

35 jaar Belgisch vakmanschap

'In een keuken deel je momenten, in een badkamer heb je tijd voor jezelf, maatkasten geven je ademruimte en gezelligheid. Wij zijn een collectief van mensen die passie delen voor interieur. Ons maatwerk is het hart van je leefwereld. Het is nauwlettend ontworpen én met liefde gemaakt door ambachtsslui. Want wij zijn Makers. Deaplus-stielmannen en -vrouwen, gepokt en gemazeld in het zoeken naar oplossingen. Net zolang tot je keuken, badkamer of maatkast naadloos deel uitmaken van je levensstijl.'

Deaplus, als het kwaliteit moet zijn.

WIJ ZIJN MAKERS

**KEUKENS, BADKAMERS
EN MAATKASTEN VOOR
HET LEVEN**

Boortmeerbeek
Leuvensesteenweg 347
+32 15 52 00 03

Hasselt
Kuringersteenweg 186
+32 11 22 04 10

Schoten
Bredabaan 1201
+32 3 644 04 16

Sint-Pauwels
Potterstraat 137
+32 3 766 61 16

Roeselare
Bruggesteeweg 299
+32 51 22 56 62

Open van ma.-vrij. 10u tot 18u30, za. 10u tot 17u., zondag gesloten

meer info www.deaplus.be

dossier

2

HOE KAN JE GEBOUWEN STRUCTUREEL ONDERHOUDEN?

Tekst: Kurt Meers | Fotografie Frank Gielen



Vraag 1:

Je hebt als aannemer net een belangrijk DBFM-contract binnengehaald, maar welke prijs heb je aangerekend om de komende 20 jaar in te staan voor het onderhoud van het project?

Vraag 2:

Zou je een appartement vlotter kunnen verkopen als je op voorhand aan de kandidaten kunt zeggen hoeveel de onderhoudskosten de komende 20 jaar zullen bedragen?

Vraag 3:

Moet een overheidsbestuur als een goede huisvader de kosten voor het onderhoud van zijn patrimonium op lange termijn begroten?

Het antwoord op al deze vragen ligt in een relatief nieuw begrip dat ongetwijfeld binnen enkele jaren standaard zal zijn in de bouwsector: de conditiestaatmeting en daaraan gekoppeld, de onderhoudsplanning op lange termijn. Limburg Bouwt bracht een aantal professionals aan tafel om de opportuniteiten van het systeem uitvoerig te bespreken. De conclusie is unaniem: de invoering ervan zou beter vandaag nog dan morgen gebeuren...

Deelnemers: Bart Cox (Van Roey Services), Patricia Loenders (Hogeschool PXL), Chantal Wendelen en Natalie Bernaerts (Stad Beringen), Jo Franco (docent en vastgoedexpert), Lydia Dirix (syndicus en CIB), Koen Van Den Bruel (Ons Dak), Marc en Erik Notermans (Bureau Notermans) en Vital Driesen (Group Jansen).

"De conditiestaatmeting is iets dat in Nederland al meer dan 30 jaar bestaat", weet Marc Notermans. "Het gaat om een staat van bevinding, waarbij elk onderdeel van het gebouw een score krijgt van 0 tot 6. Dit gebeurt op basis van de norm NEN 2767 en laat toe om het onderhoud van ieder onderdeel in een gebouw op lange termijn te plannen. Zo kan je dus ook de kosten hiervan concreet inschatten."



“Voor ons zou dat superhandig zijn, want als onze groep nu een DBFM-contract krijgt toegewezen, moeten wij 20 jaar instaan voor het onderhoud (de M van bovenstaande afkorting)”, zegt Bart Cox, directeur van Van Roey Services, de onderhoudstak van Groep Van Roey. “De prijscalculatie gebeurt nu op basis van de meetstaat en een gemiddelde levensduur van ieder materiaal. Maar dat is niet ideaal. In feite zou er om de 2 tot 3 jaar een nieuwe conditiestaatmeting moeten volgen, zodat je afhankelijk van de slijtage, opnieuw een score kunt toekennen en de onderhoudsplanning kunt bijsturen. Liefst van al zou deze meting gebeuren door een externe partij, zodat er geen discussie bestaat tussen de uitvoerders van het onderhoud en degenen die het moeten betalen.”

Verrassingen

Erik Notermans vult aan: “Zo’n regelmatige check-up van de kwaliteitsconditie, werkt ook kostenbesparend. Het is goedkoper om kleine slijtages tijdig te herstellen dan niets te doen en te wachten tot het helemaal stuk is. Je komt liever niet voor grote verrassingen en hoge kosten te staan. De regelmatige check-up laat toe dat je overal kleine brandjes gaat blussen en voorkomt dat het hele gebouw in één keer helemaal afbrandt.”

Koen Van Den Bruel (Ons Dak) bevestigt: “Met een conditiestaatmeting kunnen we kostenbesparende reparaties doen. Als wij 270 keukens moeten vervangen in onze sociale woningen hebben we liever een overzicht van welke keukens er op welk moment slecht aan toe is. Dat is beter dan ineens zeggen: de gemiddelde levensduur van een keuken is bijvoorbeeld 15 jaar, dus gaan we ze allemaal ineens en integraal vervangen. Met de meting in handen, hebben we ook een benchmark, waarmee we het gemiddelde slijtage van hetzelfde product, zoals een keuken, kennen. Zo weten we of een huurder goed zorg gedragen heeft voor zijn woning, of niet.” Bij Van Roey Services werken ze op dezelfde, gefragmenteerde manier: “We bekijken alle materialen en toestellen per groep en pakken de problemen aan naargelang de noodzaak.”

Of de opvolging per eenheid of product de kosten niet doet oplopen? “De kostprijs om regelmatig een conditiestaatmeting te doen, weegt niet op tegen de veel grotere kosten die je hebt als je voor verrassingen komt te staan”, aldus Erik Notermans. Dat ondervindt Koen Van Den Bruel in de praktijk: “Laat je een expert komen om een huis op te meten, is de kost ervan heel snel terugverdiend met preventief onderhoud op de punten die in het verslag staan. Een goede, objectieve start nemen is heel belangrijk en is zeker niet te duur in verhouding tot wat het kan opleveren.”

Goede huisvader

En ook voor overheidsgebouwen is het volgens onze gesprekspartners de moeite om de oefening te maken. “Het is geen vrijblijvende screening die standaard wordt uitgevoerd”, zegt Chantal Wendelen, deskundige Gebouwen van Stad Beringen. “Wij lieten na een aanbesteding onlangs het Mijnsstadion inventariseren, en daar komt toch meer bij kijken dan we eerst hadden gedacht. De offertes liepen ver uit elkaar, vooral omdat de werkwijze nog niet standaard ingeburgerd is bij vele aanbieders, en je dus appels met peren moet vergelijken.” Toch is Stad Beringen één van de pioniers die het licht op groen hebben gezet. “Deze werkwijze is ons niet opgelegd door de politieke verantwoordelijken. We hebben zelf het nut ervan ingezien en ons bestuur kunnen overtuigen”, zegt Natalie Bernaerts, diensthoofd Gebouwen.

“Je zou denken dat verkozenen niet staan te springen om veel budget vrij te maken voor periodiek onderhoud, aangezien dat electoraal niet echt zichtbaar is. Denk bijvoorbeeld aan investeringen in brandveiligheid, die minder in de kijker lopen dan een simpel likje verf. Toch is de keuze verdedigbaar, want met een planning op lange termijn hou je de kosten onder controle en beheer je het patrimonium als een goede huisvader. Wie zo de verloedering tegengaat, mag een pluim op zijn hoed steken.”

Provisies

Onze gesprekspartners zijn ervan overtuigd dat de invoering van een conditiestaatmeting een grote meerwaarde zou zijn voor alle partijen die bij het beheer van appartementsgebouwen zijn betrokken. “Het begint al bij de aankoop”, vindt Bart Cox. “Ik zou als potentieel koper graag op voorhand willen weten wat de jaarlijkse onderhoudskost op lange termijn zal zijn. Ik wil niet toehappen en dan moeten vaststellen dat een jaar later de lift en het buitenschrijnwerk moeten vervangen worden. Een verkoper die daar uitsluitel over geeft, heeft een streepje voor.” Patricia Loenders (Hogeschool PXL) knikt volmondig: “We zouden een soort identiteitskaart van een gebouw moeten hebben waar deze gegevens op vermeld staan. Dat doen we nu toch ook met de EPC-waarden? Zo zullen er na een verkoop of verhuur veel minder verborgen gebreken naar boven komen en verloopt de vastgoedtransactie veel eerlijker. Een onafhankelijke conditiestaatmeting heeft onmiskenbaar een effect op de prijszetting. Zeker als de NEN eraan gekoppeld wordt. Je kunt dan als koper of huurder perfect een vergelijking maken tussen de diverse panden die je interesseren.”

Loeiende sirenes

Voor syndicus Lydia Dirix zou de conditiestaatmeting een zegen zijn. “Ik denk in de eerste plaats aan de provisie die op basis van de langetermijnplanning kunnen aangelegd worden door de diverse eigenaars”, zegt ze. “Als je weet wat er jaarlijks voor onderhoud nodig is, verzamel je de middelen op voorhand. Zo vermijd je discussies die optreden bij grote, onvoorziene kosten. Want we hadden het daarstraks over ‘brandjes blussen’. Wel in de praktijk komt de brandweer vaak met loeiende sirenes af, maar geraakt de factuur moeilijk betaald.” Jo Franco is het eens: “Het zou een mooie, objectieve basis zijn om de provisie wettelijke te verplichten”, vindt hij. “Want een uitvoerend orgaan dat ad hoc werken komt uitvoeren, is altijd te duur en komt altijd te laat. Vergeet niet dat we met een enorm verouderd patrimonium zitten en de grote kosten zullen toenemen. Er wonen bovendien heel wat oudere mensen, die soms moeilijk te overtuigen zijn om provisie aan te leggen of te delen in de gemeenschappelijke kosten. Een onafhankelijk en bindend oordeel van een expert zou dus welkom zijn. Meten is weten.”

Vrede bewaren

Toch heeft de conditiestaatmeting ook beperkingen. “Hoe de toepassing momenteel in Nederland wordt gehanteerd, gaat het oordeel over de visuele staat van een materiaal”, zegt Marc Notermans. “Als er bijvoorbeeld nieuw, perfect ogend enkel glas in een raam zit, dan krijgt dat de hoogste score, maar het zegt uiteraard niets over de energetische waarde. Het zou beter zijn daar een certificatie aan te koppelen.” Dat vindt Koen Van Den Bruel ook: “Op termijn zal het vrijblijvend karakter toch wegvallen en hier een norm uit voortvloeien, zelfs op Europees niveau.” Bart Cox repliceert: “Voor ons is dat onderhoud nu al niet echt vrijblijvend te noemen. Als we toch verplicht zijn om alle herstellingen en vervangingen uit te voeren, doen we dat liefst op basis van een objectief document, opgesteld door een onafhankelijk expert. Zo worden discussies vermeden over wat moet en wat niet. De betrokken partijen kunnen zelf geen scores toekennen.”

Het panel onderstreept nogmaals het belang van onafhankelijkheid bij de uitvoering van de metingen en bij de uitwerking van het plan. “Dat er kosten moeten gemaakt worden, hoort men liever uit de mond van een extern expert dan van ons, die de werken moeten uitvoeren”, zeggen Vital Driesen en Bart Cox.



1. Lydia Dirix,
Syndicus en CIB

2. Jo Franco,
Docent en vastgoedexpert

3. Bart Cox,
Van Roey Services

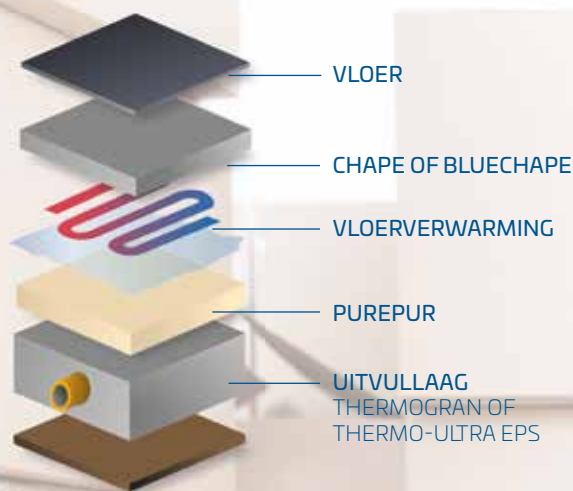
4. Patricia Loenders,
Hogeschool PXL

5. Marc Notermans,
Bureau Notermans

6. Natalie Bernaerts,
Stad Beringen

Zoek je 1 comfortabele partner voor je vloeropbouw?

Onze experts staan klaar voor je... elke stap!



Vroeger moest je beroep doen op minimaal 4 verschillende firma's om je vloeropbouw tot een goed einde te brengen.

Bij Isola zitten al deze kennis en ervaring onder 1 dak! We realiseren je project aan de hoogste kwaliteit tegen een ongeziene prijs.

We zijn er voor je elke stap

- 1 partij voor je volledige vloeropbouw
- 2 maanden tijdswinst in je bouwproces!
- Kies zelf de afwerking, wij doen de rest
- totale ontzorging en garantie

THE BEST
ALL-IN-
1-FLOOR

isola.be



0800/62 502

isola
Create your Comfort

"De beslissing over de noodzaak van onderhoud wordt meer aanvaard van iemand die er geen commercieel belang bij heeft." Erik Notermans treedt hem bij: "Ook als er achteraf discussies komen, bijvoorbeeld tussen de syndicus en een mede-eigenaar, is het objectief verslag van een derde partij een logische leidraad om tot een vergelijk te komen."

Van de baan

Dus kunnen we niet snel genoeg een verplichting invoeren voor een conditiestaatmeting? "Om ermee te beginnen bij nieuwbouw, is een kleine stap", aldus Marc Notermans. "Een objectieve meting bij oplevering volstaat om de kosten voor de komende 20 jaar te berekenen en op basis hiervan de prijzen voor verkoop en verhuur te bepalen." Vital Driesen is het eens: "Het kan snel gaan. Verplicht gewoon dat er een onderhoudsplan op lange termijn moet komen, en klaar." Maar wat met het ouder patrimonium?

"Eigenaars gaan wel een probleem hebben met een verplichting", weet Bart Cox. "Zeker als ze wat ouder vastgoed hebben en uit de analyse blijkt dat de onderhoudskosten op lange termijn zullen oplopen. Zij zullen liever nu hun eigendommen verkopen dan kosten te maken om nadien een lagere prijs te krijgen." Jo Franco relativeert: "Het lijkt een evidentie dat het vroeg of laat standaard zal zijn. Ik begrijp dat er nu nog wat terughoudendheid zal zijn over wat er gaat komen, maar dat het een wettelijke verplichting wordt, lijkt me logisch. Iedereen moet toch weten waar ze aan toe zijn? We kunnen niet blijven aanmodderen door van mede-eigenaars te moeten horen 'daar zijn ze weer met hun extra kosten'. Neen, dit moet op voorhand duidelijk zijn, dan is de discussie van de baan."

Syndicske spelen

Koen Van Den Bruel is formeel: "In het begin zal er weerstand zijn, nadien volgt de acceptatie. Dat was met de EPC-regels ook zo. Nu ziet iedereen dat investeren in een goede EPC-score een voordeel is voor een vlotte verkoop of verhuur. Dan zal ook zo zijn met investeringen in de kwaliteit van materialen en het onderhoud. De conditiestaatmeting zal een troef worden om uit te spelen. En ik denk ook dat er straks geen enkele syndicus zal zijn die er niet mee wil werken."

Wat Lydia Dirix kan bevestigen: "Wij moeten ons altijd het hoofd breken om de gemeenschappelijke kosten betaald te krijgen. Daarom zou een verplichting van de onderhoudsplanung een goed idee zijn. De overheid schippert altijd als het gaat om een verplichting in te voeren. Met de keuring en het onderhoud van de liften hebben ze het wel gedaan, en dat vindt nu iedereen normaal. Dat kan voor de rest van het onderhoud dus ook." Jo Franco merkt wel dat het tij aan het keren is: "Mede-eigenaars beseffen ook wel dat algemeen onderhoud in hun belang is en bepalend is voor de waarde van hun eigendom." Daarmee stijgt ook de professionaliteit van de syndici.

"De tijd dat een Chinese vrijwilliger 'syndicske' ging spelen in een grote blok, is voorbij", weet Lydia Dirix. "De materie is heel complex geworden en er valt weinig eer te rapen met een compromis te vinden tussen alle partijen. De conditiestaatmeting en onderhoudsplanung zou het werk veel makkelijker en objectiever maken. En dat is nodig. Een goede opleiding voor syndici over deze technieken, lijkt me een volgende stap."



1.



2.



1. Chantal Wendelen
Stad Beringen

2. Vital Driesen
Group Jansen

3. Koen Van Den Bruel
Ons Dak

4. Erik Notermans
Bureau Notermans

Neuzen

Conclusie? "Een veelheid aan reglementeringen, verplichtingen, keuringen en kosten maakt mensen terughoudend", zegt Patricia Loenders. "Dat is altijd zo. Toch moeten we in dit geval allemaal samen aan de kar trekken en de noodzaak van een degelijke, objectieve meting en onderhoudsplanung aantonen. Daarbij moeten we de vele voordelen van duurzaamheid, kostenbesparingen, conflictvermindering, enzovoort, in de verf zetten. Als iedereen met de neuzen in dezelfde richting gaat staan, schieten we al een heel eind op. De gebouwbeheerders, aannemers, vastgoedprofessionals, uitvoerders van het onderhoud, overheidsinstanties, onderwijsspecialisten én de consumenten: we hebben er allemaal belang bij om hier 100% voor te gaan." ●

