

SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

ONS ONDERDAK

Erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
Onder het nummer 3200

PROJECT VAN ZEVEN KOOPWONINGEN VOOR SOCIALE HUISVESTING

BOUWPLAATS : GRASMUSLAAN nrs 17 tem 23 – 8900 IEPER



BESCHRIJVING VAN DE WONINGEN

Ons Onderdak cvba

Ter Waarde 65
8900 Ieper



tel. 057 219 220

www.onsonderdak.be
info@onsonderdak.be

Werf Grasmuslaan 17 –tem 23 , 8900 IEPER
7 woningen

Bouwheer :

Ons Onderdak cvba, sociale huisvestingsmaatschappij erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, onder het nummer 3200.

Ter Waarde 65, 8900 Ieper.

Tel. 057 219 200

www.onsonderdak.be

info@onsonderdak.be

Architect :

Architectenbureau Yves Catry bvba, Kemmelseweg 4a, 8900 Ieper

Tel 057 206 401

architectenbureau@catry.be

Aannemer :

Kijk en Bouw nv, Moorselestraat 206, 8930 Menen

Tel. 056 513 160

Luc.vandenabeele@kijkenbouw.be

Uw contactpersonen :

De heer Eric Neels, architect, hoofd technische dienst Ons Onderdak

Mevrouw Hilde Vandenbroucke, hoofd “ Kredietverlening en verkoop” Ons Onderdak.

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE WONINGEN

ALGEMEEN

Er worden 7 woningen gebouwd. De woningen zijn gebouwd in houtskelet en zijn uitzonderlijk goed geïsoleerd.

De woningen nrs 17 tem 22 hebben telkens 3 gevels en zijn twee per twee gekoppeld. Woning nrs 23 heeft 4 gevels en is met nr 22 gekoppeld via de garages.

Woning nr 17 heeft een ingebouwde garage. De overige woningen hebben zeer ruime garages naast de woningen.



De woningen nr 17 en nr 23 hebben 4 slaapkamers. De overige woningen hebben 3 slaapkamers.

Alle in deze brochure opgenomen voorstellen zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

Belangrijkste constructieve onderdelen :

Funderingen.

De woningen zijn opgericht op een met staalvezel gewapende funderingsplaat, voorzien van de nodige vorstranden. De studie werd uitgevoerd door het ingenieursbureau SEC op basis van bodemonderingen naar de draagkracht van de ondergrond.

Riolerings en regenwateropvang.

De ondergrondse rioleringen zijn opgebouwd uit dikwandige PVC buizen met een diameter van 110 mm en geplaatst volgens de regels der kunst. De rioleringsstelsels van regenwater en vuil water zijn strikt gescheiden. Het regenwater wordt opgevangen in een betonnen regenwaterput van 10.000 liter. Er is een filter ingebouwd in de put. Het regenwater wordt gebruikt voor WC spoeling, wasmachine, kraan in garage en buitenkraan aan de achtergevel. De regenwaterpomp is een dompelpomp die in de put zelf geplaatst is, waardoor deze geruisloos werkt. Er is eveneens een automatische bijvulinstallatie voorzien die ervoor zorgt dat in geval de regenwaterput leeg zou zijn deze steeds net voldoende bijgevuld wordt met leidingwater om alle aftakpunten probleemloos te laten werken. Er is geen septische put voorzien, gezien deze door de Stad Ieper verboden is bij gescheiden rioleringsstelsels.

Houtskeletbouw.

De volledige bovengrondse constructie is opgebouwd in houtskeletbouw. Alle muren, verdiepingsvloeren en daken werden geprefabriceerd in de fabriek, waar deze onder optimale omstandigheden werden uitgevoerd. Ook de ramen en buitendeuren werden in de fabriek in de muren ingebouwd. Dit betekent dat het gebouw na montage onmiddellijk droog, water- en winddicht is. Er is dus, in tegenstelling tot een traditionele bouwwijze in metselwerk en beton, geen ingesloten bouwvocht dat moet uitdrogen.

De buitenmuren van de woningen bestaan uit houten stijlen 45 x 195 mm geplaatst alle 60 cm, voorzien van een onder en bovenregel en de nodige versterkingen waar nodig, aan weerszijden voorzien van beplating in gipsvezelplaat. De ruimte tussen de stijlen wordt volledig gevuld met isolatie in minerale wol. Aan de buitenkant is bijkomend 40 mm PIR isolatie geplaatst, een regenscherm, latwerk en gevelbeplanking.

De buitenmuren van de garages bestaan uit houten stijlen 45 x 90, geplaatst alle 60 cm, voorzien van een onder en bovenregel en de nodige versterkingen waar nodig, aan weerszijden voorzien van beplating in gipsvezelplaat.



De aansluiting tussen de funderingsplaat en de buitenmuren is volledig waterdicht gemaakt door middel van een waterdichtingsbaan in Wolfin (hoogpolymere kunststof dakafdichting).

Voor de binnenmuren worden al naar gelang ze dragend of niet dragend zijn, stijlen 45 x 140 mm of stijlen 45 x 90 mm gebruikt.

Gemene muren. (= muren tussen de woningen)

De gemene muren zijn ontdubbeld. Ze bestaan uit 2 muren uit houten stijlen 45 x 120 mm geplaatst alle 60 cm, voorzien van een onder en bovenregel en de nodige versterkingen waar nodig, aan de binnenzijde voorzien van dubbele beplating in gipsvezelplaat (in totaal 25 mm dikte). De ruimte tussen de stijlen wordt volledig gevuld met isolatie in steenwol. De muren worden onafhankelijk van elkaar geplaatst met een tussenruimte van 5 cm. Deze muren garanderen de benodigde brandweerstand en geluidsisolatie.

Binnenafwerking muren en plafonds.

De binnenwanden en plafonds van de woningen worden geplamuurd en opgeschuurd en zijn klaar om te schilderen.

Gevelafwerking.

De gevels zijn uitgevoerd in een houten beplanking, vertikaal voor de woningen, horizontaal voor de garages. De gevelbeplanking is uitgevoerd in HOT-wood of ThermoWood uit naaldhout. ThermoWood is het ecologisch alternatief voor kostbare exotische hardhoutsoorten. Het naaldhout wordt door middel van stoom verhit tot minstens 215 °C. Daardoor verhoogt de duurzaamheid en vochtbestendigheid van het hout. Het gebruik van stoom verhindert dat scheuren en barsten in het hout ontstaan.

ThermoWood is vormvast, stabiel en zonder hinder van scheuren of piqué. Hierdoor is deze houten gevelbekleding erg geschikt voor buitentoepassingen. De thermohouten gevelbekleding van HOT-wood heeft een aantrekkelijke, warme kleur welke na een tijdje mooi en egaal vergrijst. Kleurverschillen die bij de oplevering zichtbaar zijn, zijn te wijten aan verschillende tijdstippen van aanbrengen of afdekking. Deze kleurverschillen verdwijnen spontaan na enkele maanden om na ± 1 jaar niet meer zichtbaar te zijn. Wel kunnen kleine tintverschillen blijven bestaan onder luifels en overdekte delen.

Boven en onder de ramen is plaatselijk plaatmateriaal voorzien in Rockpanel, overwegend lichtgrijs, maar met enkele kleuraccenten per woning.

De aanzet van de gevels bestaat uit een vezelcementplaat, gekleefd op geëxtrudeerd polystyreen isolatie, die ervoor zorgt dat de gevelbeplanking niet in contact komt met de grond.

Aan de achtergevels zijn vaste zonweringen voorzien die moeten zorgen voor beschaduwing om oververhitting te beperken. De woningen nrs 8 en 22 hebben tevens een terras in verzinkt stalen roosters.

Vloer begane grond.

Zowel op het gelijkvloers als op de verdieping wordt een gewapende chape geplaatst. De chape is geplaatst op $\pm 1,5$ à 2 cm van het afgewerkt vloerpad zodat de koper de vloer naar eigen keuze kan afwerken met betegeling, parket, laminaat of soepele vloerbekleding. Er zijn geen raamtabletten voorzien gezien dit meestal meegaat met de vloerbekleding. Op het gelijkvloers is onder de chape 16 cm vloerisolatie uit PIR geplaatst.

De vloer van de garages bestaat uit de algemene funderingsplaat in vezelgewapend beton die gepolierd werd. Deze heeft geen bijkomende afwerking nodig.

Vloerplaat tussen gelijkvloers en verdieping.

De vloer tussen het gelijkvloers en de verdieping bestaat uit een houten roostering 75 x 225 mm, geplaatst met een variabele tussenafstand volgens stabiliteitsstudie. Op de vloerbalken wordt een OSB plaat geplaatst. De ruimte tussen de vloerbalken is volledig gevuld met minerale wol. Onder en tussen de vloerbalken zijn de leidingen voor elektriciteit, sanitair, verwarming en ventilatie geplaatst. Daaronder is een zwevend plafond uit gipskarton. Boven de OSB plaat is een akoestische isolatiemat tegen contactgeluiden geplaatst, waarop de chape is geplaatst die door de koper verder afgewerkt wordt (zie vloer begane grond)

Platte daken.

Het platte dak boven de verdieping bestaat uit een houten roostering – naar gelang de overspanning 63 x 175 mm of 75 x 225 mm, geplaatst met een variabele tussenafstand volgens stabiliteitsstudie. Op deze balken worden hellingspieën geplaatst teneinde in de nodige afwaterende dakhelling te voorzien. Daarop wordt een OSB plaat geplaatst. De ruimte tussen de balken en hellingspieën is volledig gevuld met minerale wol. Boven de OSB plaat is bijkomend nog 60 mm gecacheerde steenwol geplaatst, waarop de dakdichting is geplaatst. Onder en tussen de balken zijn de leidingen voor elektriciteit, sanitair, verwarming en ventilatie geplaatst. Daaronder is een zwevend plafond uit gipskarton. De platte daken van de garages (uitgezonderd garage nr 17 die in de woning geïntegreerd is) is gelijkaardig, doch er is geen plafondafwerking voorzien en er is geen isolatie tussen de balken geplaatst. De dakisolatie boven de OSB is wel voorzien.

Dakdichting en regenwaterafvoeren.

De dakdichting is uitgevoerd in hoogwaardige kunststof dakafdichtingsbanen WOLFEN. Dit zijn eenlagige, doorlopend homogene, hoogpolymere dak- en afdichtingsbanen volgens DIN EN-13956 en DIN EN 13967. Ze bevatten geen monomere weekmakers. Bij onderzoeken op dakbanen van 25 oud werd geen enkele veroudering vastgesteld. De dakbanen zijn tevens recycleerbaar.

De regenwaterafvoeren worden achteraan de woningen geplaatst en zijn uit zink.

De dakranden zijn uitgevoerd in gelakt aluminium van hetzelfde kleur als de ramen.

Buitenschrijnwerk.

De houten ramen en deuren bestaan uit Amerikaanse witte eik, gelakt in een dekkende lak kleur RAL 7038 (achaatgrijs – zelfde kleur voor de aluminium dakranden en de aluminium dorpels) van het Merk Ewitherm, type Win 60 Classic. Het lakwerk omvat 4 lagen : impregnering, grondlaag, tussenlaag en eindlaag en heeft een laagdikte van 90 à 110 μ m. Hierdoor zijn de ramen en deuren vele jaren onderhoudsvrij.

De superisolerende dubbele beglazing heeft een U-waarde van 1,0 W/m²K
Op sommige ramen waar veel zoninval verwacht wordt zijn zonweringscreens voorzien die de oververhitting moeten tegengaan. Deze screens worden elektrisch bediend.
Ook de buitendeuren zijn voorzien hebben een goede isolatiewaarde.
De garagepoorten zijn geïsoleerde sectionaalpoorten met manuele bediening.

Binnenschrijnwerk :

Alle binnendeuren zijn schilderdeuren, met een afwerking in voorgeplamuurde hardboard.
De binnendeuren zijn geplaatst zodat er na plaatsing van de vloerafwerking ca 1 cm opening onder de deur blijft. Deze spleet is noodzakelijk voor de doorvoer van de aangevoerde verse lucht in de leefruimtes naar de natte ruimtes, waar de gebruikte lucht afgezogen wordt.
De trap, balustrade en leuning zijn uit Rubberwood en is vernist.

Luchtdichtheid :

Er werd speciale aandacht besteed aan de luchtdichte uitvoering van de woningen. Hiervoor werden speciaal daarvoor ontwikkelde folies en dichtingskits gebruikt. De luchtdichtheid van de woningen wordt tevens gecontroleerd door 2 luchtdichtingsproeven per woning. Een eerste proef werd uitgevoerd direct na de montage. Een 2^e proef zal uitgevoerd worden voor de voorlopige oplevering. Het lastenboek voorzag een maximaal ventilatievoud $n_{50} < 2$ volumewisselingen per uur. (noot standaard = 12 volumewisselingen per uur). De proeven na de montage voldeden allen aan deze waarden. De goede luchtdichtheid beperkt samen met de uitzonderlijk goede isolatie de warmteverliezen, hetgeen bijdraagt voor een laag energieverbruik voor verwarming.

Duurzaamheid.

Alle gebruikte hout, zowel massief als in plaatmateriaal, zowel constructiehout als gevelbekleding als schrijnwerkhout, is afkomstig uit duurzaam beheerde bossen en voorzien van een FSC- of PEFC- label met controleerbaar COC nummer.

De bouw- en isolatiematerialen hebben een Nibe klassificatie van ten hoogste 3. (Nibe is een nederlandse classificatiemethode voor bouwmaterialen inzake milieuscore en gezondheid, gaande van 1 tot 7, waarbij 1 best scoort en 7 slechtst)

Technische uitrustingen

Verwarming en warm waterproductie

Er is centrale verwarming voorzien op aardgas met thermostaat en buitenvoeler.
Een hoogrendements condenserende gaswandketel merk BULEX, type Thema Condens is geplaatst in een technische kast in de nachthal van de verdieping geplaatst.
De warmteafgifte gebeurt met plaatstaal radiatoren Henrad op lage temperatuursregime in de living/eetplaats, keuken, en slaapkamers met thermostatische kranen (uitgezonderd in het lokaal van de thermostaat)
De cv-leidingen Tubipex Alu worden ingewerkt in de muren en de verdiepingsvloer en bestaan uit binnenbuis in VPE (vernet polyethyleen) met aluminium diffusiescherm en beschermbuis in VPE. De collectoren zijn bereikbaar via een luik in het plafond van de berging.

Sanitaire uitrusting.

Alle leidingen zijn voorzien voor de toevoer van warm en koud water en de afvoer van de toestellen (ook voor toestellen die niet voorzien zijn)

De toevoerleidingen zijn in VPE (cf centrale verwarming). De afvoeren zijn uit dikwandig PVC.

Volgende toestellen worden voorzien :

- toilet en handwasbakje op het gelijkvloers
- toilet in de badkamer op de verdieping
- douchebak en –kraan in de badkamer op de verdieping

Zijn niet voorzien en dus te voorzien door de koper : lavabo's in de badkamer, keukenuitrusting (kasten en toestellen) hiervoor zijn wel de toe- en afvoerleidingen geplaatst. Er is ook voeding en afvoer voorzien voor de wasmachine in de berging, alsook een buitenkraan aan de achtergevel en een kraan in de garage. Deze worden gevoed op regenwater, net als de toiletten (zie ook rioleringen)

Ventilatiegroep :

Aangezien de woning zeer luchtdicht is, moet gecontroleerd verse lucht binnengebracht worden en vervuilde lucht afgevoerd. Hiervoor is in de berging een zgn “ balansventilatie “ voorzien met warmterecuperatie van het merk Zehnder, type ComfoD 350. Deze balansventilatiegroep voorziet zowel in de toevoer van verse lucht in de leefruimten en slaapkamers als in de afvoer van gebruikte lucht in de wc's, badkamer, wasplaats en keuken. Een ingebouwde warmtewisselaar draagt de warmte-energie van de afgevoerde lucht over op de toegevoerde lucht, vooraleer deze in de woning wordt ingeblazen. In de zomer wordt de warmteoverdacht uitgeschakeld. Dit gebeurt automatisch. Op basis van een instelbare comforttemperatuur opent of sluit er een bypass die de afvoerlucht omleidt om de warmtewisselaar, in functie het verschil tussen de binnen- en buitentemperatuur. Zo wordt in de zomer de warme binnenlucht afgevoerd en kan men het huis rechtstreeks met koelere buitenlucht afkoelen.

De ventilatoren zijn energiezuinige traploos instelbare gelijkstroommotoren, die een energiebesparing leveren van 50 à 60 % ten opzicht van wisselstroomventilatoren.

Zowel in de toe- als in de afvoerzijde zijn G4 filters voorzien. Deze moeten regelmatig gereinigd worden en soms vervangen. De bewoner kan instellen dat men tussen de 10 en 26 weken automatische een melding krijgt dat de filters vervuild zijn en moeten gereinigd of vervangen worden.

De lucht wordt naar de verschillende lokalen gebracht in ronde verzinkt metalen buizen die in de plafonds in gewerkt zijn. De toe) of afvoer gebeurt via ventilatieventielen die ingesteld zijn op de benodigde debiet. Deze ventielen mogen niet verwisseld worden of ontregeld worden.

De ventilatiegroep heeft een Passiefhuis certificaat met een warmteterugwinningspercentage van 84 %.

De ventilatiegroep is essentieel voor een goede binnenluchtkwaliteit en mag nooit afgezet worden. Door de warmterecuperatie wordt tevens aanzienlijk bespaard op de verwarming.

Damkap

Er is enkel een dampkapafvoer voorzien, klaar voor de aansluiting van de dampkap. Deze afvoer voorziet de muurdoorvoer, een terugslagklep die verhindert dat en koude buitenlucht via de dampkap wordt binnengeblazen en een gelakt aluminium buitenrooster op de gevel.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgende de gangbare technische reglementen. De installatie wordt gekeurd voor de ingebruikname, m.a.w. voor het overhandigen van de sleutels aan de kopers.

Lichtarmaturen zijn enkel voorzien in de garage, het benedentoilet en de voor- en achtergevel (buitenverlichting). Andere verlichtingstoestellen zijn ten laste van de koper.

Er is bekabeling voorzien voor radio- en tv distributie, internet en telefoon.

De koper ontvangt een ééndraadsschema van de elektrische uitrusting.

Keukeninrichting

De keuken zelf is niet inbegrepen, maar wel alle voorzieningen : toevoer- en afvoerleidingen, stopcontacten en voedingen voor de toestellen. Er is zowel mogelijkheid voor aansluiting van een elektrisch kookfornuis als een gastoevoer voor een gaskookfornuis.

EPB – regelgeving – E- en K-peil

E (nergie) – P (restatie) – B (innenklimaat)

De EPB wetgeving van toepassing op deze woningen voorziet een maximaal K peil lager van 40 en een maximaal E peil lager dan 70.

Volgens de voorafberekeningen behalen de woningen in de Grasmuslaan een K peil K 25 of K26 en een E-peil E 46 tot E50. Dit is substantieel beter dan de wettelijke vereisten.

In de voorafberekening werd nog voor diverse onderdelen rekening gehouden met defaultwaarden, waar we ondertussen weten dat de uitvoeringsattesten betere waarden zullen voorleggen. De definitieve berekening, na uitvoering van de luchtdichtheidsmeting bleek nog beter : K-peilen tussen K22 en K 24, E-peilen tussen E41 en E47 en een NEB (netto energie behoefte) NEB tussen 13.37 en 17,49 kWh/m².jaar. Maar liefst 6 van de 7 woningen halen de Passiehuishuisnorm (< 15Kwh/m².jaar) – het wettelijk maximum is 70 kWh/m².jaar.

Het betreft hier dus zeer lage energiewoningen die een zeer beperkt energieverbruik zullen hebben.

Dit alles werd bereikt zonder gebruik van hernieuwbare energie : door de plaatsing van enkele PV-zonnepanelen of zonneboiler is BEN zonder meer haalbaar.

Omgevingswerken - terreinafpaling.

De bebouwde percelen worden opgemeten door een landmeter, aangesteld door de bouwheer. De landmeter plaatst ten gepaste tijde de nodige paalstenen en/of nagels. Bij het verlijden van de akte van aankoop ontvangt de koper een origineel opmetingsplan.

De omgevingswerken op het openbaar domein : voetpad, fietspad tussen woningen 20 en 21 naar achterliggende Dikkebusvijverpad tussen Capucienestraat en Omloopstraat enz... worden aangelegd de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

De grondwerken rond de woning beperken zich tot het nivelleren van de grond rond de woning. Er is voorzien in een voorlopige grindverharding naar de garages en de inkomdeuren, die eventueel kan aangewend worden als onderfundering voor een door de koper aan te leggen verharding. Om een personenwagen op eigen terras te parkeren kan eventueel de toegangsweg naar de inkomdeur verbreed worden (op kosten van de koper). De aanleg van de terrassen, opritten enz... op het private domein is niet inbegrepen in de bouwwerken.

Er zijn geen perceelsafsluitingen voorzien.

Diversen.

De koper ontvangt bij het verlijden van de koopakte een exemplaar van het postinterventiedossier opgesteld door de veiligheidscoördinator. De dossier bevat de bouwplannen, de technische fiches van de gebruikte materialen, het elektrisch schema, het keuringsverslag van de elektrische uitrusting en het waterleidingsnet in de woning. Het EPB verslag wordt per woning opgesteld door de EPB-verslaggever.

Waarborgen.

Wanneer alle werken beëindigd zijn, wordt aan de aannemer de voorlopige oplevering toegestaan. De door de aannemers gestelde borg wordt voor de helft vrijgegeven. Eén jaar na de voorlopige oplevering heeft de definitieve oplevering of eindoplevering plaats. Tot en met de eindoplevering van de gebouwen of van de werken die deel uitmaken van het verkochte onroerend goed, kan alleen de verkoper (bouwheer) zijn rechten doen gelden tegenover de aannemer en de architect.

De koper is ertoe gehouden de eventuele gebreken aan de woning kenbaar te maken aan de verkoper.

Vanaf de eindoplevering van de bouwwerken is de koper, die in de plaats treedt van de verkoper, gerechtigd tegen de aannemers en de architect bepalingen in te roepen van de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek betreffend de 10-jarige aansprakelijkheid.

Verdere details kunnen steeds opgevraagd worden bij de bouwheer of de architect.