

| Het experiment met de leien |

Projecttype nieuwbouw

- **Budget** 180.000 euro
- **Bouwsysteem** houtskeletbouw
- **Type woning** halfopen bebouwing
- **K-waarde** 49
- **Oppervlakte van het terrein** 1517 m²
- **Bebouwde oppervlakte** 127 m²
- **Woonoppervlakte** 200 m²
- **Badkamer** inclusief
- **Keuken** exclusief keuken voor een bedrag van 13.000 euro
- **Garage** ja

1. Hoe gaat “bbb” te werk

Dit boek belicht projecten gerealiseerd tot 185.000 euro. Om de bouwkosten correct met elkaar te kunnen vergelijken, werden de grondprijs, erelonen, registratierechten en BTW niet in deze totaalprijs verrekend. Bij renovatieprojecten vermelden we enkel de verbouwkost en de datum van aankoop van de woning.

3. Wensen en eisen van de bouwheer

‘Anders dan anders.’ Dat was de voornaamste richtlijn die Basic Architects meekreeg voor deze halfopen nieuwbouwwoning. Het programma was wel klassiek, met één badkamer en twee kinderkamers. Keuken en leefruimte moesten samen een eerder open geheel vormen.

In die optiek om te gaan voor een ontwerp dat uit de band springt, vroeg de bouwheer ook om traditionele gevelkleding te weren. Een stalen jasje werd niet toegelaten door de stedenbouwkundige voorschriften, dus moest Peter De Kegel zijn vindingrijkheid aanspreken. “We zijn uiteindelijk aanbeland bij gevelleien in een halfsteens verband,” legt hij uit. “Voor de fabrikant was het de eerste keer dat leien op zo’n manier aangewend werden als gevelbekleding. Ik heb in hun fabrieken uren met hun ingenieurs zitten timmeren om uit te dokteren wat mogelijk was.”

Naast de esthetische overwegingen, vielen de leien ook zowat tweederde goedkoper uit dan een gevel in paramentsteen. Bovendien weegt het materiaal niet veel, wat van doorslaggevend belang was op de erg onstabiele ondergrond. Die grondstructuur noopte de architect ook te zoeken naar een alternatieve bouwwijze. De keuze viel hierbij op een houtskeletbouw.

2. Deze woning werd officieel geschat

Immochecker toetste de door de architect opgegeven prijzen aan een checklist met richtprijzen en de abex-index om te toetsen in hoeverre de prijzen marktconform zijn. Immochecker is een erkend schatter die in heel België actief is. Deze woning werd geschat op 21/10/2008

4. Concept van de architect

Basic Architects leverde een knap werkstuk af met dit ontwerp. Het grondplan oogt erg eenvoudig, maar de drie gevels zijn door de opbouw van de woning stuk voor stuk verrassend creatief. “De kracht van de meeste moderne woningen is net het eenvoudige plan,” legt Peter De Kegel uit. “Kracht geven aan de woning moet je doen door het gebruik van bepaalde materialen of door openingen in de structuur.” Toch waren de bouwheren niet meteen overtuigd. “Het grondplan leek hen te eenvoudig, maar ze draaiden bij na een voorstelling in 3D.”

De woning is halfopen en moest dus aansluiten bij het buurhuis. Die aansluiting werd echter beperkt tot een smal deel met berging, wasruimte en de iets dieper gelegen inkomhal. Hierna springt de woning naar voren. In deze blok werd een bureautje ingericht en verder naar achteren de keuken en leefruimte. “De woning is niet haaks op de straat geplaatst, dus liet de bouwlijn ons toe om het huis via een uitsprong los te trekken van de naburige woning.”

Dit deel van het ontwerp kreeg ook een plat dak mee. Een blik op de rechterzijgevel leert dat het schuine dak geen volledig zadeldak is, maar slechts een helft. In deze zolderkamer werd een hobbykamer ingericht. De achtergevel van de woning is helemaal opengewerkt. Op de verdieping liggen tegen de achtergevel de drie slaapkamers met een dakterras.

Binnenin de woning vallen overal de kastenwanden op. “Dankzij zulke wanden in de gangen krijgen de circulatieruimtes een dubbel gebruik.”

Architect

Basic Architects
Lieven De Neven - Peter De Kegel
Liefdadigheidstraat 4
9300 Aalst
T 053 80 93 10
info@basic-architects.be
www.basic-architects.be

5. Budgetbeheer

Een bodemstudie van het bouwperceel wees uit dat de ondergrond erg onstabiel was. Dit stelde de ontwerper voor het blok: of kiezen voor een heel dure fundering, of een alternatieve bouwmethode gebruiken. "Zo kwamen we uit bij een houtskeletbouw. Zo'n woning is veel lichter dan een traditioneel huis. Bovendien heeft een houtskelet het voordeel dat de eigenaar zelf gipskartonnen wanden kan plaatsen en de technieken kan installeren. Op die manier wordt de prijs gedrukt."

In totaal kostte de woning 180.000 euro. De keuken is daar niet bij inbegrepen, de badkamer wel. Voor die prijs werd zo'n 200 vierkante meter woonoppervlakte gerealiseerd.

In de afwerking werd gekozen voor de meest budgetvriendelijke materialen. Zo ligt op de vloer een relatief goedkope tegel en laminaat met een schappelijke prijs.

6. Energievoorzieningen

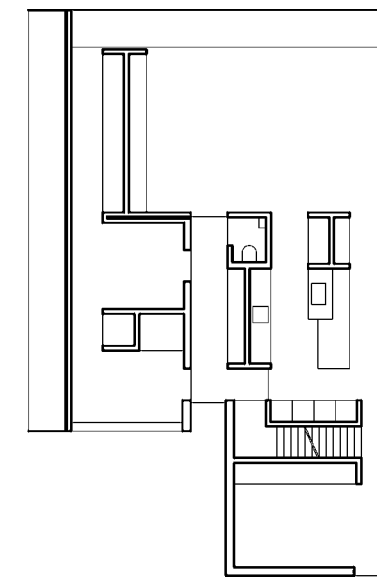
Goede energiewaarden zijn eigen aan houtskeletbouw. Deze woning behaalt een K-peil van 49.

In het ontwerp was veel aandacht voor het naar binnen halen van natuurlijk licht. Zo werd het uitstekende deel van de linkergevel uitgevoerd in gezandstraald glas. Hierin is slechts een kleine strook open gelaten om naar buiten te kunnen kijken. "Aan de breedte van deze strook zijn heel wat discussies vooraf gegaan. De bouwheren zijn zelfs op een ladder gaan staan tegen een naburige woning, om te controleren of er niet te veel inkijk was in de badkamer."

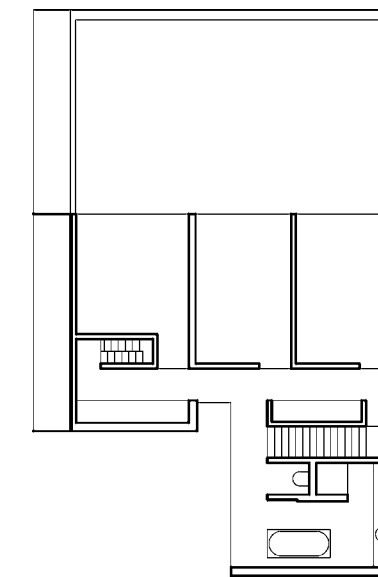
De achtergevel is georiënteerd naar het westen.

Voorzieningen voor zonne-energie zijn niet getroffen. "De hellende daken zijn hiervoor niet goed georiënteerd, en van het plat dak hebben we een dakterras gemaakt."

Het verwarmen van de woning gebeurt via een ketel op gas, die zijn warmte onderaan verspreidt via vloerverwarming en op de verdieping via radiatoren.



niv. 00



niv. 01

7. Pro's

- Het plan oogt simpel, toch werd hieruit een verrassend ontwerp gepuurd.
- De vernagelde leien als gevelbekleding, kwam de woning heel positief uit.

8. Contra's

- Een dak in leien in plaats van zink was budgettair beter geweest.

9. Tip

Wanneer je op vakantie gaat, verwittig dan de lokale politie. Zij zal regelmatig langs je woning patrouilleren.