

EPB-regelgeving

Onhaalbare regels zorgen voor steeds duurdere woningen

Stelt u zich een mooi appartement voor, badend in het licht, met prachtige uitzichten over de zee en de duinen. Een plek waar architectuur, beleving, kwaliteit en duurzaamheid samenvallen in een ultiem gevoel van vrijheid. Dat is voor vele kopers de absolute droom en voor ons als toonaangevende projectontwikkelaar, het streefdoel.

Vandaag echter dreigen we die droom meer en meer te moeten inruilen voor een technisch en commercieel onhaalbaar verhaal. Een doolhof van opgelegde duurzaamheidsregels, vaak goedbedoeld, maar steeds moeilijker uitvoerbaar, die het gezond verstand overstijgen. De EPB-wetgeving, oorspronkelijk bedoeld om energie-efficiëntie te stimuleren is een strak zwart-wit keurslijf geworden. Eentje dat creativiteit, architecturale vrijheid en realistische en commerciële oplossingen steeds vaker in de kiem smoort.



De paradox van ambitie

Wie vandaag projecten ontwikkelt in Vlaanderen botst op een absurde paradox: hoe hoger de ambitie om de wooneisen van kopers te volgen, hoe zwaarder de straf. Kandidaat-kopers zijn immers op zoek naar een nieuwbouwwoning met open ruimtes, grote raampartijen, veel lichtinval en een hoogstaand wooncomfort. Maar wie de EPB-regels letterlijk toepast, moet net al die zaken inperken. Geen grote glaspartijen, want glas staat gelijk aan zoninstraling en dus opwarming. En dus wordt licht plots een vijand. Alsof natuurlijke lichtinval een luxeprobleem zou zijn. De realiteit... als we letterlijk en figuurlijk het licht buiten moeten houden, blijft er enkel een claustrofobische doos over. Weg uitzicht, weg woonkwaliteit... niet alleen onleefbaar, maar in veel gevallen ook onverkoopbaar.



“

De EPB-wetgeving, oorspronkelijk bedoeld om energie-efficiëntie te stimuleren is een strak zwart-wit keurslijf geworden. Eentje dat creativiteit, architecturale vrijheid en realistische en commerciële oplossingen steeds vaker in de kiem smoort.



Een case study aan de Kust

Neem nu onze ervaring met een recent gerealiseerd project aan de Kust. Op een unieke locatie hebben we samen met architecten en partners een eigentijdse en moderne landmark gerealiseerd met grote open volumes, panoramische uitzichten en een verfijnde esthetiek. Het eindresultaat: een boete, simpelweg omdat het opgelegde E-peil technisch en commercieel niet uitvoerbaar was op de hoogste verdiepingen. Als we dat project 100% volgens het EPB-boekje hadden moeten bouwen, dan hadden we aan de top van het gebouw letterlijk een 'betonnen doos' moeten realiseren, met zeer weinig glas en een beperkt uitzicht. Niemand wil dat, maar het is wel wat de regelgeving van ons als projectontwikkelaar verwacht en eist.

De kloof tussen regels en realiteit

De kloof tussen theorie en praktijk wordt met de dag groter. Warmtepompen... ja, in theorie duurzaam, maar in de praktijk gebonden aan een zeer duur prijskaartje en in veel gevallen technisch niet altijd realiseerbaar, zeker in hoogbouw. Door de complexiteit van bodem/waterwarmtepompen zijn ze in heel wat nieuwbouwprojecten praktisch soms onuitvoerbaar, terwijl lucht/waterwarmtepompen meestal wel aangewezen zijn, maar dan wel disproportioneel veel elektriciteit verbruiken. En dat alles binnen een energiebeleid dat tegelijk vraagt om minder verbruik?

De logica is soms ver zoek. Het eindresultaat is dat vandaag de daken letterlijk volledig volgestapeld worden met technieken: vele dozijnen zonnepanelen, ventilatie- en allerlei buitenunits... functioneel zijn ze inderdaad... esthetisch allesbehalve. Regenwateropvang op de daken, mooie visuele groenaccenten en open daktuinen die naadloos geïntegreerd zouden moeten worden in het stadsbeeld, worden zo meer een uitzondering dan de regel. Zaken die dus steeds meer opgeofferd worden om duurzaam te zijn volgens de letter van de wet, maar zelden volgens de geest.



“ Bovendien stelt zich een steeds prangender economische vraag: wie gaat dat allemaal betalen? In een sector waar de bouwkost de voorbije jaren exponentieel is gestegen, vooral als gevolg van de almaar strenger wordende eisen en normen, is het niet langer houdbaar om deze extra lasten zonder meer door te schuiven naar eindgebruikers. ”

Circulair bouwen: mooie theorie, taaie praktijk

Circulair bouwen klinkt als het logisch sluitstuk van een duurzame visie. Hergebruik, ontmantelen, recycleren, minder afval... wie kan daartegen zijn? Maar net zoals bij de EPB-regelgeving dreigt ook hier het enthousiasme van de regelgever het gezond verstand te overvleugelen. De praktijk is namelijk weerbarstig. Volgens de letter van de wet zouden oude gebouwen moeten worden afgebroken tot op de schroef, elk stukje materiaal ontdaan van lijm, verf of cementresten om vervolgens alles te sorteren, eventueel te vermalen, stockeren en opnieuw te gebruiken. Maar de ecologische voetafdruk van dat hele proces is vaak even groot of zelfs nog groter dan wanneer men een nieuw onderdeel zou produceren. Bovendien stelt zich een steeds prangender economische vraag: wie gaat dat allemaal betalen? In een sector waar de bouwkost de voorbije jaren exponentieel is gestegen, vooral als gevolg van de almaar strenger wordende eisen en normen, is het niet langer houdbaar om deze extra lasten zonder meer door te schuiven naar eindgebruikers.

De circulaire ambities van Europa en Vlaanderen zijn lovenswaardig, maar de uitrol is ad hoc, zonder realistische planning, zonder voldoende technische oplossingen en zonder een duidelijke langetermijnvisie. Dat creëert onzekerheid, verlies aan efficiëntie en uiteindelijk opnieuw boetes of sancties voor wie niet kan volgen. Als circulair bouwen dan al de toekomst is, laat het dan op zijn minst gradueel en gefaseerd ingevoerd worden. Niet via verplichtingen die enkel haalbaar zijn in een theoretische context. Anders riskeren we dat dit nobel principe dezelfde richting uitgaat als de EPB-wetgeving, een goedbedoeld idee dat vastloopt in zijn eigen complexiteit.

Boetes als het nieuwe normaal

Het pijnlijkste van dit alles? Boetes zijn geen uitzondering meer, maar regel geworden. Niet omdat we regels negeren, maar omdat ze in veel gevallen gewoon onhaalbaar en onuitvoerbaar zijn. Wie probeert om visie, comfort en duurzaamheid te verzoenen, wordt vaak afgestraft, zeker niet beloond. Architecten, ontwikkelaars en bouwheren staan met de rug tegen de muur want om te voldoen aan de wet moeten ze in theorie iets bouwen dat eigenlijk niemand wil kopen. In plaats van een gezond evenwicht te zoeken tussen regelgeving en leefkwaliteit, heerst vandaag vooral een dictatuur van de theoretische tabellen en formules. Eisen die jaar na jaar strenger worden en veelal geen enkele tegenspraak of interpretatie dulden.

“ Het pijnlijkste van dit alles?
Boetes zijn geen uitzondering meer, maar regel geworden.
Niet omdat we regels negeren, maar omdat ze in
veel gevallen gewoon onhaalbaar
en onuitvoerbaar zijn. ”



Een oproep tot rationaliteit

We moeten dringend af van de illusie dat strengere regels per definitie betere gebouwen opleveren. Ik geloof 100%, samen met een overgroot deel van de bouwsector, dat duurzaamheid perfect hand in hand kan gaan met commerciële belangen zoals een hoogstaand wooncomfort conform de wensen van kopers. Het pleidooi dat ik hier hou, is dus absoluut geen aanklacht tegen duurzaamheid. Het is een oproep tot rationaliteit. Tot het herbekijken van een systeem dat momenteel volledig vastloopt in dogma's, en daardoor onbedoeld afglijdt naar een vorm van regelverdrijving die niemand vooruithelpt.

Tijd voor een pauzeknop

We hebben nood aan reflectie en realisme... aan een pauzeknop dus. Het is tijd om te evalueren, bij te sturen waar nodig, in plaats van voortdurend nieuwe en onwerkbare verplichtingen op te leggen. Laat ons technologie en regelgeving opnieuw beter op elkaar afstemmen. En laat ons opnieuw in de eerste plaats bouwen voor de mensen en niet voor de onuitvoerbare 'logica' van allerlei energietabellen. De bouwsector is lokaal verankerd en vormt een essentieel fundament van onze samenleving, een cruciale motor dus van onze welvaart en economie. Een toekomst waarin betaalbaar wonen mogelijk blijft, bepaalt ook het dagelijks leven van miljoenen Vlamingen. Geef de bouwsector daarom opnieuw de nodige ademruimte om duurzaam te bouwen met een haalbare visie, gezond verstand en toekomstgerichte ambities.



Bart Versluys is een bekende gerespecteerde Belgische serie-ondernemer en visionair met een sterke focus op innovatie, kwaliteit en strategisch ondernemerschap.