



RENOVATIE 160 WONINGEN



Wijk Westveld, 9040 Sint-Amandsberg

PROJECT INFO

- **CATEGORIE** : stadsontwerp, woningen
- **PROJECT TYPE** : renovatie
- **NAAM OPDRACHTGEVER** : Volkshaard cvba-so
- **OPLEVERINGSDATUM** : 16.12.2022 (VO)
- **BOUWKOST** : € 18.654.356,86 (excl. btw)
- **AANNEMER** : ACH-bouw
- **IR STABILITEIT** : Ingenieursbureau Fraeye & Partners
- **EPB VERSLAGGEVER** : VCPA
- **HUIDIGE DOSSIERFASE** : Opgeleverd

INPLANTING EN BESTAANDE TOESTAND

De sociale woonwijk 'het Westveld' te Sint-Amandsberg (Gent) werd gerealiseerd halfgeweg de jaren '50. Het is een **typische naoorlogse tuinwijk** met voornamelijk traditionele, grondgebonden eensgezinswoningen ingebed in een oase van groen, aangevuld met enkele duplexappartementen en appartementsgebouwen (middelhoogbouw) aan het Paradijsvogelplein. De twee middelhoog appartementsgebouwen aan het Paradijsvogelplein ondergingen in 2006/2007 en 2009/2010 reeds een totaalrenovatie. GDR-architecten werd voor beide renovaties aangesteld als ontwerper. Tot slot ondergingen al enkele woningen en duplexappartementen bepaalde deelrenovaties.

NIEUWE TOESTAND

Huisvestingsmaatschappij Volkshaard wou haar bestaand patrimonium in deze wijk verder renoveren, om ze functioneel en technisch weer bij de tijd te brengen.

De 30 woningen en 36 appartementen die in de loop van de jaren reeds gerenoveerd werden, ondergaan een **deelrenovatie met blijvende bewoning**. Deze renovatie beperkt zich tot het plaatsen van een ventilatiesysteem en hier en daar het vernieuwen of verplaatsen van een badkamer en het inrichten van een kamer op de zolderverdieping.

Het grootste deel van de woningen, 130 in totaal, ondergaat een grondige renovatie. De bestaande woningen voldoen namelijk niet meer aan de huidige oppervlakte- en comfortnormen waardoor een **totaalrenovatie** zich opdringt.



Er wordt bewust gekozen om het bestaande bouwvolume van de woningen niet te wijzigen. Enerzijds uit respect voor de sobere architecturale vormgeving en het bestaande karakter van de tuinvijk, anderzijds om het totale kostenplaatje te drukken. Door de aanwezigheid van zolders, toegankelijk met een vaste trap en inpandige garages, is er het potentieel om binnen het bestaande bouwvolume ruime, kwaliteitsvolle gezinswoningen te **creëren**.

Het gelijkvloerse plan wordt opengewerkt zodat er een ruimere leefruimte ontstaat in relatie met een open keuken. Op de verdieping wordt de te kleine slaapkamer badkamer en wordt de oorspronkelijke badkamer berging. De zolder wordt heringericht als ruime kinderslaapkamer of als ouderslaapkamer met eigen badcel.

Om de wildgroei aan tuinbergingen en koterijen tegen te gaan, werden alle woningen en gelijkvloerse appartementen voorzien van een gemetselde tuinberging. Deze werden gekoppeld waar mogelijk om versnippering van de ruimte tegen te gaan en om het financiële kostenplaatje te drukken.

RENOVATIESTRATEGIE

Aangezien de wijk in de jaren '50 werd gerealiseerd in verschillende bouwfases, onderscheiden er zich **27 verschillende woningtypes** met elk hun eigen inrichting en inplanting. Dit vroeg een grondige voorbereiding: de verschillende types werden opgemeten en in kaart gebracht. Voor ieder type werd een passende oplossing uitgewerkt.

Naast de **complexiteit** van verschillende woningtypes was er ook de wens van de bouwheer om de werken te faseren in functie van **verhuisbewegingen binnen de wijk**. Op die manier kunnen huurders, indien gewenst en mogelijk, in de wijk blijven wonen.

Origineel werden de woningen bewoond door gezinnen met kinderen. Bij aanvang van het project is er bij een groot aantal woningen niet meer voldaan aan de rationele bezetting. Daarom is in overleg met de bouwheer gekozen om eerst de kleine woningen te renoveren. Alleenstaanden en koppels, meestal een bejaard publiek, konden zo doorschuiven naar een kleine gerenoveerde woning.

Totaal te renoveren woningen die in tussentijd leeg kwamen te staan werden van bij aanvang van het project niet meer opnieuw verhuurd zodat zij eerst gerenoveerd konden worden i.f.v. herhuisvesting.

Van zodra het voorontwerp was goedgekeurd, werd een eerste **bewonersvergadering** georganiseerd. Hierop werd de bewoners uitgelegd welke werken er gepland waren en dat het gevolg voor hen was dat zij zouden moeten verhuizen. De sociale dienst van Volkshaard heeft vervolgens elke bewoner bevroegt en zijn situatie bekeken. Een aantal in hoofdzaak alleenstaanden zijn verhuisd naar een appartement binnen of aan de rand van de wijk. Bij aanvang van de werf werd een tweede bewonersvergadering georganiseerd, vooral gericht op de bewoners van woningen en appartementen waar gewerkt zou worden met blijvende bewoning.

De bouwheer koos er voor om niet blok per blok of straat per straat te renoveren. De volgorde waarin de woningen leeg kwamen is louter een gevolg van de verhuisbewegingen van de huurders en van de gezinssamenstelling.

De aanpak van de aannemer, in dit geval ACH-Bouw, is eveneens **van cruciaal belang** voor een goede communicatie met de bewoners en het slagen van het project. Daarom namen we voor een project met dergelijke omvang eisen op in het lastenboek m.b.t. de project- en werfleider: enerzijds m.b.t. hun beroepskwalificaties en werfervaring, anderzijds m.b.t. hun vereiste aanwezigheid op de werf.

Referentie GDR-architecten: VHWEST08

