

Tekst | Johan Debaere Beeld | B2Ai / Johan Debaere

Sociale appartementen DRIE HOFSTEDEN in nieuw energiewaardig kleedje

De twee appartementsblokken van de sociale huisvestingsmaatschappij Goedkope Woning op de Drie Hofsteden in Kortrijk waren dringend aan modernisering toe. In februari 2015 ging de renovatie van een eerste blok van start (Blok 5), en sinds het begin van dit jaar is de vernieuwing van een tweede appartementsgebouw aan de gang (Blok 4). Gelijktijdig zal het bouwteam ook een nieuwbouwwolume (Blok 6) tussen beide bestaande blokken realiseren. Dit alles moet finaal resulteren in een volledig opgewaardeerde site met bijna-energie neutrale (BEN) gebouwen in een groene omgeving.

De monoliete betonnen appartementsblokken aan het Gebroeders Van Raemdonckpark, die dateren uit de jaren 70, vertoonden heel wat gebreken en voldeden niet langer aan de strenge eisen van de hedendaagse sociale woningbouw. Architectenbureau B2Ai – toen nog onder de naam Buro II & ARCHI+I – tekende de plannen voor een volledige opwaardering van de site, die deel uitmaakt van een proeftuinproject van het Vlaamse Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie (IWT). Architect en bouwheer wilden, samen met de Universiteit Gent, de bestaande flats strippen en ombouwen tot BEN-wooneenheden, met zo weinig mogelijk hinder voor de bewoners. Bovendien moest alles uitgevoerd worden binnen het vooropgestelde budget van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Daarom kozen de partners voor een bouwteamformule, samen met hoofdaannemer Artes Depret – Artes Roegiers.

BLOK 5

De aannemer startte in februari 2015 met de renovatie van Blok 5, dat bestond uit 108 appartementen met een individuele elektrische verwarming. Daardoor kon het team gemakkelijk een opsplitsing maken tussen een gedeelte bouwverf en een deel dat bewoond bleef. "De eerste fase bestond uit een kern van vierendertig appartementen. Na de verhuizing van de bewoners haalden we de technieken weg, stripten we het volledige gebouw en maakten we nieuwe raamopeningen. Na de afbraakwerken startte de heropbouw met het metselwerk, de integratie van de kokers voor de technieken, de constructie van de gevel en uiteindelijk ook de binnenafwerking", vertelt Mathieu van Houtte, werfleider bij Artes Depret. "In vergelijking met de oorspronkelijke appartementen hebben de nieuwe flats slechts twee in plaats van drie slaapkamers, maar wel een grotere badkamer en een bredere leef- en woonruimte. Door de inname van de terrassen werd de bewoonbare oppervlakte immers uitgebreid. Op vraag van de brandweer moesten we

verschillende evacuatieladders integreren en hebben we de bestaande liftkernen afgebroken en vervangen door nieuwe en grotere liften."

De vernieuwde gevel, die bestaat uit witte tegels in combinatie met mozaïeken in lichte tinten op het gelijkvloers en een stalen constructie op de andere verdiepingen, springt meteen in het oog. Aan de voorzijde creëert de staalstructuur terrassen met een roostervloer, afgewerkt met planken in padoek. Dankzij de aluminium schuifpanelen met houten lamellen kunnen de bewoners de inval van de zon in hun appartement zelf onder controle houden. Achteraan bevinden zich onder meer noodtrappen in staal, terwijl de aannemer op de zijkanten beweegbare elementen in streekmetaal integreerde. Om te voldoen aan de eisen voor een bijna-energie neutraal gebouw zijn gevels en daken sterk geïsoleerd, is er hoogrendementsbeglazing geïntegreerd en zijn alle technische installaties volledig vernieuwd. Een zuinig collectief verwarmingssysteem op gas kwam in de plaats van de originele elektrische verwarming, en op enkele daken kwamen ook zonnepanelen te liggen.

BLOK 4

De bewoners van de eerste fase van Blok 5 verhuisden voor het paasverlof van 2016 naar hun opgewaardeerde appartementen. Nadien volgden nog vier gelijkaardige bouwfasen, in functie van de realisatie van een aantrekkelijk getrappt gebouw met een hedendaagse uitstraling. Soms braken de aannemers gewoon een verdieping van het bestaande volume af, terwijl ze op een andere kern een laag bijbouwden.

Het bouwteam startte intussen met de reconversie van Blok 4 met 119 appartementen. "Gezien de gemeenschappelijke centrale verwarming op gas moesten we extra voorbereidende werken uitvoeren, zodat de bewoners in de andere kernen konden blijven wonen en alle nodige voorzieningen behielden", zegt de werfleider. ➤



De verouderde sociale appartementen op de Drie Hofsteden worden volledig opgewaardeerd.



'Het bouwteam renoveert niet enkel Blokken 4 en 5, maar realiseert ook een lager nieuwbouwwolume met een gevel in bamboe'



Aan het Gebroeders Van Raemdonckpark komen BEN-appartementen met een opvallende witte stalen gevelstructuur.