

## | Betonsokkel in de helling |

Projecttype nieuwbouw

- **Budget** 185.700 euro
- **Bouwsysteem** traditioneel
- **Type woning** open bebouwing
- **K-waarde** 54
- **Oppervlakte van het terrein** 558 m<sup>2</sup>
- **Bebouwde oppervlakte** 172 m<sup>2</sup>
- **Woonoppervlakte** 210 m<sup>2</sup>
- **Badkamer** exclusief voor een bedrag van 8600 euro
- **Keuken** exclusief voor een bedrag van 20.000 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 grondprijzen, 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

De bouwheer legde een traditioneel programma voor met aandacht voor levenscomfort. Met het oog op de principes van levenslang wonen wilden ze hun slaapkamer op hetzelfde niveau als de leefruimte en de keuken. Voor de kinderen voorzagen ze in een aparte badkamer die bij de twee kinderkamers zou aansluiten. Een ruime garage binnenshuis en berging mocht zeker niet ontbreken, net zomin als een polyvalente ruimte die dienst zou kunnen doen als bureau en speelkamer. Voorts spraken ze de wens uit om de groene omgeving in deze verkaveling zoveel mogelijk te betrekken in het concept.

De bouwvoorschriften legden geen beperkingen op aan de ideeën van Basic Architects. De bouwheer koos voor deze architectengroep, omdat hun eerder gedurfde stijl aan hen appelleerde. Ze hoopten dat hun creativiteit een antwoord kon bieden op de aparte inplanting van de bouwgrond. Het bouwproject bevindt zich op een hellend terrein aan de hoek van een straat.

### 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

Het concept van deze woning is ingegeven door het reliëf van het bouwperceel, dat naar achteren toe oploopt. “We hebben ervoor geopteerd om een betonnen sokkel in de grond te schuiven. Het woonvolume werd daar dwars op geplaatst,” legt Peter De Kegel uit.

Op vlak van beleving zijn de bouwvolumes ingedeeld naar de verschillende gebruikers toe. Beneden ligt een garage en hebben de kinderen hun eiland. De twee kinderkamers liggen aan een eigen ruime patio, afgeschermd van de straat door een betonnen tuinwand, zodat genoeg natuurlijk licht binnenvalt. “Voor kinderen is het leuk een eigen plek te hebben. En hoe ouder ze worden, hoe aangenamer ze dat vinden,” lacht ontwerper De Kegel. In de gang van de kelder valt licht binnen dankzij de lichtstraat met glastegels in de woonruimte. Waar de benedenverdieping vrij gesloten is, heerst op het gelijkvloers meer openheid. De ouders hebben hier hun slaapkamer en badkamer, een leefruimte en een keuken. Op de dragende trapmuur na geldt hier het principe van het open plan: alle overige tussenmuren zijn kastenwanden. De leefruimte heeft een raam over de volledige lengte dat op het zuiden is georiënteerd.

Helemaal bovenaan het huis ligt een volledig opengewerkte bureau- en speelruimte met glas 360° rondom, als uitkijk op de groene omgeving.

De kelder en benedenverdieping zijn massief uitgevoerd, maar het bureau kreeg een skelet van staal mee. Dat liet toe om het dak door te trekken naar achteren toe, zodat ter hoogte van de keuken een overdekt terras wordt gecreëerd.





## 5. Budgetbeheer

Met een geïndexeerde prijs van 185.000 euro werd hier 210 vierkante meter bewoonbare oppervlakte gebouwd. Daarbij hoort ook een ruime garage van 50 vierkante meter. "Een grote besparing vormt het feit dat de onderste verdieping grotendeels onder de grond zit," vertelt architect Peter De Kegel. "Die wand werd uitgevoerd in massief beton met isolatie langs de binnenkant, waardoor we 75 m<sup>2</sup> gevel minder moesten afwerken."

"In ontwerpfase werden de verschillende mogelijkheden bekeken op welke manier de gevels afgewerkt konden worden: gevelsteen of pleister. Uit vergelijk is toen gebleken dat een volle muur in cellenbeton afgewerkt met pleister de budgetvriendelijkste oplossing was, ook in het licht van de isolatie-waarde..."

"Het pleisterwerk kon in een latere fase pas worden uitgevoerd, waardoor je budgettaire ademruimte schiept."

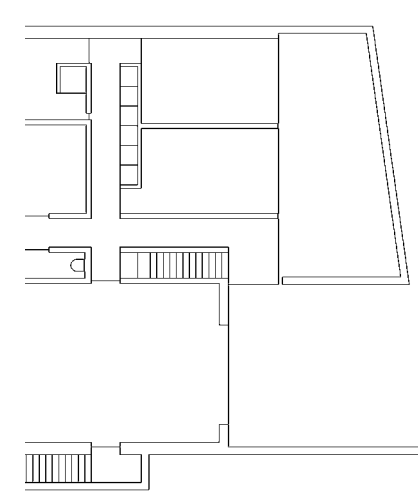
Om de prijs te drukken, werd het ontwerp zo compact mogelijk gehouden en werden alle ruimtes tot een minimum herleid.

## 6. Energievoorzieningen

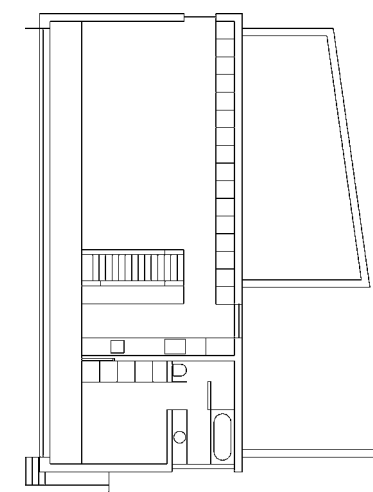
Het huis kan een K-waarde van 54 voorleggen, mede dankzij het gebruik van cellenbeton en de uitgebalanceerde oriëntering van de ruimtes. De woonkamer opent zich volledig op het zuidoosten. Het raam is zo geplaatst dat de zon niet meer op het glas valt op de warmste momenten van de dag. Aan de achterkant van de woning beschermt de luifel tegen al te veel zonnewarmte. Bedoeling is om tussen de staanders van de overkapping nog gaas te bevestigen om klimop tegen te lagen groeien. Overal werd 1.1-glas aangewend.

Het verwarmen van de woning gebeurt via een cv-ketel op gas. In de woonruimtes ligt vloerverwarming, in de kelder verdieping hangen traditionele radiatoren. Ook werden al de nodige voorzieningen getroffen om in de toekomst gebruik te maken van een systeem op zonne-energie.

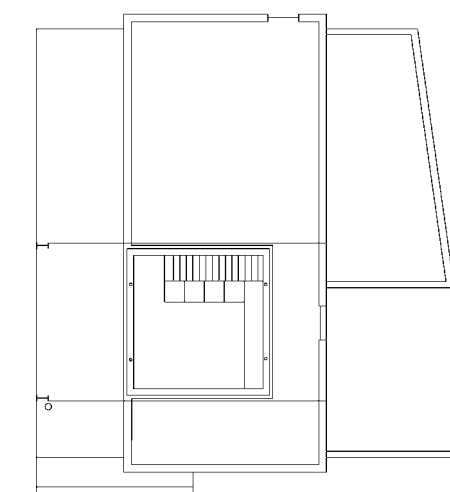
De woning was nog niet onderhevig aan de EPB-normen, maar architect De Kegel maakte toch al gebruik van een ventilatiesysteem. "In feite gaat het om systeem C. De verse lucht komt het huis via roosters binnen, het afzuigen gebeurt mechanisch."



niv. 00



niv. 01



niv. 02



snede

## 7. Pro's

- Een goede indeling met een eigen verdieping voor de kinderen.

## 8. Contra's

- Ik zou niet meer werken met cellenbeton voor de bepleistering.

## 9. Tip

De overheden, federaal, regionaal, gemeentelijk hebben tal van premies en tegemoetkomingen in het leven geroepen. Het loont de moeite, na te gaan voor welke subsidies je in aanmerking komt: [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be).

