

# Drie in de plaats van één

Vier Gentse gezinnen gooiden zeven jaar geleden hun budgetten samen voor een gezamenlijk hernieuwbouwproject. Katrien en Thomas hebben nog geen moment spijt gehad van hun beslissing. Dit avontuur bracht hen niet alleen een stijlvolle BEN-woning met grote tuin op, ook op sociaal vlak bleek het een uitstekend plan!

**H**et is bijzonder aangenaam wonen in Gent - dat kan ook ondergetekende bevestigen - geen wonder dat het aantal bewoners toeneemt. Nochtans is een huizenjacht hier vaak geen pretje: de prijzen swingen de pan uit en zie je de woning van je dromen, dan is razendsnel beslissen en handelen de boodschap. Het voordeel van zo'n situatie is dat mensen er creatief door worden. Ruim zeven jaar geleden besloten vier gezinnen zich te verenigen om een oud verkommerd huis met een - naar Gentse normen - uitzonderlijk grote tuin in de Bloemekeswijk te kopen. Ze wilden de bestaande woning afbreken en er meerdere huizen voor in de plaats zetten. Thomas en Katrien waren het vierde en laatste koppel dat zich aansloot bij de groep. "Eerst was er een infomoment en daarna volgde een soort 'sollicitatiegesprek' met de anderen", lacht Katrien. "We waren niet specifiek op zoek naar een cohousingproject, hadden geen nieuwbouw in gedachten en twijfelden zelfs nog tussen de stad en het platteland. Maar toen we de bouwgrond zagen, waren we meteen getriggerd. Dicht bij de stad en toch omringd door groen, beter konden we het niet treffen." Het prijskaartje deed hen nog wat aarzelen maar uiteindelijk besloten ze ervoor te gaan. ►

De woonkamer wordt royaal verlicht dankzij een dubbelhoge vloesgevel en een vide. Boven de keuken loopt een mezzanine tot tegen het raam. Hier bevindt zich het thuishok van het gezin.





De mezzanine is zo licht mogelijk gehouden, vandaar het kleine niveauverschil tussen het thuishkantoor en de hal op de eerste verdieping.



Het plafond boven de zithoek zit lager dan de mezzanine. Om die reden, maar ook om een chaletlook te vermijden, raadden de architecten aan om hier geen hout te gebruiken, maar het plafond te bepleisteren en wit te schilderen.

### Verlaagd btw-tarief

Tijdens het zoeken naar de geknipte architect passeerden drie kantoren de revue. "Alle koppels waren het erover eens dat DENCI-STUDIO de beste troeven had. De stijl, het kostenplaatje en de ervaring met cohousingprojecten konden ons allemaal overtuigen", zegt Thomas. Zaakvoerder Bart Cobbaert raadde de groep bouwheren vrijwel meteen aan om een btw-ruling (inwinnen van administratieve adviezen over btw, red.) aan te vragen. "In die periode kon je nog slechts in 32 stedelijke gebieden in België een verlaagd btw-tarief genieten voor de afbraak en heropbouw van een privéwoning. Omdat er in dit geval geen sprake was van één maar van drie nieuwe woningen, waren we niet zeker of deze mensen wel in aanmerking zouden komen. Gelukkig kregen ze groen licht en is het hele project gerealiseerd aan 6 procent btw in plaats van 21 procent", legt Bart uit. Deze maatregel is sinds 1 januari trouwens uitgebreid naar het hele land. De voorwaarden zijn wel verstrengd.

### Eén architect, één aannemer

Het perceel waarop de oude woning stond, is 26 meter breed. De bouwheren bepaalden in onderling overleg hoe breed elke woning zou worden. "Het linkse huis is 9,81 meter en is een tweewoonst voor een broer, een zus en hun respectievelijke gezinnen. Het middelste huis is de gezinswoning van Thomas en Katrien die 5,9 meter meet en het rechtse huis is een kangoeroewoning van 8,68 meter breed waarbij het kerngezin op de eerste en tweede verdieping woont en de benedenverdieping voor de grootvader bestemd is", legt Bart uit. Er bleef nog een spie over en die vormt de doorgang naar achter. Er zijn geen gemeenschappelijke ruimtes zoals een gedeelde logeerkamer, keuken of eetplaats maar Thomas en Katrien delen wel een stuk tuin en een XL tuinhuis/atelier met de bewoners van de tweewoonst. "Strikt gezien is dat niet genoeg om te spreken van cohousen, maar toch heeft deze groep meer gedaan dan gezamenlijk een stuk grond kopen. Ze werkten met dezelfde



Ondanks de verschillen vertonen de drie huizen een duidelijke samenhang, in afwerking maar ook in hoogte. De architecten speelden daarom met de breedte en de diepte van de woningen om het gewenste programma vorm te geven (v.l.n.r.): een kangoeroewoning, een gezinswoning en een tweewoonst voor twee grote gezinnen.

architect en aannemer waardoor er werf- en ontwerpefficiëntie ontstond. Niet alleen druk je hiermee de kostprijs, ook op het gebied van logistiek en planning vereenvoudig je het hele proces", legt Bart uit. De aannemer moest alleszins iemand zijn die overweg kon met verschillende bouwmethodes. De gezinnen van de tweewoonst verkozen namelijk massiefbouw, terwijl de andere de voorkeur gaven aan houtskeletbouw. Zulke aannemers zijn schaars, maar ze bestaan gelukkig wel.

### Gelijkaardig maar toch verschillend

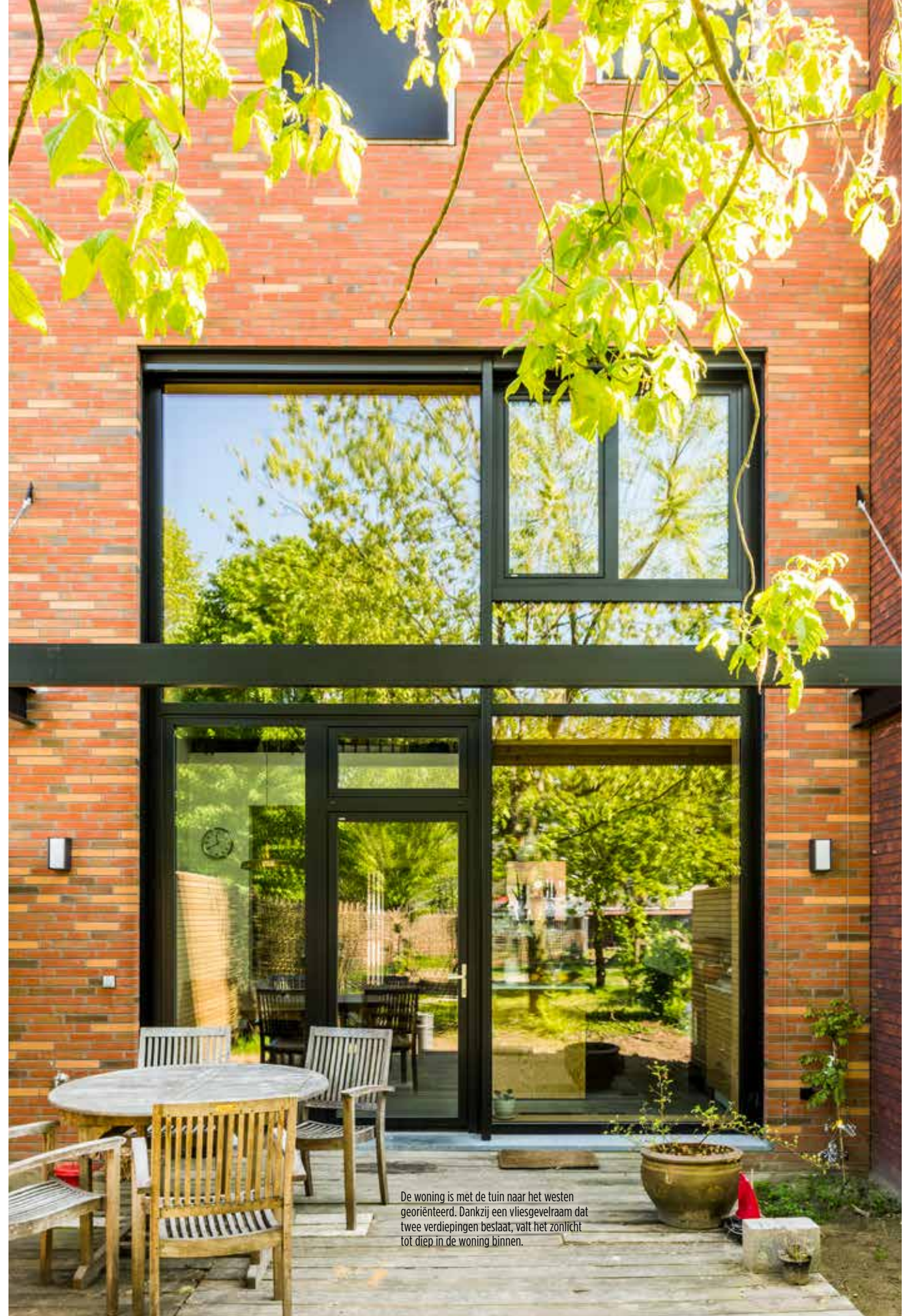
Een project zoals dit mag samenhang vertonen, vinden ze bij DENCI-STUDIO. Daarom zijn compatibele bakstenen in verwante tinten gekozen, vormen de kroonlijsten van de drie huizen één lijn en zijn alle tuinmuren even hoog. "Aan de gevelarchitectuur kan je wel meteen aflezen dat we te maken hebben met heel verschillende gezinnen en woonwensen", gaat Bart verder. Bij Thomas en Katrien zijn de ramen vooraan om privacyredenen klein gehouden, terwijl de metershoge vliesgevel achteraan een open relatie met de tuin bevordert. De grote raampartij, die over twee bouwlagen doorloopt, laat het daglicht

tot diep in de woning binnenvallen.

De glazen gevel is opgebouwd uit vaste en opengaande elementen, én combineert twee verschillende materialen: hout aan de binnenzijde en aluminium aan de buitenkant. Zo combineer je het beste van twee werelden: de isolerende eigenschappen van het hout en het eenvoudige onderhoud van het aluminium.

### Vide en mezzanine

De architecten konden zich uitleven met het ontwerp van de woning omdat er letterlijk veel ruimte was voor speciale ingrepen, zoals onder andere een vide boven de eetruimte. "Daar hadden we specifiek om gevraagd. Een vide geeft lucht, licht en een heel open gevoel aan de woonkamer en hij doorbreekt de saaie gelaagdheid die typisch is voor een rijwoning", zegt Thomas. De vide loopt niet over de volledige breedte van het huis. Boven de keuken kwam een mezzanine in hout, die tot aan het raam reikt. Hier bevindt zich het huiskantoor van het gezin. De architecten hielden de mezzanine zo licht en fijn mogelijk, waardoor er een klein hoogteverschil zit tussen het bureau en de hal op de eerste verdieping. ▶



De woning is met de tuin naar het westen georiënteerd. Dankzij een vliesgevelraam dat twee verdiepingen beslaat, valt het zonlicht tot diep in de woning binnen.

Thomas en Katrien wilden een huis met veel hout voor een warm gevoel. Om te vermijden dat je een chaletgevoel zou krijgen, werd als tegenwicht het plafond in de zithoek gepleisterd en wit geschilderd, kregen de trapreden een zwarte kleur en viel de keuze voor de vloer op beton.



De keuken in multiplex grenen is gemaakt door 'Zo.Houtconcepten', afgewerkt met een werkblad van composiet. Het kookfornuis staat in een nis tegen de muur. Zo vermijd je dat er midden in de ruimte een dampkap hangt.



"Het is fijn om in een open huis te wonen, maar er is wel één akoestisch nadeel aan", geeft Katrien toe. "Als de kinderen boven lawaaiiger zijn, horen we dat beneden heel goed, en als wij 's avonds gasten over de vloer hebben, dan horen zij dat in hun slaapkamer."

### Veel hout, maar geen chalet

Omdat ze liever geen steriele nieuwbouw wilden, vroegen Thomas en Katrien hun architecten om veel hout te gebruiken. Zo zijn de keukens, de kolomkasten en de muren in de traphal van multiplex grenen en dat geeft het interieur een warme, duurzame uitstraling. Ook de mezzanine is in hout. Maar het plafond boven de zithoek is gepleisterd en werd wit geschilderd. Een bewuste keuze, omdat het plafond er relatief laag is en omdat het huis met nog meer hout naar een chalet zou neigen. Ook de vloer in gepolierd beton en de trapreden in zwart geschilderde beuk zorgen voor een mooi tegenwicht. De keuken bevindt zich achteraan in de woning, met uitzicht op de tuin. Het keukeneiland, eveneens afgewerkt in hout en met een werkblad in composiet, bevat het aanrecht. Het fornuis is tegen de muur in een nis geplaatst. "We zijn geen fan van dampkappen in het midden van een woning. Hoe mooi ze soms ook ontworpen zijn, het blijven 'puisten' in een interieur. Bovendien zijn losstaande dampkappen minder efficiënt omdat ze aan vier zijden lucht moeten aanzuigen en daarom hebben ze een krachtigere motor nodig", legt Bart uit. Het koppel koos voor open rekken als alternatief voor ▶



De slaapkamers kregen grenen plankenvloeren. Katrien en Thomas slapen op de eerste verdieping aan de straatzijde. De tweede verdieping is volledig voorbehouden voor de kinderen.

gesloten bovenkasten omdat die lichter ogen. Ook in het keukeneiland wisselen open en gesloten kasten elkaar af. De koelkast zit weggestoken in een ingebouwde kast onder de trap.

### Een verdieping voor de kinderen

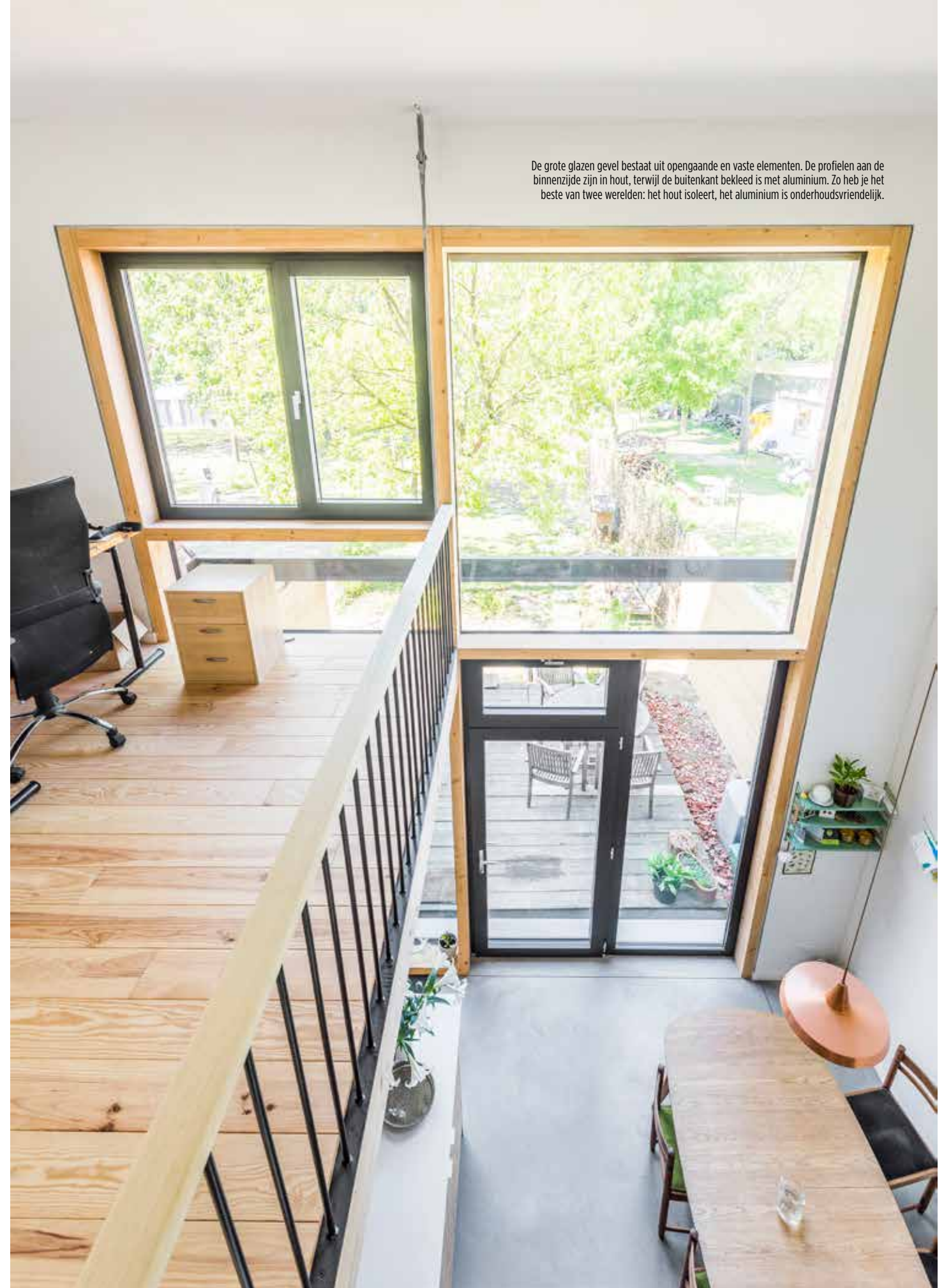
De trap naar de verdieping is niet in de inkomhal maar in de woonkamer geplaatst. Zo ontstaat een connectie tussen beneden en boven. "Omdat de vide toch al een 'akoestisch gat' vormt, maakt een trapgat wat dat betreft weinig verschil", legt Bart uit.

Op de eerste verdieping bevinden zich de slaapkamer van Thomas en Katrien en een badkamer die ze zelf inrichtten. Ze kozen voor kleurrijke cementtegels en een vintage kastje dat ze ombouwden tot badkamermeubel met een op maat gezaagd marmeren blad. De douche bewerkte Katrien zelf met tadelakt, een natuurlijk pleistermateriaal met een warme, zuiderse look. De tweede

verdieping is volledig voorbehouden voor de kinderen. Ze hebben een eigen badkamer, elk een slaapkamer én een logeerkamer. "We hebben de hal op beide verdiepingen voldoende groot gemaakt omdat we weten dat dat geen verloren ruimte is: kinderen spelen er graag. En zo kan je vlot van de ene naar de andere verdieping zonder op een legoblokje te trappen", lacht Bart.

### Bijna energieneutraal

Voor ze aan hun eigen bouwavontuur begonnen, bezochten Thomas en Katrien verschillende duurzaam gebouwde woningen tijdens de opendeurdag van Ecobouwers. Zo werden ze vastberaden om zo ecologisch mogelijk te bouwen. Hun huis is nu bijna-energie neutraal (BEN): de muren en het dak van het houtskelet zijn geïsoleerd met minstens 30 centimeter ingeblazen cellulose en houtwolisolatie in de spouw. De gebruikte technieken zijn duurzaam: op het dak liggen zonnepanelen, er is een warmtepompboi- ▶



De grote glazen gevel bestaat uit opengaande en vaste elementen. De profielen aan de binnenzijde zijn in hout, terwijl de buitenkant bekleed is met aluminium. Zo heb je het beste van twee werelden: het hout isoleert, het aluminium is onderhoudsvriendelijk.



Aan de buitenzijde van het grote raam beschermen screens en een vaste pergola de woning tegen oververhitting en verblinding door de zon.

ler en een ventilatiesysteem D. "Er is één elektrische kachel voor de hele woning. 's Winters verbruiken we maandelijks zo'n 500 kilowattuur energie en 's zomers 200 kilowattuur, goed voor een maandelijkse energiefactuur van 39 euro", legt Katrien uit.

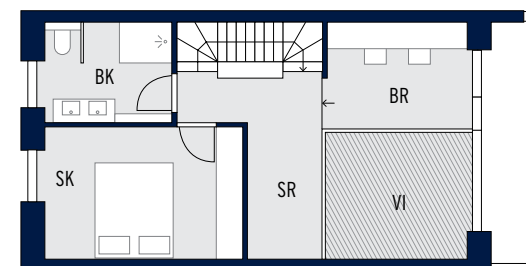
### Cohousen in lockdown

Katrien en Thomas wonen nu vier jaar in hun nieuwe huis en ze genieten volop van de voordelen die het cohousen met zich meebrengt. "Tijdens de lockdowns vormden we een bubbel met de gezinnen uit de tweewoonst. De kinderen speelden altijd samen en we waren met zes ouders om beurtingen op hen te passen. Op vrijdag hebben we een traditie, dan aperitieven we allemaal samen, echt fijn."

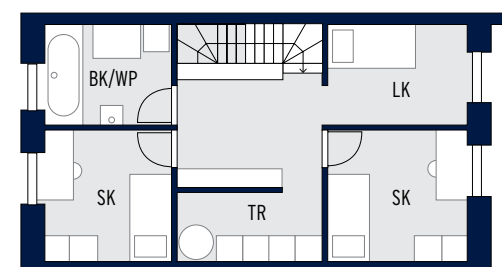
"Onze tuin is deels privé, deels gemeenschappelijk. We hebben een gezamenlijke moestuin en hebben het grote tuinhuis dat op de grond stond helemaal opgeknapt. We gebruiken het als opbergruimte, atelier en speelruimte voor de kinderen", zegt Thomas. Ook bij DENC!-STUDIO pakken ze graag uit met dit bijzondere project: "Door de budgetten samen te leggen konden deze gezinnen een zeldzaam stuk grond in de stad collectief verwerven en er drie duurzame woningen op zetten. Dat vinden we toch wel heel inspirerend", besluit Bart. ■



GELIJKVLOERS



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING



BE	Berging	SK	Slaapkamer
BK	Badkamer	SR	Speelruimte
BR	Bureau	TR	Technische ruimte
EP	Eetplaats	VI	Vide
KE	Keuken	WP	Wasplaats
LK	Logeerkamer	WC	Toilet
SA	Salon		

### INFO & BUDGET

#### DENCI-STUDIO

9000 Gent  
09 373 83 43  
[www.denc-studio.be](http://www.denc-studio.be)

Bouwjaar: 2015  
Oppervlakte: 157 m<sup>2</sup>  
K-waarde: 16  
E-peil: 28

#### Materialen

- Ruwbouw: houtskelet, geïsoleerd met minstens 30 cm cellulose + houtwol in de spouw
- Gevel: bakstenen
- Ramen: vliesgevel: houten profielen aan de binnenkant, aluminium aan de buitenzijde + hoogrendementsbeglazing; overige ramen kregen een omkasting in padoek (FSC-gecertificeerd)
- Vloer: gepolierd beton (gelijkvloers), grenen multiplex (1<sup>e</sup> verdieping), cementtegels (badkamer), OSB (bovenverdieping)

#### Technieken

- Warmtepompboiler
- Ventilatiesysteem D
- Zonnepanelen
- Buitenzonwering

#### Budget (bij benadering)

Ruwbouw (incl. grond- en funderingswerken)	122.000 euro
Dak	6.000 euro
Buitenschrijnwerk (incl. zonwering)	27.500 euro
Afwerking en binnenschrijnwerk	51.500 euro
Elektriciteit	9.000 euro
Verwarming en sanitair	13.000 euro
Ventilatie	8.500 euro
<b>Subtotaal</b>	<b>237.500 euro</b>
Btw 6%*	14.250 euro
Ereloon architecten (8% + 21% btw)**	22.990 euro
<b>Totaal</b> 34.572 mm	<b>274.740 euro</b>

\* Verlaagd btw-tarief wegens sloop en heropbouw in één van de 32 stedelijke gebieden

\*\* Schatting van de redactie

### DE PLANNEN

In de rij van drie zit de woning van Thomas en Katrien in het midden. Via de voordeur in padoek kom je terecht in de inkomhal - geflankeerd door de vestiaire en een toilet - en zo de open leefruimte in, met eerst, iets knusser, de zithoek en aan de kant van het grote raam en de tuin, keuken en eetplaats. Boven de eettafel zit een vide, terwijl de keuken wordt afgedekt door een mezzanine.

De trap naar de eerste verdieping vertrekt vanuit de woonkamer. Vanop de hal op de eerste verdieping en het bureau op de mezzanine heb je zicht op wat er zich beneden allemaal afspeelt. De rest van de verdieping is voorbehouden voor de slaapkamer en badkamer van de ouders. De volledige tweede verdieping is domein van de kinderen. Die telt drie slaapkamers en een aparte badkamer.