

# ‘Een nieuwbouw wilden we doelbewust níét’



Een jarenzestigwoning met de meest geavanceerde energie- en domotica-snuffjes? **Sofie en Jorn Ostijn** vielen voor de ‘klassieke look’ van een oud rijhuis in Waregem, maar stripten het vervolgens helemaal. ‘Het enige wat er is overgebleven, is de voorgevel.’ *Tekst: Petra De Rouck / Foto’s: Siska Vandecasteele*

**D**e aangekondigde betonstop? Voor Sofie en Jorn Ostijn uit Waregem was die wettelijke beperking niet nodig. ‘We hebben er bewust voor gekozen om níét te bouwen. Een renovatie vinden we milieubewuster dan een lap grond kopen en er een nieuwbouw op zetten. Maar het was niet gemakkelijk om een te renoveren woning voor een aanvaardbare prijs te vinden. Veel eigenaars schatten hun woning hoog in op basis van bijvoorbeeld de locatie, maar houden nauwelijks rekening met de renovatiekosten. En vaak lees je in zoekertjes dat een huis ‘instapklaar’ is, maar een woning waar dertig jaar niets aan is gedaan, beantwoordt niet langer aan de hedendaagse normen.’

## Gestript

Uiteindelijk vond het koppel een rijwoning uit de jaren 60 net buiten de ring van Waregem. Behalve een nieuwe

gasketel waren er nog geen grote werken uitgevoerd. ‘De verkoper was zich bewust van de hoge kosten die ons te wachten stonden. Dat vertaalde zich in een aanvaardbare aankoopprijs. We hebben het hele huis gestript: de keuken halfopen gemaakt, de badkamer verplaatst, een slaapkamer ingericht als bureau, nieuwe leidingen gelegd, een ondervloer gelegd en pleisterwerken laten uitvoeren... Het enige wat er is overgebleven, is de voorgevel: we hielden van de klassieke look ervan. De ramen werden vervangen door een energiezuinige kopie.’

Als ingenieur en zaakvoerder van het installatiebedrijf Ostijn was energiezuinigheid voor Jorn essentieel. Omdat er voor de renovatie geen bouwvergunning nodig was, moesten er ook geen wettelijke energienormen worden behaald. ‘Toch hebben we alles maximaal geïsoleerd en hebben we zoveel mogelijk voor hernieuwbare installatietechnieken gekozen. Ook ventilatie was geen verplichting, maar wie goed isoleert moet wel degelijk ventileren.’

Vaak lees je in zoekertjes dat een huis 'instapklaar' is, maar een woning waaraan dertig jaar niets meer is gedaan, beantwoordt niet langer aan de hedendaagse normen.



Zo goed isoleren als een nieuwbouw was niet mogelijk. In het dak werd er voor 2.000 euro isolatiemateriaal geplaatst - concreet: 16 cm minerale wol -, de achtergevel heeft een gelijkaardige isolatie als een nieuwbouw: 4 cm minerale wol + 8 cm PUR. Voor de vloerisolatie waren we beperkt door de hoogte van de ondervloer, alleen de voorgevel is niet geïsoleerd.'

In totaal spendeerde het koppel zo'n 5.000 euro aan isolatie. Tegelijk werden alle ramen in de woning vervangen door goed isolerende exemplaren. Deze beglazing voldoet nu ook aan de nieuwbouweisen.

### Onverwachte kosten

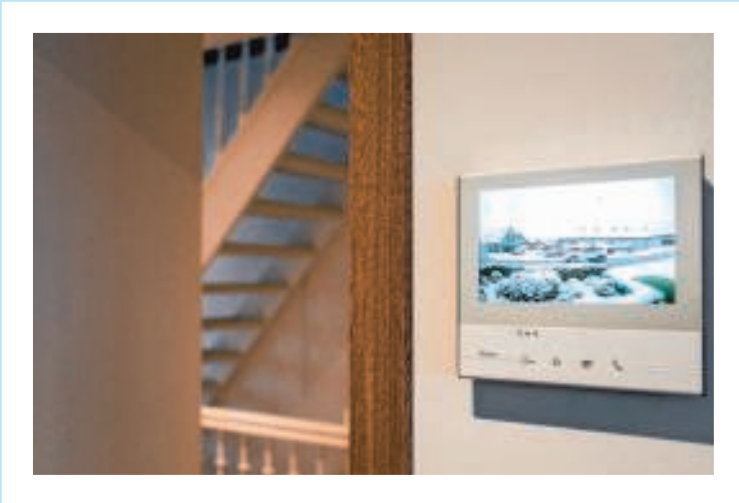
Bij elke verbouwing duiken er wel onverwachte kosten op. Bij Sofie en Jorn Ostijn was dat niet anders. 'Het huis had twee schouwen, maar met de technieken die wij wilden gebruiken, hadden we geen schouwen meer nodig. Het plan was om de schouwen af te breken, tot bleek dat het dak erop steunde. Dus hebben we het dak gerenoveerd en de asbesthoudende leien vervangen door vlakke pannen.'

Uit de schouwen komt er intussen geen rook meer, maar een klein rookpluimpje boven de haag in de tuin verraadt dat er op een andere manier wordt verwarmd. 'We hebben gekozen voor een gasabsorptiewarmtepomp en geen klassieke warmtepomp op elektriciteit. Elektriciteit is duur, één kilowatt gas kost maar een vijfde



'Veel eigenaars schatten hun woning hoog in op basis van bijvoorbeeld de locatie, maar houden nauwelijks rekening met de renovatiekosten', zegt Jorn Ostijn.

**We hebben bijna evenveel voor onze renovatie betaald als voor de aankoop van ons huis.**

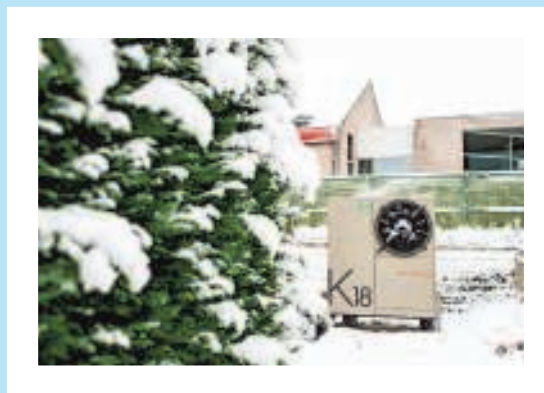


van een kilowatt elektriciteit. Bovendien haalt een elektrische warmtepomp slechts een goed rendement als je voor vloerverwarming kiest. Dat was evenwel niet mogelijk wegens de beperkte hoogte van de ondervloer. Een gasabsorptiewarmtepomp vraagt wel een grotere investering. De totale installatiekosten, inclusief warmwaterboiler en toebehoren, bedroegen 14.000 euro, waarvan we zo'n 1.650 euro via subsidies recupereerden. Zonnepanelen hebben we niet. In de eerste plaats omdat we al veel in hernieuwbare energie hebben geïnvesteerd en onze energiefactuur redelijk laag is, onder meer door de ledverlichting. Bovendien willen we liever geen zonnepanelen aan de voorzijde van onze woning plaatsen, wegens esthetische redenen. Een zonneboiler haalt zijn optimale rendement in de zomer. Net op dat moment produceert ook onze gasabsorptiewarmtepomp op een goedkope manier warm water. Dit zou de terugverdientijd van de installatie doen stijgen.'

## Virussen en bacteriën

Omdat Sofie en Jorn Ostijn comfort belangrijk vinden, kozen ze voor een domoticsysteem dat de temperatuurregeling aanstuurt, maar ook de verlichting, de rolluiken, de garagepoort en het ventilatiesysteem. 'Alles kan ik aansturen met mijn smartphone. Zelfs als ik niet thuis ben, kan ik de garagepoort openen, zien wie er aan de voordeur aanbelt of een overzicht krijgen van de temperatuur in elke kamer. De lichtsensoren buiten laten de rolluiken neer zodra het donker wordt. We hebben 's morgens altijd moeite om uit ons bed te raken. Aanvankelijk hadden we het systeem zo ingesteld dat om 6.45 uur de rolluiken automatisch omhooggaan in de slaapkamer. Maar dat volstond niet, nu schiet ook het licht automatisch aan.'

De verbouwingswerken hebben in totaal anderhalf jaar geduurd. Niet alles verliep vlekkeloos, maar van de meeste aannemers is het koppel toch tevreden. 'Een renovatie heeft het voordeel dat je gefaseerd kan werken. Op termijn willen we ook de zolder inrichten, met twee slaapkamers en een badkamer. De dakvensters zijn al geplaatst en alle leidingen voor water, elektriciteit en verwarming liggen klaar. Sowieso wordt een deel van de zol-



'We hebben gekozen voor een gasabsorptiewarmtepomp en geen klassieke warmtepomp op elektriciteit. Elektriciteit is duur, één kilowatt gas kost maar een vijfde van een kilowatt elektriciteit.'



derruimte in beslag genomen door de technieken. Behalve de cv-buffer en de warmwaterboiler die bij de warmtepompinstallatie horen, hebben we ook een regenwaterinstallatie met uv-filter. Die doodt bijna alle virussen en bacteriën, waardoor we optimaal regenwater kunnen gebruiken.'

'We hebben er heel bewust voor gekozen om een bestaande woning te renoveren. Maar een goedkopere oplossing is zo'n verbouwing niet: het totaalbudget komt overeen met dat van een nieuwbouw. We hebben bijna evenveel voor onze renovatie betaald als voor de aankoop van ons huis.'