

# OPLEIDING DUURZAME GEBOUWEN

## GEDEELTELIJKE EN GEFASEERDE RENOVATIE

HERFST 2018

Gedeeltelijke & gefaseerde renovatie – ervaring op het terrein

Camille Bredael, Verantwoordelijke technische dienst  
Zuiderhaard



# Doelstelling(en) van de presentatie

- Praktijkervaring met gefaseerde renovaties in de collectieve huisvesting



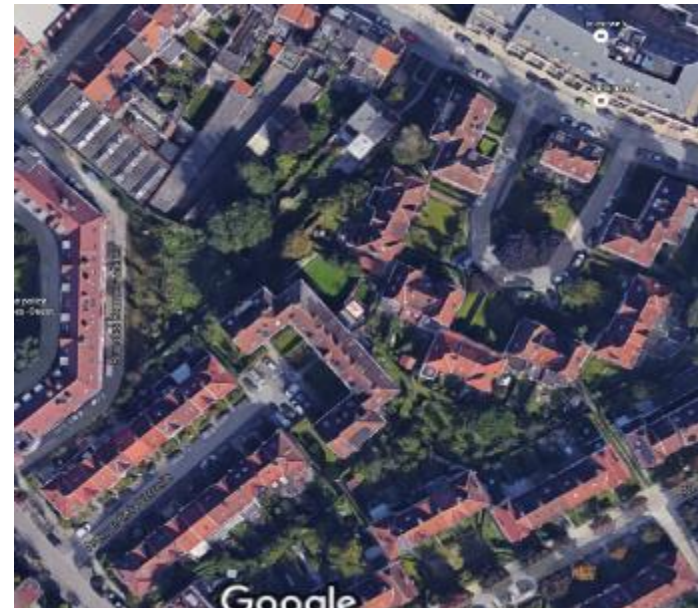
# Plan van de uiteenzetting

- Typologie en staat van het patrimonium van de Zuiderhaard
- Waarom gefaseerd renoveren?
- Voorbeeld uit het verleden – renovatie van de Tuinwijk van Vorst
- Een voorbeeld om over na te denken – renovatie van de “Nieuwe tuinwijk” in Vorst
- Gefaseerde renovatie – praktijken van lang geleden en voor de toekomst
- Conclusies...



# Typologie en staat van het patrimonium van de Zuiderhaard

- +-2.100 woningen verdeeld over Vorst – 6 sites en Sint-Gillis – 4 sites
- Eengezinswoningen, Tuinwijk, grote gehelen, torens, rijwoningen, ...
- Zeer stedelijke en eerder “landelijke” context



# Waarom gefaseerd renoveren

- Beheer van het patrimonium: grote gehelen die weinig of slecht gerenoveerd zijn > grote werken /lagere subsidies
- Bewoners kunnen er blijven wonen: huurverliezen vermijden, sociaal leven blijft behouden, imago van de wijk en de maatschappij
- Architectuur en stedenbouw: bepaalde onderdelen verouderen beter of zijn van betere kwaliteit, beschermde delen
- Vereisten opgelegd door nieuwe wetten (EPB – EPB verwarming – ventilatie, ...): steeds strengere eisen
- Het kostenplaatje: gelijkaardig werken groeperen voor verschillende sites > schaalvergroting en specificatie van de aanbesteding > gespecialiseerd projectauteur



# Voorbeeld uit het verleden – renovatie van de Tuinwijk van Vorst



# Voorbeeld uit het verleden – renovatie van de Tuinwijk van Vorst

- Renovatie in 12 fasen (+1) over een twintigtal jaren
- Bouwwerken dateren uit de periode tussen 1925 en 1931. De hele site is gebouwd door de Zuiderhaard, maar de meeste woningen zijn onmiddellijk verkocht aan privé-eigenaars



# Voorbeeld uit het verleden – renovatie van de Tuinwijk van Vorst

- Motivatie

- Financiën: uitgaven spreiden
- Beperkte “schuifoperaties”: de grootste fase telt 44 woningen
- Zelfde projectauteur > identieke, gekende procedures, gekende stedenbouwkundige “eisen”, ...

- Vaststelling

- Stedenbouwkundige eenheid: alle renovaties van de Haard zijn herkenbaar
- Kwaliteit renovaties ☹: blijven steken in gewoontes?
- Transfers binnen de wijk





# Een voorbeeld om over na te denken – renovatie van de “Nieuwe tuinwijk” in Vorst



# Een voorbeeld om over na te denken – renovatie van de “Nieuwe tuinwijk” in Vorst

- Renovatie in 3 fasen – subsidieaanvraag in 2003 – eerste voorontwerp in 2011!! De werken van fase 1 worden aangevat in 2017!!!
- Bouw tussen 1952 en 1965 – woningen 1-2-3 slaapkamers



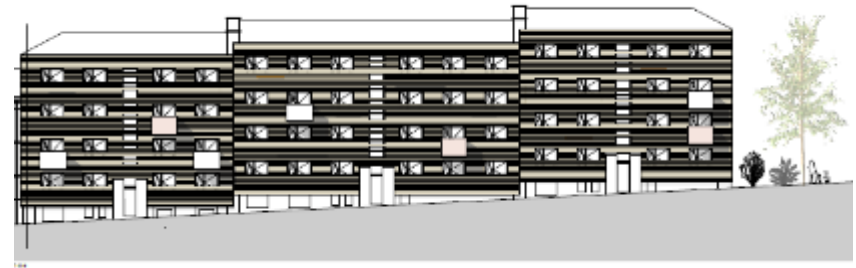
# Een voorbeeld om over na te denken – renovatie van de “Nieuwe tuinwijk” in Vorst

## • Motivatie

- Financiën: uitgaven spreiden
- “Schuifoperaties”: eerst fase ontruimd op het einde van de renovaties van de Tuinwijk
- In het begin zelfde projectauteur: uitgangspunt = 1 PA (projectauteur) en 3 werkfasen
- Stedenbouwkundige eenheid van het geheel

## • Hinderpalen

- Projectbeheer: vanaf het begin problemen met de ramingen en de opdrachten
- Administratieve vertraging en slechte communicatie met de voogdijoverheid
- Verschillende wijzigingen van beheerders bij de Haard > slechte follow-up



# Een voorbeeld om over na te denken – renovatie van de “Nieuwe tuinwijk” in Vorst

- Vaststellingen

- Minder stedenbouwkundige eenheid want andere projectauteur, maar stedenbouwkundige verplichtingen SV
- Langdurige huurleegstand: woningen ontruimd in 2008 > krakers en schade
- Minder sociale controle
- Gesloten buurtwinkel
- Negatief imago in de wijk en daarbuiten

- Welke toekomst

- Studies voor fases 2 & 3 besteld in april 2016
- Subsidies werken in 2 of 3 fasen
- Voogdij over beheer door BGHM opgelegd



# Renovatie in fasen – praktijken van lang geleden en voor de toekomst

- Voorbeelden uit het verleden
  - Globe: dak / stookruimte / thermostatische kranen/ ramen



- Oud-Bosnie: ramen achteraan en dak / centrale verwarming / ventilatie / ramen



# Renovatie in fasen – praktijken van lang geleden en voor de toekomst

- Voorbeelden uit het verleden
  - Combaz-Fort-Vorst: gevels achteraan / uitbreiding dak / ventilatie / individuele ketels



- Voorbeelden in uitvoering
  - Vlogaert: ramen en puntgevel en dak / verwarmingsketel / elektrische conformiteit
  - Jordens: gordijnwanden, sommige gevels en daken / verwarmingsketel / conformiteit
  - Liften: fusie patrimonium > 2 fasen
- Voorbeelden voor de toekomst (daken, verwarmingsketels, timmerwerk, ...)

Groepering van gelijkaardige werken voor toevoeging aan “dringende werken”



# Conclusies

- Gedeeltelijke en gefaseerde renovatie is vereist voor sociale woningen om de volgende redenen:
  - financieel
  - leegstand
  - prioriteit van de werken
- Bij het beheer van renovaties die gespreid zijn over een langere termijn is het zeer belangrijk een totaalbeeld te hebben op grote schaal (wijk, site, gebouw) en op kleine schaal (uniformiteit van materialen).



# Conclusies

- Nadelen

- ✓ de woningen worden voortijdig ontruimd
- ✓ de verschillende fasen moeten apart worden bestudeerd > problemen die zijn ontstaan in voorgaande fasen
- ✓ fasering = huurders worden vaker gestoord
- ✓ grotere werklust
- ✓ follow-up over de hele duur van de werken

- Voordelen

- ✓ een probleem kan gericht en grondig worden aangepakt
- ✓ het is niet altijd nodig de woningen te ontruimen > voordelen op sociaal en financieel vlak
- ✓ sommige kleinere fase kunnen intern worden uitgevoerd > minder strenge procedures





# Contact

## **Camille BREDAEL**

Verantwoordelijke technische dienst  
Zuiderhaard

 : 02 333 56 96

E-mail: [cbr@foyerdusud.be](mailto:cbr@foyerdusud.be)

