zeker van dient op de hoogte te zijn



In een vorige editie van *Algemene Aanneming & Ruwbouw* kon u reeds een artikel lezen naar aanleiding van de inwerkingtreding van het nieuw bewijsrecht en goederenrecht in het Burgerlijk Wetboek (*Algemene Aanneming & Ruwbouw*, editie september 2020). De wetgever heeft sindsdien niet stilgezeten: op 1 januari 2023 wordt 'Boek V: Verbintenissen' toegevoegd aan het nieuw Burgerlijk Wetboek, waarin een hele reeks nieuwigheden de revue zijn gepasseerd.

Net als de vorige hervormingen van het Burgerlijk Wetboek was de voornaamste opzet van deze hervorming de modernisering van het burgerlijk recht. Om te remediëren aan een verouderd, structureel onoverzichtelijk en inhoudelijk onvolledig wetboek, gelden drie krachtlijnen doorheen deze hervorming. Ten eerste, rechtszekerheid herstellen door te moderniseren. Ten tweede, een toegankelijker, coherenter en transparanter geheel nastreven door vormelijke en inhoudelijke hervormingen. Tenslotte beoogt de wetgever de wilsautonomie van partijen enerzijds, en de rol van de rechter als behoeder van de belangen van de zwakkere partijen en het algemeen belang anderzijds, te balanceren.

De nieuwe regels zijn enkel van toepassing op contracten gesloten na de inwerkingtreding van deze wet, zijnde 1 januari 2023, tenzij de partijen daaromtrent iets anders zouden zijn overeengekomen. Hieronder volgt een kort overzicht van de wijzigingen waarmee u in de toekomst rekening zal moeten houden.

## Tegenstrijdige algemene voorwaarden sluiten mekaar uit

Onverenigbaarheden doen zich voor wanneer beide partijen verwijzen naar hun algemene voorwaarden waarvan de inhoud tegenstrijdig is. De vraag is dan welke algemene voorwaarden uiteindelijk gelden. In deze hervorming is definitief een keuze gemaakt voor de toepassing van de zgn. 'knock-out theorie'. Dit betekent dat tegenstrijdige algemene voorwaarden mekaar uitschakelen, en vervangen worden door de 'algemene regels' vervat in het Burgerlijk Wetboek.

**Let op :** indien de tegenstrijdige algemene voorwaarden een essentieel bestanddeel van de overeenkomst uitmaken, dan zal de overeenkomst niet tot stand komen, behoudens in het geval dit uitdrukkelijk werd bepaald in het contract.

## Misbruik van omstandigheden: de rechter kan optreden tegen kennelijk onevenwichtige contracten

Het oud recht met betrekking tot wilsgebreken werd bekritiseerd door zowel rechtbanken als rechtsgeleerden. De hervorming voert een nieuw algemeen wilsgebrek in, m.n. het 'misbruik van omstandigheden (vroeger gekend als benadeling). Misbruik van omstandigheden doet zich voor wanneer er sprake is van een kennelijke onevenwicht tussen de prestaties van beide partijen, waaruit een misbruik van de zwak-

kere (economische of machts) positie van één van de contractspartijen kan worden afgeleid. Het is de rechter die geval per geval zal oordelen over kennelijk onevenwichtig karakter van een situatie, rekening houdende met alle omstandigheden op het moment van het sluiten van het contract.

Er zijn twee sancties mogelijk. Wanneer het misbruik doorslaggevend was, is de overeenkomst relatief nietig. Enkel de beschermde persoon kan zich erop beroepen. Indien het misbruik niet doorslaggevend was, gaat het om een geval van precontractuele aansprakelijkheid en moet het contract alsnog aangepast worden.

## Verbod op onrechtmatige bedingen: algemene toepassing

Er wordt een algemeen verbod op onrechtmatige bedingen ingevoerd, met als doel de zwakkere partij te beschermen. Het verbod op onrechtmatige bedingen was al bekend in B2B- en B2C-relaties, maar wordt door de hervorming van het burgerlijk wetboek uitgebreid naar alle overeenkomsten.

## Wederom zal de rechter hier geval per geval oordelen over het kennelijk onevenwicht.

De sanctie is een relatieve gedeeltelijke nietigheid, wat betekent dat het beding voor niet geschreven wordt gehouden en de rest van het contract blijft gelden.



### **Onvoorzienbare omstandigheden (lees: imprevisie) : algemene toepassing**

Elke partij moet haar verbintenissen nakomen, ook al zou de uitvoering ervan meer bezwarend geworden zijn ofwel doordat de kostprijs van de uitvoering is gestegen, ofwel doordat de waarde van de tegenprestatie is verminderd.

Een partij heeft wel het recht om het contract opnieuw te onderhandelen met het oog op de aanpassing of beëindiging ervan indien aan specifieke voorwaarden is voldaan. Belangrijk te onthouden is dat de rechter het contract kan aanpassen naar wat redelijkerwijs zou zijn overeengekomen of beëindigen op vraag van één van de partijen indien de heronderhandelingen mislukken. Deze regeling is van suppletief recht, wat betekent dat partijen in hun contract een andere regeling kunnen overeenkomen dan wat in de Wet werd voorgeschreven.

Imprevisie dient te worden onderscheiden van overmacht. Overmacht maakt de uitvoering van een verbintenis (tijdelijk of definitief) onmogelijk, terwijl de imprevisie veronderstelt dat de uitvoering van het contract sterk wordt bemoeilijkt. Ontbindende en opschortende bedingen: omstandigheden waarin de overeenkomst automatisch wordt ontbonden of geschorst

Met de nieuwe hervorming vloeit de ontbinding voort uit een rech-

terlijke beslissing, uit de toepassing van een ontbindend beding of uit een kennisgeving van de schuldeiser aan de schuldenaar. Het valt op dat er geen uitzonderlijke omstandigheden meer vereist zijn als voorwaarde. Wel vereist zijn de ingebrekestelling en handelen van de schuldeiser te goeder trouw.

De voornaamste aanpassing aan de ontbinding is echter de “anticipatory breach” als sanctie bij gevreesde of geanticiperde contractuele tekortkomingen. Het laat toe aan de schuldeiser te anticiperen op situaties waarin ernstige aanwijzingen bestaan dat de schuldenaar zijn verplichtingen niet zal nakomen.

Het anticipatoir ontbinden van een overeenkomst is onderworpen aan strikte voorwaarden. De regeling omtrent anticipatory breach is echter suppletief, wat betekent dat de regels hieromtrent contractueel geregeld kunnen worden. De partijen kunnen bijvoorbeeld de vereiste voorwaarden, zoals de uitzonderlijke omstandigheden, preciseren of zelfs schrappen. Uiteraard kunnen zij ook de de anticipatory breach uitsluiten.

Nauw verbonden aan de anticipatory breach is de anticipatoire opschorting. Dit is een situatie waarin een schuldeiser de nakoming van zijn verplichtingen kan opschorten wanneer er duidelijk geen uitvoering kan zijn en dat de schuldenaar onvoldoende waarborgen biedt dat hij wel nog zijn verplichtingen kan nakomen.

### **Elektronische totstandkoming van contracten**

In B2B relaties zijn elektronische contracten gelijkwaardig aan papieren contracten. Met deze hervorming is dit principe verheven tot gemeenrecht, en dus van toepassing op alle contracten. Een elektronisch contract is dus in principe gelijkwaardig aan een ‘normaal’ contract, ook al is enkel functioneel aan de vormvereisten voldaan. Dit geldt ook voor onroerende goederen.

### **Postcontractuele verbintenissen en bedingen**

Verbintenissen en bedingen blijven gelden na de beëindiging van het contract wanneer dit de bedoeling is van de partijen, gedurende een contractueel overeengekomen termijn, of, bij gebreke daarvan, gedurende een redelijke termijn. De wet, de goede trouw of de gebruiken kunnen ook verbintenissen opleggen na het einde van het contract.

## **BESLUIT**

Ingevolge de wijzigingen van Boek V is het méér dan ooit van belang om niet alleen gebruik te maken van (actuele) overeenkomsten die afgestemd zijn op uw bedrijfsvoering, maar ook op gespecialiseerde dienstverlening die u kan helpen in het geval er zich een specifiek probleem voordoet. De Federatie van Algemene Bouwaannemers en Embuild stellen op hun websites heel wat documenten ter beschikking waarmee u – samen met een team van experts – aan de slag kan gaan. ■



# Renovatie ritme overheidsgebouwen verdrievoudigen

De overheden in ons land zijn eigenaar van een aanzienlijk vastgoedpatrimonium. Op federaal niveau beheert de Regie der Gebouwen alleen al zo'n 7.000.000 m<sup>2</sup>. Een van de uitdagingen is dat heel wat van die gebouwen, die eigendom zijn van de overheden, verouderd zijn en aangepast moeten worden om te voldoen aan de nieuwe energievereisten.

Mathieu Michel, staatssecretaris bevoegd voor de Regie der Gebouwen, en Nico Demeester, gedelegeerd bestuurder van Embuild, spreken over de inspanningen die geleverd moeten worden en hoe de bouwsector en overheid daarbij kunnen samenwerken. "De overheidsgebouwen staan voor een grote opdracht in ons land", vertelt Nico Demeester. "Ze zijn dikwijls nog verouderd, slecht geïsoleerd en voldoen absoluut niet meer aan de klimaatnormen voor de toekomst. En het is geen marginaal verschijnsel. Bijna 40 % van de broeikasgassen

komt uit gebouwen, privékantoren ... De komende jaren moeten we renovaties van alle type gebouwen in ons land dan ook enorm versnellen."

## Drie hoofdpunten

"We voorzien meer dan 2 miljard euro voor onze gebouwen", vult staatssecretaris Mathieu Michel aan. "Er staan drie belangrijke punten op de agenda. Punt één is het verminderen van de oppervlakte die we gebruiken. Dit willen we terugschroeven van 7.000.000 naar 6.000.000 m<sup>2</sup>.

Ten tweede gaan we het energieverbruik aanpakken en meer gebruik maken van hernieuwbare energie door het installeren van zonnepanelen, warmtepunten ...

En ten derde voorzien we een algemene renovatie van onze gebouwen, denk bijvoorbeeld aan het justitiepaleis van Brussel. Oudere gebouwen zullen we renoveren of verkopen om vervolgens nieuwe gebouwen te kunnen kopen."

**Nico Demeester:** "We zijn er absoluut klaar voor. In de jaren 90 was isolatie een hot item, in de jaren 2000 kwam het energieverhaal en momenteel focussen we ook hard op circulaire gebouwen waar die energieneutraal zijn. De technieken en de kennis zijn zeker voor handen. Het is nu zaak om door te duwen en het renovatie ritme te verdrievoudigen."



## Samenwerken

*“De bouwsector en de overheid zullen beter moeten samenwerken”, gaat Mathieu Michel verder. “De sector beschikt over de ervaring en de technische oplossingen. Het is dus cruciaal om onze behoeften als overheid te verzoenen met de ervaring en knowhow van de sector. Samenwerken en communiceren is daarbij heel belangrijk. Alleen zo krijgen we de juiste en nodige innovatie en creativiteit in onze gebouwen.”*

**Nico Demeester:** *“We begrijpen natuurlijk dat overheidsopdrachten strikt gereguleerd zijn om willekeur te voorkomen en om maximale waarde voor geld te geven. Maar de procedures zijn momenteel te strikt om goed te renoveren en klimaatneutraal te kunnen bouwen. Bovendien zijn de dossiers nog te vaak gericht op de laagste prijs. We willen graag evolueren naar een partnership met de overheden, gebaseerd op een samenwerking op lange termijn met een focus op het*

*duurzaam renoveren en onderhouden van onze gebouwen.”*

Mathieu Michel bevestigt: *“We moeten in de overheidsopdrachten meer aandacht besteden aan de doelen. Het belang van milieu, energie-efficiëntie... En we moeten meer ruimte geven aan de bouwsector voor de integratie van innovaties en technische oplossingen. Dat is een veel betere manier van samenwerking. Wij hebben de doelen, zij de oplossing en beiden moeten we bij elkaar brengen.”* ■

# LOOPD

Designed for easy reuse

## NIEUW

### Circulair bouwen

### met Gyproc® LOOPD®

#### Ontdek Gyproc® LOOPD®

Dé innovatieve oplossing voor circulaire wanden



De Gyproc® LOOPD® productlijn bevat een voegband en voegmiddel die **na gebruik gemakkelijk verwijderbaar** zijn. Zo kan een Gyproc® gipsplatenwand **probleemloos gedemonteerd** worden **zonder beschadiging** aan de gipsplaten.

De wand kan zo ergens anders weer opgebouwd worden.



Ontdek meer op [discover.gyproc.be/gyproc-loopd-architect](https://discover.gyproc.be/gyproc-loopd-architect) of scan de QR-code.

