



Genks bedrijf bouwt meest energiezuinige woningen op vijf weken

F

E

D

C

Op amper vijf weken tijd bouwt het Genkse Kepler de meest energiezuinige woningen met bouwmaterialen van topkwaliteit. Toch blijven die betaalbaar. **Wat is hun geheim? Wij kregen een blik achter de schermen.** “Als de tegel de klant niet aanstaat, dan stopt het verhaal al.”

GENK

Met een aanstekelijk enthousiasme leidt Dennis Vangeneugden, bestuurder van Kepler in Genk, ons rond in zijn gigantische hal van 22.800 m². Momenteel wordt er nog een deeltje onderverhuurd, maar vanaf mei is die volledig voor Kepler. Tal van arbeiders zijn er aan de slag bij de bouw van een tiental woningen, stuk voor stuk identiek. De benedenverdiepingen liggen aan de ene, de bovenverdiepingen aan de andere kant. “Alle woningen zijn zes op twaalf meter, met een totale woonoppervlakte van 144 vierkante meter”, zegt Vangeneugden. “Alles wordt hier in deze hal gedaan, behalve het verfwerk. Elke verdieping gaat van hieruit onder begeleid transport naar de grond waar het huis moet komen.”

De woningen van Kepler hebben een E-peil van -13 tot -17. In mensentaal: ze brengen meer energie op dan ze verbruiken. Dat kan natuurlijk door een overvloed aan zonnepanelen te leggen, maar Kepler maakt zich sterk dat ze ook zonder zonnepanelen al een negatief E-peil halen. “Dat bereiken we door belachelijk hard te isoleren. Ook bij een verbouwing is dat het eerste waar je naar moet kijken. Doe je dat niet, dan zal een warmtepomp enorm veel verbruiken, net omdat je de warmte door gaten en kieren naar buiten jaagt.”

Positief voor de planeet

Daarnaast zorgen onder meer veertien zonnepanelen, een thuisbatterij en de meest robuuste houtskeletbouw ervoor dat het negatieve E-peil bereikt wordt. Maar waarom maakt Kepler er zo'n punt van om dat te halen? Is energieneutraal al geen mooi streefdoel? “Ten eerste willen we iets positiefs voor de planeet doen”, zegt Vangeneugden. “Elke projectontwikkelaar pakt uit met het feit dat ze BEN-woningen (BEN staat voor bijna-energieneutraal, red.) op de markt brengen. Sorry, maar dat is vandaag gewoon de norm. Als je een nieuwbouwwoning zet, moet het BEN zijn. Wij willen verder kijken dan dat.



Een inblik in de productiehal van Kepler. © RR

Tesla brengt ook geen hybride wagens op de markt. Als hier iemand een huis wil kopen, maar zegt dat ze de thuisbatterijen de zonnepanelen niet willen, dan antwoord ik: ‘de koffie moet je niet betalen, maar gelieve het pand te verlaten’.” (lacht) Daarnaast willen we in de toekomst huizen bouwen waar de eigenaar zelfs niet meer moet betalen voor energie. Vandaag zijn we daar nog niet, maar daar gaan we wel naartoe. Ons eerste huis werd verkocht aan een mama met twee jonge kinderen. De eerste vier maanden betaalde ze 48 euro aan energiekosten. Niet per maand, maar in totaal hé. Niemand verplicht ons om veertien zonnepanelen te leggen of om een thuisbatterij te plaatsen, maar hier vertrekt geen huis zonder.”

Vangeneugden neemt ons mee in de woningen. Beneden toont hij de woonruimte met veel lichtinval en een keuken met Miele-toestellen. Op de bovenverdieping bevinden zich vier kamers, tussen 7,5 en 14,5 m², met daarnaast nog een toilet, een badkamer met dubbele lavabo, inloopdouche en een technische berging. “Elke kamer heeft een warmtepomp, waardoor je via de app op vijf minuten tijd de gewenste temperatuur per kamer kan bereken”, zegt Vangeneugden.

Geschikte gronden

Voor Kepler begint dus alles bij de zoektocht naar geschikte gronden. En daar mag zelfs nog een huis op staan. “70 procent van de gronden in onze portefeuille heeft of had een afbraakpand erop”, zegt Vangeneugden. “We zien het ook als onze opdracht om oude, verlieslatende gebouwen af te breken. Ik ben daar radicaal in. Iedere woning met EPC-label D, E of F, daar kan je nog maar één ding mee doen: afbreken. Als ik dat zeg, krijg ik altijd discussies. ‘Ja, maar mijn kameraad heeft dat goed kunnen renoveren...’. Oké, dat is die uitzondering die de regel bevestigt. Maar de meeste mensen mag je niet laten starten aan een renovatie van zo'n huis. Die geraken niet verder dan wat oplapwerk. In het totale green deal-plaatje is dat de pleister op de hard bloedende wonde. De huizen van uw oma en mijn oma, die moet je gewoon afbreken.”

Dat heel wat mensen vandaag al blij zijn dat ze een woning met E-of-F-label kunnen kopen, werpen we de bestuurder voor de voeten. Ook al is daar sinds vorig jaar een renovatieplicht aan verbonden. “Ik ben het met je eens, maar als ik de prijzen van bouwmaterialen nu zie... Vroeger kon je met een handige vader of bereidwillige

nonkel nog wel wat gedaan krijgen, maar dat lukt steeds minder. Daardoor kost het vandaag minstens 25 procent meer om een huis in orde te maken. Minstens. Veel mensen onderschatten dat.”

En dus zet Kepler ook in op betaalbaarheid. Iedere woning mag dan identiek zijn, de prijs is dat niet. Ook de grondprijs bepaalt immers mee het uiteindelijke bedrag. “In Limburg kom je voor onze huizen uit op gemiddeld 340.000 euro, exclusief kosten. In Hasselt gaat dat naar 380.000 euro. Maar dan is wel alles volledig afgewerkt: er is tweelaags geveerd, alles is afgekit, de nutsvoorzieningen zijn in orde...”

Vijf weken

Het bouwproces duurt amper vijf weken. “Als we in het begin van de maand een grond aankopen, kan er op het einde van de maand al een huis van ons op staan”, zegt Vangeneugden. “Dat is onnoemelijk snel.” Tel daar nog bij dat Kepler er een punt van maakt enkel de beste materialen te gebruiken, en het brengt ons onvermijdelijk bij die ene vraag: wat is het geheim?

“De klant kan niets kiezen”, zegt Vangeneugden. “Als iemand onze modelwoning bezoekt en zegt dat de tegels hem niet aan-

Vijftien jaar geleden was het een informatiefiche, tegenwoordig bepaalt het de waarde van uw woning. **In onze reeks SOS EPC vertellen wij u alles wat u moet weten over het energieprestatiecertificaat, kortweg EPC.**

Wat is het precies? Is het verplicht? Wanneer brengt het u geld op? En wanneer kost het u geld?



Door Thomas Jansen

B

A

A+

Louise en Sven wonen in een huis met EPC-label A+

Samen met haar dochtertje Lily (2) en haar man Sven woont Louise Lurquin (29) sinds kort in een woning met energielabel A+. **Dat betekent dat het huis in theorie meer energie opwekt dan het verbruikt. Maar wat betekent dat in de praktijk?**

KORTESSEM

Louise en haar gezin waren al een tijdje op zoek naar een woning in de regio van Kortesseem. Tevergeefs, tot ze vernamen dat Kepler in die gemeente een woning ging bouwen. Het Genkse bouwbedrijf zet in vijf weken een huis van 144 m² met een negatief E-peil, wat betekent dat er in principe meer energie opgewekt wordt dan dat de bewoners verbruiken.

“Die energiezuinigheid sprak ons enorm aan”, vertelt Louise. “Gas en elektriciteit zijn enorm duur geworden. Ook het feit dat alles kant-en-klaar opgeleverd werd, vonden we een groot voordeel.” In juni kochten Louise en Sven de woning, goed drie weken geleden namen ze hun intrek. “Het is nog iets te vroeg om te weten wat onze werkelijke energiekosten zullen zijn, maar die worden geschat op 50 euro per maand. Voor een gezin met twee volwassenen en een dochtertje van twee jaar is dat niet veel.”

Geen inspraak

Wie een woning van Kepler koopt, heeft geen enkele inspraak bij de realisatie van het huis. Van de kleur van de keukenkasten tot de keuze voor de vloertegel, alles ligt vast. Een nadeel voor kies-

“Onze energiekosten worden geschat op 50 euro per maand. Voor een gezin met twee volwassenen en een dochtertje van twee jaar is dat niet veel”

Louise Lurquin (29)

keurigen, een voordeel voor eeuwige twijfelaars. “Eerlijk gezegd vonden wij dat toch een pluspunt”, zegt Louise. “Kepler laat dan wel geen keuze aan de kopers, maar kiest wel zelf voor merken en materialen van heel hoge kwaliteit. Bij andere bouwpromotoren heb je wel nog inspraak, maar kan je enkel kiezen tussen producten van basiskwaliteit. Wil je toch iets meer dan dat, dan moet je weer bijbetalen.”

Ook de woonoppervlakte - 144 m² - vindt het gezin voldoende. “We hebben vier slaapkamers, waarvan twee echt wel ruim zijn”, vertelt Louise. “Vergeet ook niet dat ons huis op een stuk grond van twaalf are staat. Mocht er dus in de toekomst te weinig bergruimte zijn, is er nog voldoende plaats om buiten iets bij te bouwen.”



Louise Lurquin (29) met haar man Sven en dochtertje Lily. © SVEN DILLEN



Dennis Vangeneugden en Frank Custers, bestuurders van Kepler.

staat, dan stopt het verhaal al. Per mail sturen wij altijd foto's naar geïnteresseerden. Als ze dan al zeggen dat ze graag dit of dat willen veranderen, dan moeten we zelfs niet afspreken. ‘De keuken, kan die ook in het wit?’ Nee. ‘Ik zou graag een marmeren keukenblad hebben?’ Sorry, dat gaat niet. Maar zo kunnen wij wel en masse grote inkopen van kwalitatieve materialen doen. Dat is de manier om de woningen betaalbaar te houden.”

Kleinkinderen

Sinds de opstart eind 2022 verkocht Kepler al ruim vijftig woningen. Iets meer dan dertig daarvan zijn intussen al opgeleverd. “Veel mensen denken dat we vooral verkopen aan jonge mensen”, zegt Vangeneugden. “Maar bij de kopers zitten ook heel wat vijftig- en zestigplussers. “Zij wonen op een veel te groot perceel in een te groot, maar slecht geïsoleerd huis. Het onderhoud wordt hen stilaan te veel. Dus kiezen ze voor een kleinere woning, waar alles in orde is. Biedt dat huis voldoende ruimte om al hun kleinkinderen te laten slapen? Nee. Maar als ze eerlijk zijn: willen ze al hun kleinkinderen tegelijk onder hun dak hebben? Ook niet he.” (licht)

“Ik ben daar radicaal in. Iedere woning met EPC-label D, E of F, daar kan je nog maar één ding mee doen: afbreken”

Dennis Vangeneugden
Bestuurder Kepler