

Nieuwbouw in een bestaande structuur |

Projecttype verbouwing

- Jaartal van aankoop 2001
- Verbouwbudget 125 000 euro
- Bouwstelsel traditioneel
- Type woning rijwoning
- K-waarde geen
- Oppervlakte van het terrein 158m²
- Bebouwde oppervlakte 102m²
- Woonoppervlakte 207m²
- Badkamer exclusief
- Keuken exclusief
- Garage/Carport nee

Architect

Bas Wauman architectenbureau
Kaaistraat 21
9140 Tielrode
T 0486 75 07 58
info@baswauman.be
www.baswauman.be

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

In dit geval was de architect Bas Wauman de zoon van de opdrachtgevers. Hij moest een woning ontwerpen waarin zijn ouders op een termijn van vijf tot 10 jaar konden intrekken en. Tot dan moest ze dienen als huurwoning. "Mijn ouders kochten de woning een tijdje geleden al aan en hebben ze ook al verhuurd. Er vond zelfs al eens een verbouwing plaats. Maar nu hadden ze een gedetailleerd plan in gedachte. Omdat ze al iets ouder worden, stond onderhoudsvriendelijkheid voorop. De woning moest zo open en flexibel mogelijk zijn. Ze wensten een grote leefruimte en een handige keuken, die contact hebben met elkaar of zelfs één ruimte vormen. Verder was er de vraag naar een grote slaapkamer met daarin een bibliotheek en dressing, een logeerslaapkamer en een praktische berging," aldus Bas Wauman.

De bouwheer en zijn vrouw hadden een voorkeur voor natuurlijke materialen zoals hout. Koud aanvoelende materialen zoals polybeton hadden ze liever niet. "De woning moest voor hen wel open zijn, maar mocht niet de stijl van een loft hebben."

Op het gebied van comfort waren er weinig eisen. "Wanneer ze zelf in de woning trekken, zal dat veranderen. Dan willen ze eerst nog de badkamer en de tijdelijke keuken onder handen nemen. Maar nu er nog huurders zijn, blijven de bestaande kamers dienst doen. Beleving kreeg de voorkeur op comfort. Er moest wel een vernieuwd verwarmingssysteem komen. In de toekomst moet hierop een zonneboiler geplaatst kunnen worden."

Tot slot moest de architect rekening houden met de klassieke bouwvoorschriften (geen BPA-voorschriften) en de oriëntatie van de woning. "De woning is volledig naar het zuiden gericht. Mijn ouders wensten een volledige raampartij aan de achterkant. De voorkant moest dicht zijn."

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 02/10/2008.

4. Concept van de architect

Van de oorspronkelijke woning is het geraamte intact gebleven. "Eigenlijk waren het vroeger twee woningen en dat kan je nu nog altijd zien," weet Wauman. "Verder zijn ook de vloeren onaangetaast gebleven en staat de originele trap er nog. Van de structuur is één centrale draagmuur blijven staan. De rest is opengetrokken. Aan het oostelijke volume is er niets gebeurd. Enkel van achter is op de verdieping een uitbouw bijgezet. De voorgevel is opgetrokken zodat het hellend dak meer van een plat dak weg heeft. Hiervoor is de laatste meter van de bestaande dakstructuur gestript. De bestaande voorgevel is trouwens gewoon gebleven. Maar de buitenkant is bepleisterd en de binnenkant kreeg een volledig nieuwe muur met daarin de isolatie om aan de wetgeving te voldoen. De voorgevel is volledig afgesloten met crepi omwille van de privacy en conceptuele redenen. Er is wel een portiek voorzien om het geheel toch wat diepte te geven en bezoekers te verwelkomen. Achteraan is een soort huisbrede dakkapel gecreëerd. Deze geeft uit op het terras en dient als lichtstraat."

"In de rechterbeuk van de woning zitten de technische ruimtes en functies (berging, wasplaats, centrale verwarming, ...) verwerkt. Er is gezorgd voor één functionele lange gang van 1 meter 20 breed. De voordeur is ook zo breed, opdat de bouwheer vlot zijn fiets binnen kan zetten. Onder het dak zit een polyvalente ruimte. In de toekomst zal gebruikt worden als masterbedroom, maar nu functioneert ze als tweede leefruimte. De verdieping geeft uitzicht op de Durme."



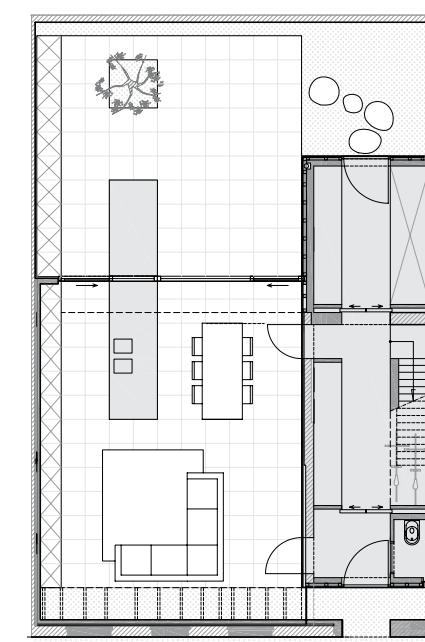


5. Budgetbeheer

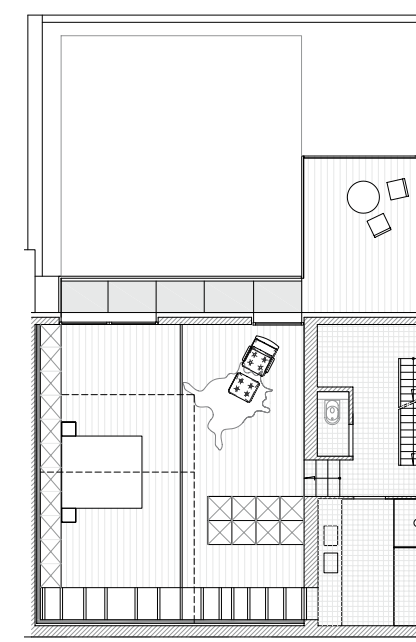
Het afgesproken budget is gerespecteerd. Door de bestaande structuur van de woning te behouden, vielen de renovatiekosten mee. "Eigenlijk is er een nieuwbouw gezet in een bestaande structuur. Daarvoor was er bijvoorbeeld al een dak voorzien met dakvlakramen, die in perfecte staat zijn. Hadden we een volledige nieuwbouw moeten zetten, dan was het prijskaartje dubbel zo hoog geweest," rekent Wauman voor.

De kosten zijn ook gedrukt in bijna alle onderdelen. Zo moesten de materialen voldoen aan bepaalde eisen (de vloer die binnen- en buiten moest doorlopen), maar tegen een betaalbare prijs. Het behouden van de aanwezig trap was budgettair gezien ook een goede keuze. Op technieken zoals centrale verwarming is niet bespaard. Daar is gekozen voor een state of the art-systeem."

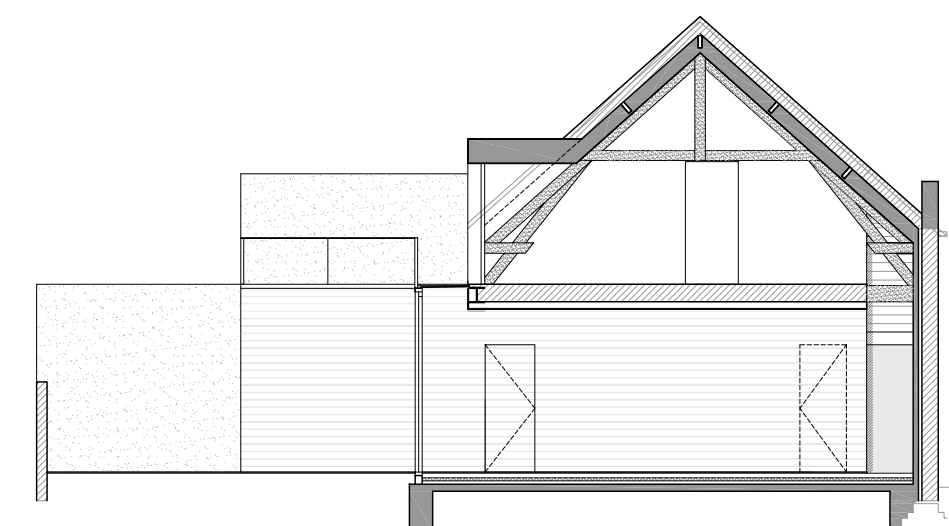
Door in fases te werken kon er ook bespaard worden. "Als de nieuwe keuken en de badkamer direct waren mee verbouwd, was de kostprijs natuurlijk aanzienlijk hoger geweest. Doordat de woning zo goed gelegen is, wist de bouwheer dat beide ruimtes in hun huidige staat voldoende waren voor de mogelijke huurders."



niv. 00



niv. 01



snede/coupe

7. Pro's

- Het maximale benutten van de bestaande woning is het grootste voordeel.

8. Contra's

- De flexibiliteit van de woning is niet oneindig.