



GDR-architecten

RENOVATIE 68 WOONENTITEITEN



Hertooiebos, Zwijnaarde

PROJECT INFO

- **CATEGORIE** : appartementen, woningen
- **PROJECT TYPE** : renovatie
- **NAAM OPDRACHTGEVER** : Volkshaard cvba-so
- **BOUWKOST** : 4.967.679,21 € (excl. btw) (bestelbedrag)
- **AANNEMER** : Six bvba
- **IR STABILITEIT** : Fraeye & Parnters NV
- **EPB VERSLAGGEVER** : VBC bvba
- **HUDIGE DOSSIERFASE** : In uitvoering

INPLANTING EN BESTAANDE TOESTAND

Huisvestingsmaatschappij Volkshaard wil haar bestaand patrimonium aan sociale huurwoningen en appartementen in de **woonwijk Hertooiebos** renoveren, om ze functioneel en technisch weer bij de tijd te brengen.

De woonwijk bestaat uit 68 verhuurde woonentiteiten, bestaande uit **witgeschilderde bakstenen woningen en duplexappartementen met een licht hellend lessenaarsdak**. Hiervan ondergaan 24 woningen en 8 appartementen een totaalrenovatie. De overige 8 woningen en 28 appartementen ondergaan een deelrenovatie. In totaal zijn er 3 types woningen (A, A2 en B) en 3 types appartementen (D, F en F2).

RENOVATIESTRATEGIE

Voorafgaand aan deze deel- en totaalrenovatie van de 68 woonegelegenheden werden de daken van zowel de woningen als appartementen reeds in een vorig fase gerenoveerd en geïsoleerd.

De werken, die aan de **deel- en totaalrenovatie** verbonden zijn, worden uitgevoerd in 3 fasen. De fasering werd vastgelegd door het bestuur op basis van leegstand en gezinssamenstelling. Elke fase omvat zowel deel- als totaalrenovaties. Bij de deelrenovaties worden de werken uitgevoerd met blijvende bewoning, bij de totaalrenovaties is dit niet mogelijk omwille van interne verbouwingswerken met impact op de stabiliteit. Daarom behelst de eerste fase de leegstaande woonegelegenheden. Op die manier volgt er bij de volgende fases telkens een verhuiscbeweging. Dit is ten voordele van de bewoners; zo blijven ze in hun vertrouwde omgeving wonen.



GEDEELTELIJKE RENOVATIE

De werkzaamheden bij de gedeeltelijke renovaties hebben voornamelijk betrekking op het **verbeteren van het wooncomfort zonder intern alles open te breken**. Dit wil zeggen: o.a. vernieuwen van het buitenschrijnwerk, de technische installaties terug up to date maken (installeren ventilatiesysteem, beperkte aanpassingen aan elektriciteit i.f.v. keuring, ...), het vernieuwen van paden en terrassen.

Zoals eerder vermeld bestaan de woningen uit geschilderde bakstenen gevels. Na isolatie via de spouw is hierdoor niet mogelijk. Om het karakter van de wijk te behouden, wordt er specifiek gekozen om geen aanpassingen aan de gevels uit te voeren, behalve het opfrissen en waar nodig herstellen van het schilderwerk.

TOTAALRENOVATIES

De totaalrenovaties ondergaan dezelfde werkzaamheden als bij de deelrenovatie. Bijkomend zijn hier vooral planmatig problemen en voldoen de oppervlaktes niet meer aan de eisen opgelegd door Wonen in Vlaanderen, het voormalige VMSW (te kleine leefruimte en keuken, te kleine badkamer, ...). **Interne verbouwingswerken met impact op de stabiliteit** dringen zich op. De volumes van de woningen en appartementen zelf wijzigen niet, omwille van hun compactheid en om de kostprijs te drukken. Dit impliceert soms een downgrade van het aantal slaapkamers bij enkele types.

In grote lijnen wordt – zowel bij de woningen, als bij de appartementen – het gelijkvloerse plan opgewerkt zodat een ruimere leefruimte in contact staat met de open keuken. De badkamer – welke te klein is – wordt ofwel omgewisseld met de groter berging op de 1^e verdieping, ofwel ondergebracht in de kleinste kinderslaapkamer.

Hiervoor worden de woningen en appartementen **volledig tot de ruwbouw gestript**. Het gelijkvloerse vloerpakket wordt uitgebroken en geïsoleerd, de vloeropbouw op de verdieping wordt vervangen, alle binnenschrijnwerk (deuren, trap, keukens) worden vernieuwd. Ook alle technieken, incl. incl. sanitaire toestellen, CV-installatie als riolering wordt volledig vernieuwd. De nieuwe riolering wordt als gescheiden stelsel aangelegd op privaat domein, en pas net voor het aansluiten op de openbare riolering samengebracht. Zo is het mogelijk om het stelsel te scheiden wanneer er later werken aan de openbare riolering worden uitgevoerd.

Referentie GDR-architecten: VHHERT01

