



| Eenvoudige verbouwing met ver

- **Jaartal van aankoop** 2002
- **Verbouwbudget** 69.800 euro
- **Bouwsysteem** traditioneel
- **Type woning** rijwoning
- **Oppervlakte van het terrein** 157 m²
- **Bebouwde oppervlakte** 74 m²
- **Woonoppervlakte** 170 m²
- **Badkamer** inclusief
- **Keuken** inclusief
- **Garage/ Carport** geen

1. Hoe gaat "bbb" te werk

Dit boek belicht projecten gerealiseerd tot 185.000 euro. Om correct met elkaar te kunnen vergelijken, werden de grondp
stratierechten en BTW niet in deze totaalprijs verrekend. Bij r
vermelden we enkel de verbouwkost en de datum van aankoo

3. Wensen en eisen van de bouwheer

Omdat de architect hier haar eigen woning verbouwde, viel
sen van de bouwheer samen met het concept van de archi
wilde zo weinig mogelijk veranderen aan de bestaande struc
Naast kenmerken als de houten trap en de open ruimte, zijn
een belangrijk onderdeel van dit concept: de gordijnen diene
op te delen indien nodig. Op die manier kan de warmte in de
houden worden of wordt de inijk van op straat beperkt. Om
te halen, maakte de architect ook gebruik van grote glaspartij
verdelingen, zowel voor het raam als voor de voordeur. "Er is
inkomhal. We maakten enkel een L-vormig volume met wa
een beetje privacy te hebben. Dit volume kunnen we ook we
een gordijn." Binnen valt ook de grote zijwand in oude bak
muur stripten we en hebben we behandeld met een product
beschermen. Omdat de wand in goede staat was bij aankoop,
last van vocht." Aan de voorzijde van het huis werd de origine
zoals die was, maar die kreeg wel een flinke reinigingsbeurt
tijds buitenschrijnwerk. Achteraan de woning lagen heel wat
behielden we slechts één volume, voor het toilet. Achteraan i
we wel nog een berging, om zo de inijk van de achterbure
De houten afwerking en enkele terrasjes zorgen buiten voor
stadstuinlook.

Eenvoudige verbouwing met verrassend resultaat |

Projecttype verbouwing

- Jaartal van aankoop 2002
- Verbouwbudget 69.800 euro
- Bouwsysteem traditioneel
- Type woning rijwoning
- Oppervlakte van het terrein 157 m²
- Bebouwde oppervlakte 74 m²
- Woonoppervlakte 170 m²
- Badkamer inclusief
- Keuken inclusief
- Garage/ Carport geen

Architect

Architectenburo Filieux Janis
Bosduiflaan 8
8660 De Panne
M 0475 47 95 78
info@janisarchitecten.be
www.janisarchitecten.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

Omdat de architect hier haar eigen woning verbouwde, vielen wensen en eisen van de bouwheer samen met het concept van de architect. De architect wilde zo weinig mogelijk veranderen aan de bestaande structuur van het huis. Naast kenmerken als de houten trap en de open ruimte, zijn ook de gordijnen een belangrijk onderdeel van dit concept: de gordijnen dienen om de ruimtes op te delen indien nodig. Op die manier kan de warmte in de kamers vastgehouden worden of wordt de inkijk van op straat beperkt. Om veel licht binnen te halen, maakte de architect ook gebruik van grote glaspartijen zonder onderverdelingen, zowel voor het raam als voor de voordeur. "Er is ook geen aparte inkomhal. We maakten enkel een L-vormig volume met wandkast, om toch een beetje privacy te hebben. Dit volume kunnen we ook weer afsluiten met een gordijn." Binnen valt ook de grote zijwand in oude baksteen op. "Deze muur stripten we en hebben we behandeld met een product om de voegen te beschermen. Omdat de wand in goede staat was bij aankoop, hebben we geen last van vocht." Aan de voorzijde van het huis werd de originele gevel gelaten zoals die was, maar die kreeg wel een flinke reinigingsbeurt en nieuw, eigentijds buitenschrijnwerk. Achteraan de woning lagen heel wat koterijen. "Hier behielden we slechts één volume, voor het toilet. Achteraan in de tuin hebben we wel nog een berging, om zo de inkijk van de achterburen te vermijden." De houten afwerking en enkele terrasjes zorgen buiten voor een eigentijdse stadstuinlook.

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 08/10/2008

4. Concept van de architect

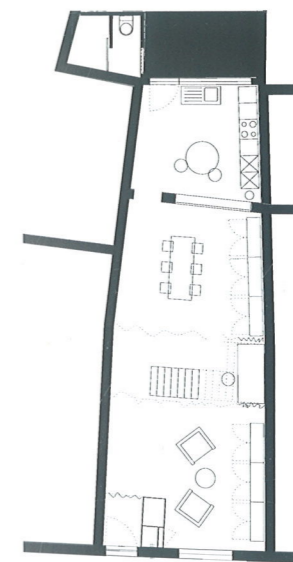
Deze woning is een mooi voorbeeld van een budgetvriendelijke verbouwing, trouw aan de originele kenmerken van dit oude rijhuis maar met oog voor hedendaags comfort en interieur. Kenmerkend voor het hele huis zijn de oude houten trap in het midden van de woning en de open leefruimte. De architect verbouwde hier haar eigen woning en startte met een beperkt budget, toch deed dit geen afbreuk aan het concept. Janis Filieux licht haar ontwerp toe: "We kochten de woning al een hele tijd geleden. Het betrof een oud rijhuis met veel koterij, maar wel nog in redelijk goede staat. We hebben geen grote verbouwwerken gedaan, enkel en vooral veel weggegooid en weggebroken. Daarom hadden we ook geen bouwvergunning nodig. Door veel weg te breken, kwam de trap vrij te staan. Als je die trap in een koker zou laten, dan heb je vooraan eigenlijk een kleine ruimte van 4 op 5 meter en daarachter nog eens twee kleinere ruimtes. Om die ruimtes te doorbreken, hebben we gewoon alles open gegooid. De achterbouw was er al, maar wij hebben die beter afgewerkt: zo hebben we de golfplaten vervangen door een lichtkoepel. Hier zijn nu de keuken en het toilet ondergebracht." Op de eerste verdieping bevinden zich 2 kamers, die grotendeels gebleven zijn zoals ze waren. De architect nam hier de oude vloerbekleding weg en schuurde de onderliggende houten vloer op. Op de tweede verdieping, de zolder, bevonden zich twee kleine kamertjes en een zolderruimte. Een deel van de muren is verdwenen, zodat hier een grotere ruimte voor de badkamer ontstond.



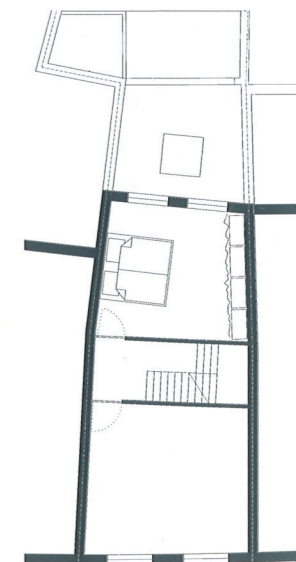


5. Budgetbeheer

Op 80 vierkante meter bebouwde oppervlakte bevindt zich 170 m² woonoppervlakte voor een budget van 70.000 euro, als de verbouwing is uitgevoerd worden door vaklui. De grote kosten steken in het buitenwerk en de dakafwerking. Het dak werd vernieuwd, maar de houten balken behouden en de helft van de oude pannen zijn ook opnieuw gebruikt. Veel zelf gedaan, zoals de oude pannen afnemen, de kottens muren slopen, vloeren opschuren, de kamers en de dakisolatie plaatsen. Dat is het voordeel van een verbouwing die weinig ingrijpende veranderingen aanbrengt. Je kan veel zelf doen, wat het budget houdt. In de toekomst willen we op de bovenste verdieping, aan de vloer van veiligheidsglas aanbrengen. Daardoor zal er licht van buiten door de trappenhall naar beneden vallen. Dat zal nog wat kosten opleveren." Op de benedenverdieping ligt een gepolierde betonnen vloer. Op de bovenverdiepingen werd de originele plankenvloer behouden. Het interieur gebeurd ook budgetvriendelijk, zo zijn de kasten uitgevoerd.



niv. 00



niv. 01

7. Pro's

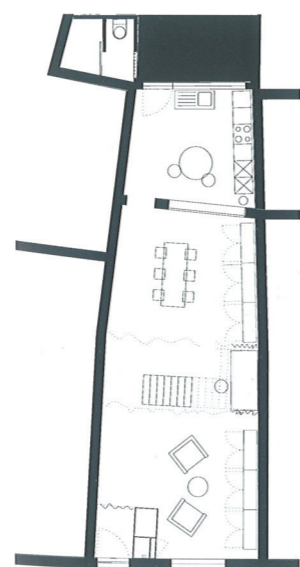
- Verrassende inrichting.
- Integratie van oude trap in het nieuwe concept.

8. Contra's

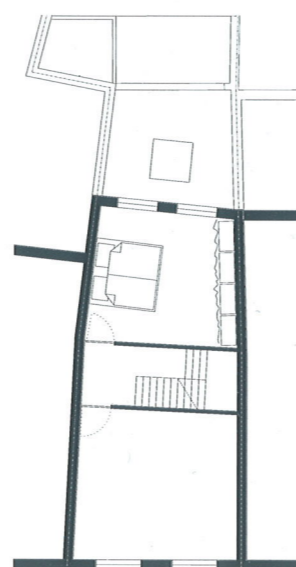
- Bakstenen wand en betonnen vloer trekken stof aan

5. Budgetbeheer

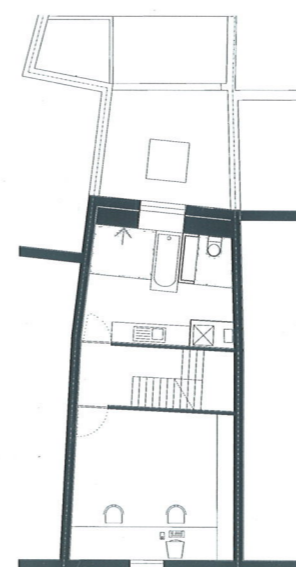
Op 80 vierkante meter bebouwde oppervlakte bevindt zich 170 vierkante meter woonoppervlakte voor een budget van 70.000 euro, als de werken zouden uitgevoerd worden door vaklui. De grote kosten steken in het buitenschrijnwerk en de dakafwerking. Het dak werd vernieuwd, maar de houten balken werden behouden en de helft van de oude pannen zijn ook opnieuw gebruikt. "We hebben veel zelf gedaan, zoals de oude pannen afnemen, de koterij wegbreken, muren slopen, vloeren opschuren, de kamers en de dakisolatie afwerken,.... Dat is het voordeel van een verbouwing die weinig ingrijpende wijzigingen aan de oude structuur inhoudt. Je kan veel zelf doen, wat het budget heel beperkt houdt. In de toekomst willen we op de bovenste verdieping, aan de trap, een vloer van veiligheidsglas aanbrengen. Daardoor zal er licht van het dakvenster door de trappenhal naar beneden vallen. Dat zal nog wat kosten met zich mee brengen." Op de benedenverdieping ligt een gepolierde betonvloer, op de bovenverdiepingen werd de originele plankenvloer behouden. De afwerking van het interieur gebeurde ook budgetvriendelijk, zo zijn de kasten in OSB-platen uitgevoerd.



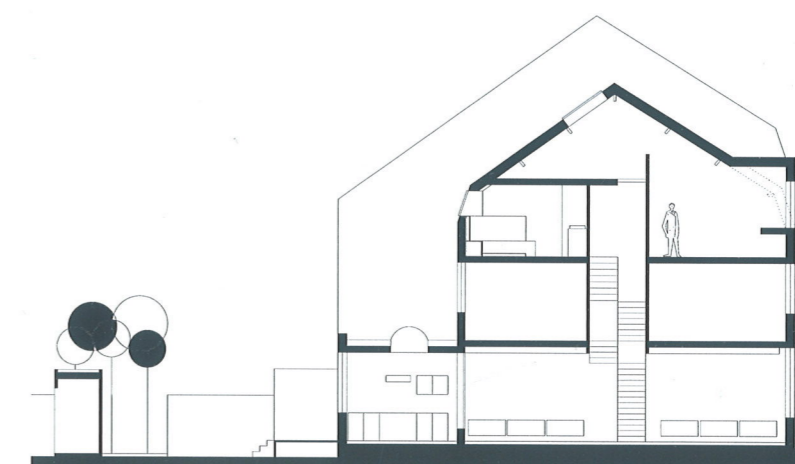
niv. 00



niv. 01



niv. 02



snede

7. Pro's

- Verrassende inrichting.
- Integratie van oude trap in het nieuwe concept.

8. Contra's

- Bakstenen wand en betonnen vloer trekken stof aan

6. Energievoorzieningen

De architect koos als verwarmingssysteem voor convectoren op basis van gas, omwille van het budget. Vloer en dak zijn goed geïsoleerd en ramen en deuren kregen nieuw schrijnwerk met dubbele beglazing.

9. Tip

Een flexibele vorm van woningkrediet heeft het voordeel dat je de terugbetaling van het krediet kan aanpassen naargelang je financiële mogelijkheden. Je financiële draagkracht wil in de loop der jaren wel eens wijzigen. Versneld terugbetalen of wat meer financiële ruimte krijgen, kan nuttig zijn.