

Een goede ge-woon-te

Het is een vraag die heel wat mensen zich stellen: zullen we een bestaande woning opknappen of gaan we voor nieuwbouw? En, ongeacht die keuze, waar moeten we dan tijdens het traject, zeker op letten? Drie experts laten hun licht schijnen over deze boeiende bouwmatierie.

TEKST HANNES DEDEURWAERDER



YOURI VAN DAELE
DIRECTEUR SALES & MARKETING SIBOMAT



EVELIEN WILLAERT
ADVISEUR STEUNPUNT DUBO VLAAMS-BRABANT



DAVY MEUFFELS
ZAAKVOERDER IK BOUW EEN WONING



MARC DOCKX
ZAAKVOERDER DOCKX BOUW NV

Waar moeten we vandaag rekening mee houden als we bouwen of renoveren?

“Vooraf onder invloed van de energiewetgeving is bouwen vandaag meer dan ooit een complex gebeuren. Het is dan ook belangrijk dat je vanaf de ontwerpfasen het bouwteam samenstelt, zodat de verschillende partijen zo snel mogelijk betrokken worden bij het project. Zo kunnen ontwerpen technisch geoptimaliseerd worden en onaangename verrassingen vermeden worden. Voor kandidaat-verbouwers, die de renovatie van hun woning vaak in stappen uitvoeren, is het belangrijk vooraf het totale plaatje te schetsen, zodat de verbouwing een coherent geheel wordt en geen aaneenschakeling van oplapwerk.”

“Ga eerst na wat belangrijk is voor jou, wat je mogelijkheden zijn en hoe betrokken je wil zijn bij het (ver)bouwproces. Beslis waar je wilt wonen in functie van je verplaatsingen en de nabijheid van voorzieningen, en koppel dat aan de beschikbaarheid van bouwgrond of huizen. Wil je je betrokkenheid bij het bouwproces tot een minimum beperken? Koop dan een bestaande woning die al duurzaam en energiezuinig gerenoveerd is. Wil je snel verhuizen, je investeringen spreiden in de tijd en schrikt het je niet af om een tijdje op een werf te wonen? Dan lijkt een woning met een grondige verbouwing in het vooruitzicht een goede keuze.”

“Er bestaan heel wat bouwtechnieken, materialen en regels. Verzamel voldoende informatie. Bepaal vooraf je maximumbudget en maak een realistische raming. Ga ook vooraf na van welke premies of voordelen je kunt genieten. Plan de werken heel nauwkeurig en probeer de uitvoering ook aan te houden. Vertraging van werken is een van de grootste stressfactoren in een bouwproject. Verder is energiezuinig bouwen belangrijk: passief, BEN, EPB, EPC, isolatie, ventilatie, warmtepompen, zonnepanelen... Zorg dat je weet wat mogelijk is, hoeveel het kost, op welke premies je recht hebt en wat de terugverdientijd is.”

“Het begint een cliché te worden, maar voor woningen en projecten staan energiezuinigheid en alternatieve energie centraal. De markt met oplossingen groeit dan ook met de dag. Voor vloerisolatie, constructiematerialen, gevelbekleding en verwarming- en koeltechniek bestaat er een ruime waaier aan alternatieven met hun voor- en nadelen. In Brussel is het sedert 2015 zelfs verplicht om de passiefstandaard te hanteren. Wallonië volgt op de voet en onze verwachting is dat Vlaanderen niet zal achterblijven. De keerzijde van de medaille is dat bouwen fors duurder wordt. Het is aan de markt en de overheid om hier tot een gezonde, haalbare uitvoering te komen.”

Hoe zal het Belgische woonlandschap er binnen tien jaar uitzien?

“Demografische en economische tendensen zullen de reeds ingeslagen weg naar kleinere woonoppervlakten bestendigen. Een sterke mentaliteits- en zelfs cultuurverandering van de toekomstige bouwers zal hiervoor noodzakelijk zijn. *Home-hopping* – naar analogie met jobhopping – zal de norm worden, honkvastheid de uitzondering. Waar en hoe wonen, zal veel flexibeler zijn en bepaald worden door de levensfase. Passief wonen zie ik, door het vastleggen van een duidelijke richting en doelstellingen door de overheid (*Vlaamse woningen zouden Bijna-EnergieNeutraal moeten zijn vanaf 2021*, red.) in Vlaanderen niet meer doorbreken.”

“Als we over bouwen en wonen spreken, dan is tien jaar te kort om grote verschuivingen te zien. Bij nieuwbouw zullen BEN-woningen verplicht zijn, woningen zullen wellicht kleiner worden om betaalbaar te blijven en de kostprijs zal nog meer een sturende factor worden. Vandaag gaat het energieverhaal ook nog altijd met de meeste aandacht lopen, maar een interessante denkpiste wordt de vraag hoe gebouwen zullen kunnen inspelen op gewijzigde woonsituaties gedurende de levensduur van een huis. Een andere vraag is in hoeverre binnen tien jaar stedenbouwkundige voorschriften duurzaam bouwen en wonen nog steeds in de weg zullen staan.”

“Door de sterke bevolkingsgroei moeten we er niet aan twijfelen dat we kleiner zullen gaan wonen. Maar dat wil niet zeggen dat we aan comfort zullen inboeten. Creatief omspringen met de ruimte die we hebben en het bedenken van nieuwe woonvormen zoals cohousing bieden een kwalitatieve oplossing. Jongere mensen hebben steeds minder tijd waardoor de behoefte om groot te wonen, daalt. Gezelligheid en vooral onderhoudsvriendelijkheid primeren. Ook duurzaam bouwen krijgt meer aandacht. Niet alleen omdat we milieubewust willen bouwen, maar vooral om te besparen op onze energie-uitgaven. Passief wonen, zal over tien jaar eerder de norm worden.”

“Ik verwacht dat we meer stedelijk geconcentreerd en kleiner gaan wonen. Belangrijk hierbij is groencreatie en ruimte. Hier zie ik vooral het belang van hoger wonen, al zal dit in de praktijk niet evident zijn. In het beste geval wordt er ook meer vrijheid inzake architectuur en vormgeving gecreëerd, waarbij grote projecten project per project besproken worden door een jury van architecten. Die combinatie aan visies en vrijheid kan een grote meerwaarde creëren. Een andere tendens is de voorziening van grote buitenruimtes ter vervanging van de klassieke tuin. Duurzaamheid, open ruimte, architecturale vrijheid en groencreatie definiëren voor mij het wonen in de toekomst.”

Als je vandaag zou moeten kiezen tussen bouwen en renoveren, wat zou je dan doen en waarom?

“Hoewel de vraag niet eenduidig te beantwoorden valt, biedt een nieuwe woning veel voordelen. Niet alleen voldoet die 100 procent aan de behoeften van de bewoners, ze is bovendien de meest betaalbare manier om snel een energiezuinige woning te hebben. Uit recente marktbevraging blijkt dat de gemiddelde Vlaming er nog steeds van droomt een eigen huis te bouwen. Daarnaast stellen we vast dat steeds meer Vlamingen ervoor kiezen een oude woning te kopen, af te breken en op die plaats een nieuwe, energievriendelijke woning te bouwen – volgens de Vlaamse Dienst Ruimtelijke Ordening zijn het voorbije jaar zo'n 2.100 sloopvergunningen afgeleverd.”

“Een goede ligging moet duurzame en tijdbesparende verplaatsingen mogelijk maken. Het type woning – vrijstaand, halfopen bebouwing of rijwoning – de grootte en de compactheid zullen bepalend zijn voor de inspanningen die geleverd moeten worden om de woning energiezuinig te maken. De oriëntatie en vormgeving is doorslaggevend om zowel gratis zonnewinsten via beglazing als via zonnecollectoren optimaal te benutten. Goed begonnen, is dus meer dan half gewonnen, zowel bij nieuwbouw als renovatie. Vervolgens komt het erop neer om het gebouw zo in te vullen, dat de energiebehoefte minimaal is én gedekt wordt door eigen energieopwekking.”

“Er zijn een aantal factoren die meespelen, zoals tijd, want een huis bouwen duurt meestal een jaar en dan verhuis je. Als je een bestaande woning koopt, kun je onmiddellijk verhuizen, maar een grote verbouwing gebeurt vaak in fases, waardoor het in het algemeen langer duurt. Daarnaast speelt de prijs een rol. Als je veel werken zelf kunt uitvoeren, is renoveren meestal goedkoper en je hebt meer recht op subsidies. Je kunt echter wel voor verrassingen komen te staan. De totale kostprijs voor een nieuwbouwwoning is beter in te schatten. Bij een nieuwbouwwoning kun je de bouwstijl en de kamerindeling bijna helemaal zelf bepalen. Bij een renovatie is dat eerder beperkt.”

“Enkel wanneer het gebouw historisch voldoende waarde heeft, verkies ik renovatie – in het bijzonder in historische stadscentra. Er moet dan een gezonde mix zijn tussen het historisch uitzicht en modern comfort. Deze mix is echter niet altijd evident. Met uitzondering van bovenstaande, zou ik kiezen voor een nieuwbouw, al dan niet na afbraak van een oude bestaande woning. Rekening houdend met de huidige normen, is het vaak financieel interessanter om de oude woning af te breken en te vervangen door een nieuwbouw. Je hebt ook meer vrijheid bij een nieuwbouw dan bij een renovatie.”