

WELKOM IN DE PASSIEFFLAT

Appartementen die ecologisch, passief en energieneutraal zijn: zo kan wonen in de stad er morgen uitzien. In Brussel bouwen twee projectontwikkelaars al aan die toekomst. Het verhaal van pioniers van duurzaam wonen in de stad.



BIPLAN >

Jean-Paul Hermant, Claude Rener en Philippe Lauwers van Biplan: "Niet enkel de ruimte delen, maar ook de organisatie van je leven."



foto's REPORTERS tekst JEAN-FRANÇOIS MARCHAND



"Een koper is niet zozeer geïnteresseerd in de lage energiekost van passieve ecobouw, wel in het comfort en de levenskwaliteit." **Esther Jakober, Green Immo**

<GREENIMMO Als de 30.000 appartementsgebouwen in Brussel zouden voldoen aan de normen van projecten als Globe of Biplan, zou dat goed zijn voor een energiebesparing van 10 miljard euro op 20 jaar.

Stel je een huis voor dat je in de winter aangenaam kunt verwarmen met het vermogen van een strijkijzer (ongeveer 2.000 watt). Een huis waar de ramen niet aandampen, waar de lucht voortdurend wordt verversd en het toch altijd warm blijft. Zo'n huis, dat is een ecologisch 'passiefhuis'. Een huis dat energie-efficiëntie combineert met comfort op het vlak van hygiëne en temperatuur. Hoewel er meer en meer passiefwoningen worden gebouwd, blijft het voorlopig nog onontgonnen terrein in de stad. En dat terwijl een kwart van de Belgische bevolking in een appartement woont, en in Brussel meer dan de helft. Vaak zijn het nieuwe projectontwikkelaars die het pad effenen. Triodos Bank financiert twee pioniersprojecten.

Ergeneutraal

Green Immo werd in 2006 opgericht door Esther Jakober en werkt momenteel het Globe-project af, een gebouw met 13 passiefappartementen in de Bernaertsstraat in Ukkel. De appartementen zijn niet enkel passief en milieuvriendelijk, het zijn ook zogenaamde nulenergiewoningen. "Alle energie voor verwarming, warm water en elektriciteit komt enerzijds van een eigen warmtekrachtkoppelinginstallatie die werkt met biomassa op basis van koolzaad, anderzijds van zonnepanelen per appartement", verduidelijkt Esther Jakober. De appartementen zijn 70 tot 160 vierkante meter groot. Door zelf energie te produceren, besparen de bewoners 150 tot 260 euro per maand per woning. Esther Jakober benadrukt echter vooral de levenskwaliteit van de passiefappartementen: de ideale temperatuurregeling, de doorgedreven isolatie die alle geluidshinder uitsluit, of de goede kwaliteit van de binnenlucht dankzij ventilatie en filters.

Meer sociale banden

Aan de andere kant van Brussel, in Haren (Evere), ontwikkelde bxlÉCO een ander vernieuwend bouwproject: Biplan. Dat werkt met een houtskelet in plaats van beton en omvat zes appartementen van 78 tot 110 vierkante meter. Die zijn ook energieneutraal door passiefbouw en eigen productie van hernieuwbare energie. Alle bouwmaterialen zijn milieuvriendelijk, tot de afgegraven grond, die opnieuw gebruikt wordt voor het groendak. Het project wil in de eerste plaats een groepswooning zijn, en sociale banden versterken. De gemeenschappelijke delen bevatten onder andere een kippenhok, bijenkorven, een wintertuin, een moestuin op het dak en een logeerkamer. Bovendien zijn er ook twee parkeerplaatsen voorzien voor gemeenschappelijke elektrische auto's. "Bij ons neem je deel aan een levensproject dat je uitnodigt om niet alleen de ruimte, maar ook de planning van je leven te delen", verduidelijkt Claude Rener. Door energie-efficiëntie te combineren met een groepswooning, kunnen de eigenaars 400 tot 600 euro per maand en per gezin besparen, zo verzekert hij.

MINDER DUUR OP LANGETERMIJN

Zodra je de duur van de financiering (20 jaar) in rekening neemt, is passiefbouw duidelijk voordeliger. Tegen een prijs van 3.000 euro per vierkante meter ligt de meerprijs bij het Globe-project op ongeveer 15%. Maar dankzij de energiebesparing van 150 tot 260 euro per maand is die extra kost op tien jaar tijd terugverdiend. Daarbij komen nog een reeks premies en bedragen die fiscaal aftrekbaar zijn. Esther Jakober schat dat die goed zijn voor 6 tot 13% van de aankoopprijs. Bij Biplan bedraagt de prijs per vierkante meter 2.500 euro. Volgens Claude Rener maakt de 'groepsfilosofie' een besparing mogelijk van 400 tot 600 euro per maand per gezin. Zo wordt een woning van goede kwaliteit betaalbaar, een woning die het bovendien andere levenskwalites mogelijk maakt. **WWW.GREENIMMO.BE** **WWW.BIPLAN.BE**

"Biplan, dat is comfortabel, gezond en zonder verspilling samenleven op een solidaire en sociale manier."

Claude Rener, Biplan