



| Met twee onder één

- **Budget** 130 000 euro
- **Bouwsysteem** traditioneel
- **Type woning** halfopen bebouwing
- **E-peil** 95
- **Oppervlakte van het terrein** 411 m²
- **Bebouwde oppervlakte** 89 m²
- **Woonoppervlakte** 131 m²
- **Badkamer** inclusief
- **Keuken** exclusief
- **Garage** ja

1. Hoe gaat "bbb" te werk

Dit boek belicht projecten gerealiseerd kunnen vergelijken, worden de grondp totaalprijs verrekend. Het uiteindelijke b door een aannemer zou gebouwd worc vermelden we niet de aankoopprijs, en

3. Wensen en eisen van de b

Een verstandshuwelijk tussen twee kelijke huis. In wezen is het een gek vrijstaande woning. De twee kopp verkoopdag voor de percelen binne klik. Zeker inzake architecturale ve daagse architectuur en wilden eer bekend met Janis Filieux en haar woningen te laten ontwerpen, wer "Mijn eerste idee toen ik de vraag l de twee woningen te maken. Ond en omdat je zo niet ziet dat het om vers volgden vrijwel onmiddellijk in en de keuze van de materialen voor Daaruit bleek duidelijk dat de twee Het bouwprogramma van beide kop lijk tijdens de eerste ontmoeting op waren er licht afwijkende wensen: z voor 3 slaapkamers, terwijl de bure eerste bouwheer wilde ook graag e nen genieten van het achterliggende

| Met twee onder één dak |

Projecttype nieuwbouw

- **Budget** 130 000 euro
- **Bouwsysteem** traditioneel
- **Type woning** halfopen bebouwing
- **E-peil** 95
- **Oppervlakte van het terrein** 418 m²
- **Bebouwde oppervlakte** 89 m²
- **Woonoppervlakte** 131 m²
- **Badkamer** inclusief
- **Keuken** exclusief
- **Garage** ja

1. Hoe gaat "bbb" te werk

Dit boek belicht projecten gerealiseerd tot 220 000 euro. Om de bouwkosten correct te kunnen vergelijken, worden de grondprijs, erelonen, registratierechten en btw niet in deze totaalprijs verrekend. Het uiteindelijke bouwbudget vertegenwoordigt de woning zoals ze door een aannemer zou gebouwd worden dus excl. zelfbouwwerk. Bij renovatieprojecten vermelden we niet de aankoopprijs, enkel de verbouwkost en de datum van aankoop.

3. Wensen en eisen van de bouwheer

Een verstandshuwelijk tussen twee bouwheren ligt aan de basis van dit opmerkelijke huis. In wezen is het een gekoppelde woning, maar ze oogt als een ruime vrijstaande woning. De twee koppels ontmoetten elkaar voor het eerst op een verkoopdag voor de percelen binnen de verkaveling. Maar er was al vrij snel een klik. Zeker inzake architecturale verwachtingen. Beiden beoogden een hedendaagse architectuur en wilden een plat dak. Bovendien waren de koppels al bekend met Janis Filieux en haar werk. Het idee om haar de twee halfopen woningen te laten ontwerpen, werd dan ook snel geopperd.

"Mijn eerste idee toen ik de vraag kreeg, was om één architecturaal geheel van de twee woningen te maken. Onder meer omdat dit financieel interessanter is en omdat je zo niet ziet dat het om een koppelwoning gaat. Beide opdrachtgevers volgden vrijwel onmiddellijk in die gedachte. Het volledige ontwerpproces en de keuze van de materialen voor de ruwbouw verliepen grotendeels samen. Daaruit bleek duidelijk dat de twee bouwheren elkaar goed aanvoelden."

Het bouwprogramma van beide koppels was vrij gelijklopend, dat was al duidelijk tijdens de eerste ontmoeting op de koopdag. Alleen voor de interne invulling waren er licht afwijkende wensen: zo had het ene koppel een duidelijke voorkeur voor 3 slaapkamers, terwijl de burens daar nog geen duidelijke kijk op hadden. De eerste bouwheer wilde ook graag een terras bij de ouderslaapkamer om te kunnen genieten van het achterliggende weidelandschap.

2. Meer over deze woning en architect

Ander inspirerend beeldmateriaal van deze woning en architect vind je op www.habitos.be. In de rubriek 'Inspiratie' verzamelt Habitos.be de niet gepubliceerde foto's van deze reportage. Immochecker toetste de opgegeven prijzen aan hun marktconformiteit. Deze woning werd geschat op 12/2010.

4. Concept van de architect

De koppelwoning van Janis Filieux is uiteindelijk de enige op de 30 percelen tellende verkaveling die als een geheel werd ontworpen. Ondanks hun eenheid, hebben beide woningen toch hun specifieke ontwerpeigenschappen. Zo liet Janis Filieux aan de rechterzijde 5,5 meter ruimte tussen de perceelsgrens en de woning. "Op die manier is er meer terrasruimte naast de woning om van de avondzon te genieten. De linkerwoning geniet van een zuidoriëntatie en had die behoefte niet. Hier hebben we overigens minder diep gebouwd, wat nog uitbreidingsmogelijkheden laat. Rechts had ik de volledige beschikbare bouwdiepte nodig om het gevraagde dakterras te kunnen creëren."

De ontwerpster bracht met hout een chique accent in het lichtgrijze gevelbeeld. "De houtoppervlakte bleef beperkt, waardoor de meerkost niet te hoog opliep. Toch krijgt de woning nu een ander cachet. In de linkerwoning loopt de houtstrook aan de voordeur binnen door. In het houten vlak in de voorgevel zijn de twee garagepoorten weggewerkt."

Tot slot springen de grote raampartijen in het gevelbeeld in het oog. "De grote horizontale bandramen en het doortrekken van de ramen over de hoek geeft een sterkere ruimtelijke indruk. Voor de meerprijs die dit vraagt, krijg je veel terug." Beide woningen zijn redelijk klein. Dankzij beperkte circulatieruimtes is de beschikbare ruimte optimaal benut. "Daarnaast zijn de ruimtes op het gelijkvloerse niveau open gehouden om de nodige openheid te krijgen. Het is wel spijtig dat we om stedenbouwkundige redenen de garages inpanding moesten situeren. Dat is duur."





5. Budgetbeheer

Het uitgangspunt om de woning als één geheel op te zetten in het budgetbeheer. "Het valt moeilijk te becijferen hoe concreet is. Maar omdat de ruwbouw als een gehele organisatie voor de aannemers eenvoudiger, lagen de prijzen hoger, waren er minder verplaatsingen nodig voor leverbepalingen en dat vertaalt zich in de uiteindelijke prijs."

Ook in de architectuur werden dure ingrepen vermeden. Het overspannen, zijn er geen uitkragingen en bleven de vloeren de gevellijn.

Het opnemen van de garage in de woning raadt de architectuur dure zet is. Maar hier konden we niet anders omwille van de kosten. Een pluspunt is wel dat de ruimte later eventueel als slaapkamer kan worden met het oog op levenslang wonen."

Toch raamde Janis Filieux de woning in de ontwerpfase voor 160 000 euro. "Dat was hoger dan het budget dat de bouwheer door in de ruwbouwfase veel te helpen, hebben ze de kosten kunnen drukken."



niv. 00

7. Pro's

- Twee woningen als één geheel opgevat. De eigenaren zijn er meest op aangesproken.
- Ondanks de beperkte oppervlakte is er toch veel licht in de ruimten.
- Niet veel plaatsverlies in de nachthallen.



5. Budgetbeheer

Het uitgangspunt om de woning als één geheel op te vatten, was een eerste zet in het budgetbeheer. "Het valt moeilijk te becijferen hoe groot die besparing concreet is. Maar omdat de ruwbouw als een geheel werd opgevat, was de organisatie voor de aannemers eenvoudiger, lagen de materiaalhoeveelheden hoger, waren er minder verplaatsingen nodig voor leveranciers en aannemers, en dat vertaalt zich in de uiteindelijke prijs."

Ook in de architectuur werden dure ingrepen vermeden: zo zijn er geen grote overspanningen, zijn er geen uitkragingen en bleven de kokers voor de ramen in de gevellijn.

Het opnemen van de garage in de woning raadt de architecte af. "Omdat het een dure zet is. Maar hier konden we niet anders omwille van de bouwvoorschriften. Een pluspunt is wel dat de ruimte later eventueel als slaapkamer ingericht kan worden met het oog op levenslang wonen."

Toch raamde Janis Filieux de woning in de ontwerpfase nog op 150 000 à 160 000 euro. "Dat was hoger dan het budget dat de bouwheren vooropstelden. Door in de ruwbouwfase veel te helpen, hebben ze de prijs uiteindelijk aardig kunnen drukken."



niv. 00

7. Pro's

- Twee woningen als één geheel opgevat. De eigenaren worden hier ook het meest op aangesproken.
- Ondanks de beperkte oppervlakte is er toch veel licht in de leefruimtes.
- Niet veel plaatsverlies in de nachthallen.

6. Energievoorzieningen

De woningen springen niet meteen in het oog op het vlak van de energievoorzieningen. Ze produceren hun warmte en warm water met een condenserende aardgasketel. Die voedt de vloerverwarming op beide niveaus. Een gashaard in de leefruimtes kan in de tussenseizoenen voor de nodige bijverwarming zorgen. De isolatie voldoet aan de normen, maar niet meer omdat er budgettair geen ruimte voor was. De ventilatie gebeurt met een C-systeem. Beide koppels hebben wel vooruit gedacht en in het dak de nodige doorvoeren laten voorzien om later zonnepanelen te plaatsen.

Omdat de linkerwoning oververhitting zou kunnen ondervinden omwille van zijn zuidelijke oriëntatie, werd de structuur voldoende sterk gebouwd om zonwering te kunnen plaatsen. Die is momenteel echter nog niet aanwezig.



niv. 01

8. Contra's

- De woningen hadden beter geïsoleerd kunnen zijn.