

HOUTSKELET BOUW

PRIJS EN WAARDE





EEN NIEUW LEVEN VOOR EEN OUDE STRUCTUUR

De Brusselse kantoorgebouwen uit de jaren 1970 zijn toe aan een grondige renovatie. Wanneer hun ligging niet meer aangepast is aan de huidige mobiliteit van de pendelaars, is de financiering van de werken niet evident. Tegelijk stijgt de vraag naar aangepaste huisvesting voor een verouderende bevolking.



Geconfronteerd met deze situatie besliste de eigenaar van dit voormalig kantoorgebouw aan de rand van het Brussels gewest om de kantoren om te vormen in een rusthuis en in service flats. Het gebouw werd hiervoor volledig gestript, zodat enkel de betonnen structuur overeind bleef. De uitwerking van het project werd toevertrouwd aan het architectenbureau Urban Platform. De binneninrichting werd ontworpen door het bureau N & Co.

Omdat de oude betonplaten niet te zwaar belast mochten worden en de bouwheer zo snel mogelijk met de uitbating van start wilde gaan, koos het projectteam ervoor om de betonstructuur te bekleden met geprefabriceerde gevelelementen in houtskeletbouw. Dankzij de zorgvuldig bestuurde prefabricatie, kon de aannemer per dag meer dan 200 m² gevel realiseren (isolatie, buitenschrijnwerk en balustrades inbegrepen). Door het behoud van de betonstructuur en de efficiënte werf bespaart de projectontwikkelaar bouwkosten en genereert het gebouw sneller inkomsten.

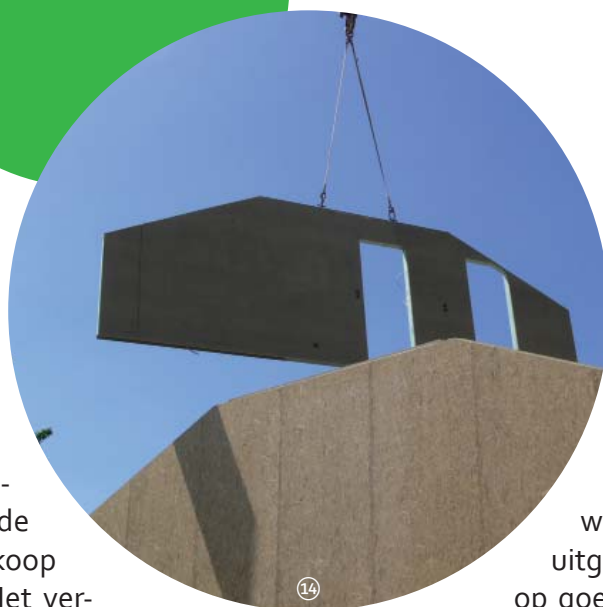


PRIJS EN WAARDE

Belgische gezinnen besteden gemiddeld een kwart van het gezinsbudget aan de huur of aan de koop van hun woning. Het verwerven van een eigen huis of appartement geniet hierbij duidelijk de voorkeur van de consument. Terecht, want meer dan ooit is een woning een veilige belegging. Door te investeren in een houtskeletbouwwooning, kiezen bouwers voor een gepersonaliseerd en energiezuinig project, dat doorheen de jaren zijn kwaliteit en zijn waarde behoudt.

BOUWEN OP ELKE LOCATIE

Vastgoedexperts herhalen het voortdurend: de waarde van onroerend goed wordt bepaald door de locatie, de locatie en de locatie. Dit is goed nieuws voor houtskeletbouw, dat door zijn lichtheid de ideale techniek is voor creatieve ruimtevermeer-



dering op gewilde locaties. Optoppingen, uitbreidingen of invulbouw op niet evidente plekken in stads- en dorpskernen worden nagenoeg steeds in hout uitgevoerd. Ook voor het bouwen op goed gelegen maar minder stabiele gronden is houtskeletbouw een geschikte oplossing.

BOUWKOSTEN

De bouwkost van een houtskeletbouwwooning ligt ongeveer even hoog als die van een traditioneel huis. Bij houtskeletbouw krijgt je voor die prijs wel een energiezuinige woning waarvan de onderdelen (muren, vloeren, daken...), volgens het plan van de architect, op voorhand samengesteld worden in de strict gecontroleerde omstandigheden van moderne geautomatiseerde ateliers. Faalkosten zijn daarom bij hedendaagse houtskeletbouw nagenoeg onbestaand.



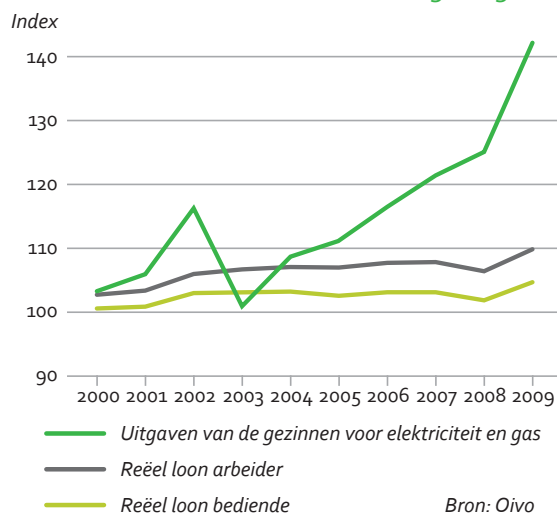
BOUWTIJD

Lang durende werven zijn zowel voor particuliere bouwers als voor beleggers een financiële strop: er gaan immers huurgelden verloren precies op het moment dat bouwwerkzaamheden bekostigd moeten worden. Door de combinatie van prefabricatie en maatwerk en door de afwezigheid van uitdroogtijden, duren houtskeletbouwerven minder lang. De bouwheer kan daarom sneller over zijn eigendom beschikken en realiseert een aanzienlijke besparing.

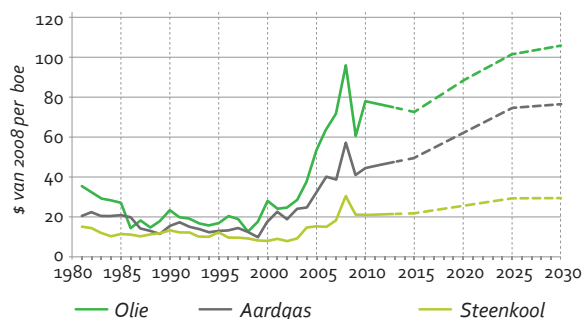
ENERGIE BESPAREN

Het aandeel van energie in het huishoudbudget neemt jaar na jaar toe. Door de uitputting van de fossiele brandstoffen en de energiehonger van groeielanden zal deze trend in de toekomst nog sterker worden. Het belang van energiezuinigheid als aankoopcriterium voor een nieuwe of gebruikte woning, kan daarom alleen maar toenemen. De waarde van een energiezuinige houtskeletbouwoning bij wederverkoop zal deze stijgende tendens volgen.

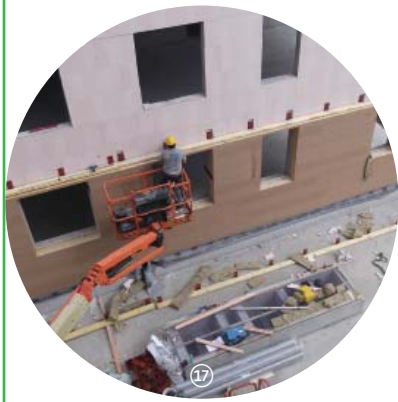
Evolutie van de lonen en van de energieuitgaven



Evolutie van de fossiele brandstofprijzen



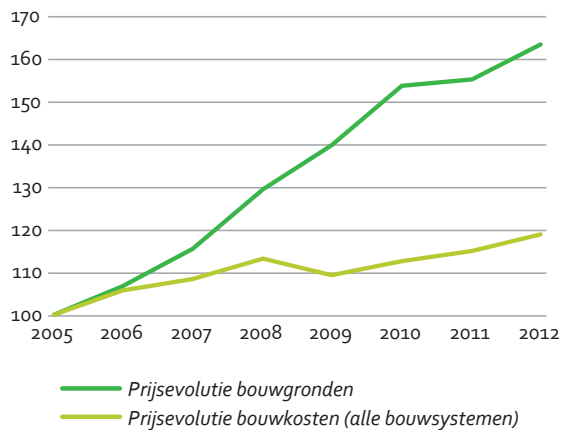
Noot: Eén boe ("barrel of oil equivalent") drukt bij benadering de hoeveelheid energie uit die vrijkomt bij het verbranden van één vat ruwe aardolie.



BOUWGROND

De prijs van bouwgrond stijgt sneller dan die van de bouwkosten. Bebouwbare percelen worden immers schaarser en duurder. Op termijn zullen daarom minder gezinnen een nieuwe woning bouwen en meer mensen een bestaande woning kopen om deze aan te passen aan hun smaak en behoeften. Beleggen in houtskeletbouwconstructies is daarom een goed idee: de gemakkelijke aanpasbaarheid van deze bouwwerken zal immers bij een latere verkoop een sterk verkoopargument zijn.

Prijsevolutie bouwgronden en bouwkosten



Bron: FOD Economie en Fedustria

VALORISATIE VAN BESTAANDE STRUCTUREN

Tal van hoge gebouwen uit de jaren 1960 en 1970 beantwoorden niet meer aan de hedendaagse eisen op het vlak van esthetiek, comfort en energiezuinigheid. De betonnen structuur van deze gebouwen kan in veel gevallen van de sloop gered worden door ze in te pakken met geprefabriceerde isolerende houtskeletbouwelementen. Deze techniek beperkt in grote mate de duur en de kost van de renovatiewerkzaamheden, en is bovendien goed voor het milieu.





HOUTSKELETBOUW

Houtskeletbouw (HSB) is een bouwmethode waarbij de dragende elementen bestaan uit houten stijlen en balken, waartegen aan weerszijden platen worden bevestigd. De holten tussen de stijlen en de balken worden opgevuld met isolatiemateriaal. Sommige HSB-gebouwen hebben een houten gevel en een houten interieur, maar het houten skelet kan ook met andere materialen bekleed worden. In België hebben HSB-gebouwen frequent een bakstenen buitengevel en een binnenbekleding uit gipsplaten.

Houtskeletbouwelementen worden op maat vervaardigd in gespecialiseerde bedrijven. De op maat gemaakte wanden worden vervolgens op de werf gemonteerd.

Houtskeletbouw is een snelle en schone bouwmethode, die grote architecturale vrijheid toelaat. Het gebruik van hout zorgt bovendien voor een lage energiefactuur en draagt in hoge mate bij tot de reductie van CO₂ in de atmosfeer.



Meer informatie over
houtskeletbouw:

www.hsob.be



Foto's:

① Jumatt, ② Sibomat, ③ Machiels Building Solutions, ④ Jonckheere Wood, ⑤ Sibomat, ⑥ Dewaele, ⑦ Machiels Building Solutions, ⑧ Jonckheere Wood, ⑨ Urban Platform, ⑩ Jonckheere Wood, ⑪ Jonckheere Wood, ⑫ Dewaele, ⑬ Machiels Building Solutions, ⑭ Jumatt, ⑮ Machiels Building Solutions, ⑯ Dewaele, ⑰ Sibomat, ⑱ Machiels Building Solutions, ⑲ Kijk & Bouw

Verantwoordelijke uitgever:

Fa Quix

Hof-ter-Vleestdreef, 5/1
1070 Brussel

© november 2013

