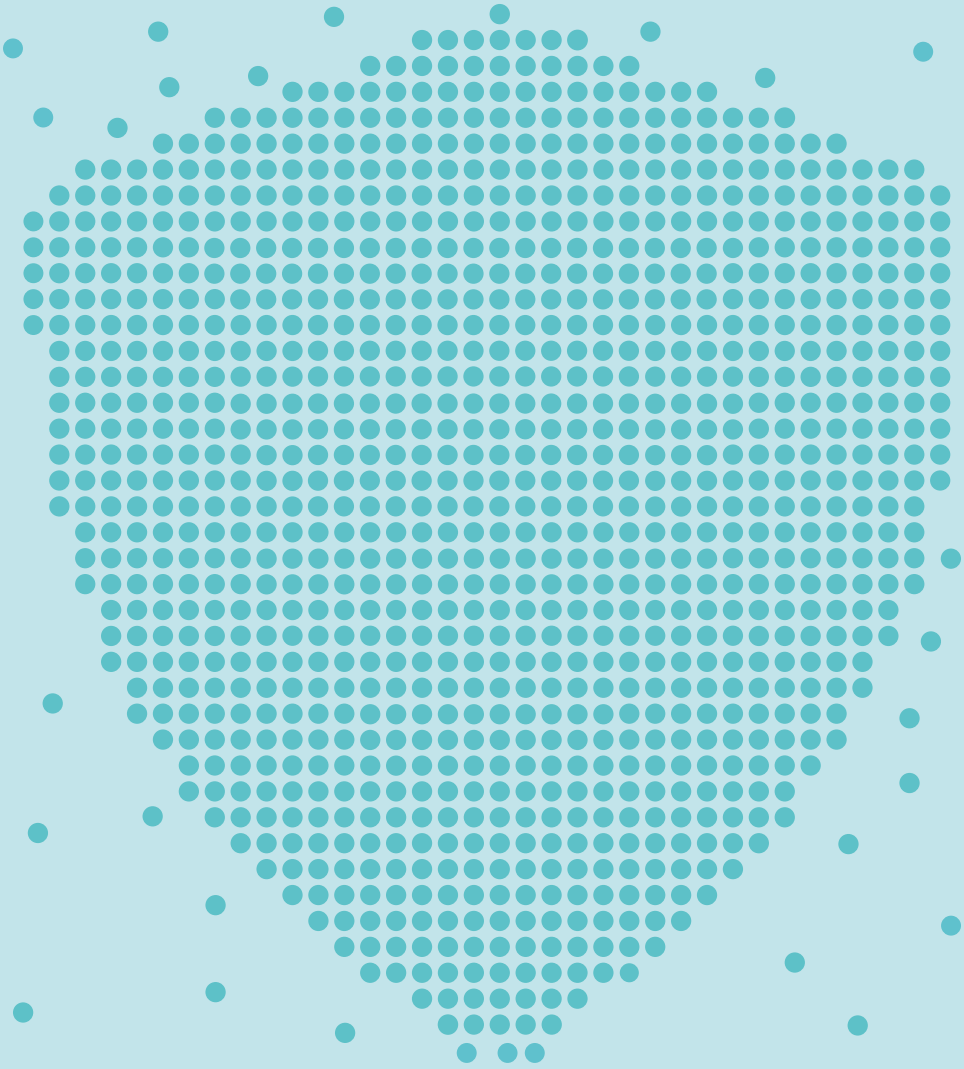
SAMEN VOOR EEN STERKE BOUW
IN EEN WEERBAAR VLAANDEREN

Embuild
VLAANDEREN



Executive summary

Samen voor een sterke bouw in een weerbaar Vlaanderen

Onze wereld bevindt zich op een scharniermoment. De dreiging van oorlog, geopolitieke spanningen, economische onzekerheid, extreme weersomstandigheden en technologische disruptie bepalen steeds sterker het maatschappelijke en economische landschap. Dit is geen fenomeen dat zich louter ver buiten onze landsgrenzen afspeelt. Ook de huishoudens en bedrijven in Vlaanderen voelen deze veranderingen dagelijks, bijvoorbeeld in de energieprijzen, in de beschikbaarheid van materialen, in de schade als gevolg van extreme droogte of wateroverlast. Tegelijk worstelt onze regio met eigen uitdagingen, zoals een vastlopend vergunningenbeleid en een groeiend maatschappelijk debat over wonen en ruimtegebruik. De bouw, als sector die letterlijk en figuurlijk mee vormgeeft aan de toekomst van onze samenleving, staat in het centrum van dit krachtenveld.

Om die turbulente realiteit beter te begrijpen, kan het nuttig zijn te kijken naar het idee dat de geschiedenis zich niet louter lineair ontwikkelt, maar in cycli. Tal van denkers wijzen erop dat samenlevingen afwisselend door periodes van groei, ontvoogding en fragmentatie gaan, om uiteindelijk in een fase van crisis en disruptie terecht te komen. In die laatste fase worden bestaande instituties en structuren grondig in vraag gesteld, vaak omdat ze hun draagkracht verliezen of niet langer aansluiten bij de noden van de tijd. Tegelijk vormt net die crisis de voedingsbodem voor vernieuwing. Uit de ontwrichting groeit telkens een nieuw fundament waarop een volgende periode van samenhang en opbouw kan worden gebouwd.

We bevinden ons vandaag in zo'n fase van ontwrichting. De financiële crisis van 2008 vormde een startpunt, waarna pandemieën, geopolitieke conflicten, energiecrises en de onmiskenbare realiteit van klimaatverandering de maatschappelijke en economische orde onder druk hebben gezet. Het gevolg is onzekerheid, fragmentatie en een verlies aan vertrouwen bij de bevolking. Maar het betekent ook dat we op een kantelpunt staan: het oude werkt niet meer, maar het nieuwe moet zich nog ten volle uitkristalliseren. Precies dat maakt dit moment onzeker, maar tegelijk veelbelovend. Wie nu verantwoordelijkheid neemt, kan richting geven aan de toekomst.

De bouwsector als structurele actor in transitie

In die context speelt de bouwsector een cruciale rol. Zij is geen passieve toeschouwer, maar een structurele actor die mee bepaalt hoe de samenleving zich heruitvindt. In gebouwen, infrastructuur, energievoorziening en ruimtegebruik komen de grote maatschappelijke keuzes concreet samen. Elke werf is meer dan een technische operatie: het is een knooppunt waar duurzaamheid, betaalbaarheid, veiligheid, leefbaarheid en innovatie elkaar ontmoeten. Wie bouwt, bepaalt mee hoe Vlaanderen eruitziet, hoe mensen wonen, werken, leren en zich verplaatsen.

Daarom kan de bouwsector ook niet louter bekeken worden als uitvoerder van beleid. Zij maakt deel uit van een breder ecosysteem waarin overheden, burgers, bedrijven en investeerders samen de richting uitzetten. Politieke verantwoordelijken en administraties moeten daarbij heldere doelstellingen formuleren, maar ook het vermogen ontwikkelen om die doelen te vertalen naar concrete uitvoerbaarheid. Private investeerders, bedrijven én huishoudens nemen beslissingen die het tempo en de richting van de transitie mee bepalen. En bouwbedrijven zelf hebben een strategische rol, door hun keuzes in ontwerp, technieken en samenwerking, maar ook door hun capaciteit om innovatie en digitalisering breed ingang te doen vinden.

Vandaag wordt die noodzakelijke samenwerking echter vaak gefnuikt door institutionele traagheid en bestuurlijke complexiteit. Nergens wordt dat duidelijker dan in de vergunningenknoop. Terwijl Vlaanderen nood heeft aan honderdduizenden bijkomende én gerenoveerde woningen, klimaatadaptieve infrastructuur en een versnelling van de energietransitie, slepen vergunningsprocedures eindeloos aan. Gemiddeld duurt een woonproject van twintig wooneenheden bijna dertig maanden, en wanneer juridische

procedures volgen kan dit oplopen tot meer dan vijf jaar. Sommige dossiers zitten zelfs zeven tot tien jaar vast. Dit is niet langer uitzonderlijk, maar structureel.

De paradox is schrijnend: hoe meer een project bijdraagt aan publieke doelstellingen - zoals verdichting, duurzaamheid en klimaatadaptatie - hoe groter de kans dat het op lokaal verzet of bestuurlijke stilstand stuit. Het gevolg is immobilisme, frustratie bij investeerders en een verlies aan vertrouwen bij burgers. De bouwsector voelt dit dagelijks, maar het is tegelijk een spiegel van een samenleving in transitie. Oude systemen houden krampachtig vast, terwijl de noden steeds urgenter worden. Dit vraagt meer dan optimalisatie: het vereist een fundamentele herziening van hoe we ruimtelijk beleid en bestuurlijke verantwoordelijkheid organiseren.

Energie als strategische hefboom

Een van de grootste lessen van de afgelopen jaren is dat energie geen vanzelfsprekend goed is. De oorlog in Oekraïne, de daaropvolgende energiecrisis en zelfs recente stroompannes in Zuid-Europa hebben Vlaanderen met de neus op de feiten gedrukt. Energie is een strategische voorwaarde voor economische stabiliteit en maatschappelijke weerbaarheid. Voor een regio die sterk steunt op energie-intensieve industrie, die een hoge bevolkingsdichtheid heeft en geen eigen energiebronnen, is energie-onafhankelijkheid geen luxe maar een noodzakelijke voorwaarde voor de toekomst.

Die energie-onafhankelijkheid betekent niet dat Vlaanderen volledig zelfvoorzienend moet worden, maar wel dat we structurele kwetsbaarheden verkleinen. Dat begint met energie-efficiëntie. Vlaanderen telt nog steeds meer dan een miljoen woningen met een ondermaats EPC-label, terwijl de renovatiegraad veel te laag blijft om de 2050-doelstellingen te halen. Enkel door woningen grondig te isoleren, luchtdicht te maken en performante technieken in te zetten, kan de energievraag structureel dalen. Nieuwbouw zet hierin al stappen, met strikte BEN-normen en het verbod op nieuwe gasaansluitingen, maar voor het bestaande gebouwenbestand blijft de uitdaging groot.

Daarnaast moet elektriciteit de ruggengraat van de energietransitie worden. Warmtepompen, elektrische boilers, elektrisch vervoer en ventilatiesystemen zijn de standaard van de toekomst. Maar zolang elektriciteit vier keer duurder blijft dan aardgas, blijft de transitie onnodig geremd. Een grondige herziening van de fiscaliteit dringt zich op. Tegelijk moeten we inzetten op collectieve oplossingen: warmtenetten, gedeelde batterijen, coöperatieve zonnevelden en wijkgerichte renovatieprojecten. Hier liggen kansen voor zowel burgers als bouwbedrijven om via schaalvoordelen én lokaal draagvlak structureel bij te dragen aan energiezekerheid.

Voor bouwbedrijven opent dit ook nieuwe businessmodellen. Het concept van Renovation-as-a-Service biedt een geïntegreerde aanpak waarbij diagnose, financiering, uitvoering en opvolging in één dienst worden aangeboden. Dit verlaagt de drempels voor gezinnen, maakt prestaties meetbaar en stimuleert industrialisatie en digitalisering. Het is een shift van een eenmalige werf naar een langetermijnrelatie gebaseerd op prestaties en vertrouwen.

Defensie en veiligheid als nieuwe bouwopgave

De geopolitieke realiteit van de voorbije jaren heeft duidelijk gemaakt dat Vlaanderen en Europa strategische robuustheid moet nastreven. Bruggen, wegen, tunnels, spoorlijnen en havens moeten niet enkel voldoen aan de noden van burgers en bedrijven, maar ook inzetbaar zijn in crisissituaties en voor militaire mobiliteit. Dit vraagt om infrastructuur die sterker, robuuster en dubbel inzetbaar is.

Voor Vlaanderen betekent dit dat investeringen in projecten zoals de versterking van de Waaslandcorridor, de heractivering van de IJzeren Rijn en de aanpassing van tunnels en bruggen aan zware militaire transporten opnieuw actueel worden. Tegelijk wordt de bescherming van kritieke infrastructuur, zoals petrochemische installaties, sluizencomplexen en containerterminals in de haven van Antwerpen, urgenter. Deze sites zijn niet alleen cruciaal voor de economie, maar ook strategische knooppunten die bestand moeten zijn tegen sabotage of cyberaanvallen.

De bouwsector krijgt hierin een dubbele rol: enerzijds als uitvoerder die de noodzakelijke infrastructuur realiseert, anderzijds als adviseur die meedenkt over ontwerp, klimaatbestendigheid en multifunctionaliteit. Door veiligheid en duurzaamheid te verzoenen, kan de sector bijdragen aan een Vlaanderen dat niet enkel leefbaar en toekomstbestendig is, maar ook veerkrachtig en voorbereid op onverwachte schokken.

Klimaatrobuust Vlaanderen

Naast energie dwingt ook de klimaatverandering Vlaanderen tot structurele aanpassingen. Onze regio wordt tegelijk droger én natter, een paradox die grote risico's met zich meebrengt. Droogte leidt tot lage grondwaterstanden, schade aan funderingen en verminderde drinkwaterbeschikbaarheid. Tegelijk nemen zware regenbuien en de kansen op een zogenaamde 'waterbom' toe. De overstromingen in de Vesdervallei in 2021 tonen aan dat dit ook bij ons kan gebeuren. Volgens modelleringen zullen zulke fenomenen de komende decennia alleen maar frequenter en intenser worden.

De bouwsector staat hier in de frontlinie. Zowel bij nieuwbouw als renovatie moet rekening worden gehouden met klimaatrobuust ontwerpen. Dat kan door verhoogde vloerniveaus te voorzien in overstromingsgevoelige zones, door slimme buffer- en infiltratiesystemen te integreren en door water langer vast te houden in de omgeving. Blauw-groene ingrepen vormen daarbij een sleutel: het herstellen van valleigebieden en beeklopen, het aanleggen van natte natuurzones en waterpleinen, en het verweven van parken, bomenrijen en groendaken in stedelijke structuren. Zulke maatregelen beperken niet alleen de schade bij extreme neerslag, maar temperen ook hittestress, versterken de biodiversiteit en verhogen de leefkwaliteit. Een aanvullende stap kan genomen worden door circulair watergebruik ingang te doen vinden: het inzetten van regen- en grijswater voor huishoudelijke toepassingen, vermindert de druk op schaarse bronnen en verhoogt de weerbaarheid van Vlaanderen in periodes van droogte.

Hierbij kunnen bouwbedrijven niet enkel als uitvoerder optreden, maar ook als kennisdrager en adviseur. Door bewoners te begeleiden, duidelijke informatie te geven en innovatieve oplossingen aan te bieden, versterken ze de weerbaarheid van gezinnen en buurten. Daarnaast is samenwerking met de financiële sector belangrijk. Banken en verzekeraars kunnen adaptatie stimuleren via aangepaste kredieten en verzekeringsvoordelen. Zo wordt investeren in klimaatrobuust bouwen aantrekkelijker en rendabeler, terwijl de maatschappelijke schade op termijn verkleint.

Circulair en emissievrij bouwen

Een volgende structurele hefboom voor weerbaarheid is circulariteit. De Vlaamse bouwsector is verantwoordelijk voor meer dan 30% van de materiaalvoetafdruk. Grondstoffen zoals cement, staal en aluminium zijn niet alleen energie-intensief, maar ook sterk afhankelijk van geopolitieke verhoudingen. De coronacrisis, de oorlog in Oekraïne en handelsoorlogen hebben pijnlijk duidelijk gemaakt hoe kwetsbaar onze bevoorrading is. Circulair bouwen biedt hierop een structureel antwoord.

Dat gaat verder dan recyclage. Het betekent gebouwen ontwerpen als materiaalbanken, die in de toekomst gemakkelijk gedemonteerd en hergebruikt kunnen worden. Het vraagt om nieuwe ontwerpprincipes zoals design for disassembly, om materialenpaspoorten die herkomst en eigenschappen documenteren, en om modulaire bouwtechnieken die gebouwen aanpasbaar maken. Ook urban mining – het herwinnen van materialen uit bestaande infrastructuur – moet een volwaardig onderdeel van de keten worden.

De inzet van biogebaseerde materialen zoals hout, vlas en hennep kan bovendien bijdragen aan zowel circulariteit als koolstofopslag. Innovatieve toepassingen zoals kalkhennep en myceliumpanelen tonen dat duurzaamheid en industrialisatie hand in hand kunnen gaan. Voor de betonsector opent zich een nieuw perspectief: door CO_2 in beton vast te leggen kan dit meest gebruikte bouwmateriaal een actieve rol spelen in de klimaatoplossing.

Parallel hiermee moet de bouwsector versneld overschakelen op emissievrije werven. Dat betekent het inzetten van elektrische en waterstofmachines, ondersteund door betrouwbare laadinfrastructuur en slimme energievoorziening. Het gaat niet enkel om emissies op de werf zelf, maar ook om de hele keten: lichtere en biogebaseerde materialen maken transport efficiënter en verwerking elektrisch mogelijk. Transparantie, kennisdeling en stimulerende instrumenten zoals de CO_2-prestatieladder zijn essentieel om die omslag breed ingang te doen vinden.

Digitalisering en de innovatieve werf

De bouwplaats van de toekomst is meer dan een fysieke plek. Het is een knooppunt van data, digitale processen en verbonden technologie. Vandaag is de digitale maturiteit nog laag: slechts een minderheid van de bedrijven gebruikt geavanceerde tools zoals BIM, drones, sensoren of AI. Toch is dit cruciaal om weerbaarder te worden tegen verstoringen in planning, veiligheid en rendabiliteit.

Door slimme monitoring en digitale platforms kunnen risico's sneller worden gedetecteerd, afwijkingen tijdig bijgestuurd en faalkosten vermeden. Het gebruik van een digitale tweeling van het bouwwerk maakt samenwerking efficiënter en transparanter. Ook cyberveiligheid wordt steeds belangrijker, want een digitale werf brengt nieuwe kwetsbaarheden met zich mee. Bedrijven die hun data beveiligen, hun processen digitaliseren en hun mensen opleiden, bouwen niet enkel efficiënter maar ook veiliger en betrouwbaarder.

Digitalisering gaat bovendien hand in hand met levenslang leren. Nieuwe tools zoals 360°-camera's en realtime platforms maken communicatie met onderaannemers eenvoudiger en verminderen fouten. Maar technologie rendeert pas echt wanneer ze wordt gecombineerd met vakkennis. Daarom moeten opleidingen ruimte maken voor praktijk, experiment en kennisdeling. Zo ontstaat een cultuur waarin digitalisering niet wordt opgelegd, maar gedragen en benut.

Naar een weerbaar Vlaanderen

De rode draad doorheen deze visienota is dat de crisis van vandaag tegelijk de voedingsbodem vormt voor de weerbaarheid van morgen. Energie-onafhankelijkheid, klimaatrobuust bouwen, circulaire processen, emissievrije werven en digitale innovatie zijn geen afzonderlijke projecten, maar onderling verweven bouwstenen van een toekomstbestendig Vlaanderen.

Om die toekomst mogelijk te maken, moeten drie voorwaarden vervuld worden. Ten eerste: slagkrachtig beleid dat doelstellingen koppelt aan uitvoering en bureaucratische verlamming doorbreekt. Ten tweede: een bouwsector die verantwoordelijkheid neemt, innoveert en zichzelf hervormt. En ten derde: burgers, investeerders en financiële actoren die keuzes maken die duurzaamheid en weerbaarheid verankeren.

De bouwsector staat klaar om die verantwoordelijkheid op te nemen. Zij kan niet alleen woningen, wegen en infrastructuur bouwen, maar ook vertrouwen, samenhang en weerbaarheid. Dit is het moment om collectief de sprong te wagen: om van de crisis een kantelpunt te maken en samen de fundamenten te leggen voor een sterker Vlaanderen.


Michel Vanderstraeten
Voorzitter Embuild Vlaanderen


Caroline Deiteren
Directeur-generaal Embuild Vlaanderen


Olivier Vandooren
CEO van Buildwise