



Interreg
North-West Europe
ACE-Retrofitting
European Regional Development Fund



With the contribution
of the LIFE Financial
instrument of the
European Union

LIFE IP CA 2016 BE-REEL!



Locatie gebouw

Brederodestraat 184, 2018 Antwerpen



Aantal units

275



Kostprijs

818.431 euro

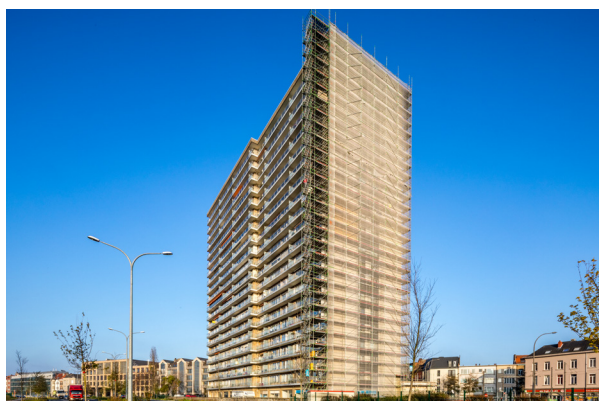


Betrokken partners

- BEVEKO b.v.b.a. (Syndicus)
- Raad van Mede Eigenaars (RME) 't Hooghe Huys (Opdrachtgever)
- Stramien Architecten cbva (Architectuuropdracht)
- Gevelinzicht Ingenieur-architecten bvba (Onderaannemer Stramien technische uitwerking)

Een sterke visie van de vereniging van mede-eigenaars

In dit verhaal was de vereniging van mede-eigenaars (VME) de drijvende kracht. Zij beslisten reeds in 2014 om de gevelrenovatie van de zuidelijke gevel uit te voeren. Ze richtten een technisch comité op binnen de VME, met als doel de uitvoering van de werken in goede banen te leiden. De VME had tevens een sterke visievorming rond sparen, waardoor er reeds een reservefonds aanwezig was.



www.antwerpen.be/renovatiecoaching
samenklimaatactief.be/appartementsgebouwen

Vragen?

Renovatiecoach stad Antwerpen:

renovatiecoach@antwerpen.be

Gevelinzicht ingenieur-architecten cbva:

info@gevelinzicht.be



'T Hooghe Huys: Gevelrenovatie op het snijpunt van publiek en privaat



Juridische en technische uitdagingen

Bij de start van het project besloot de VME om de professionele hulp van architectenbureau STRAMIEN in te schakelen. Zij deden op hun beurt beroep op Gevelinzicht voor de technische uitwerking. BEVEKO begeleidde het project als syndicus.

Er onstond na de goedkeuring van de werken echter een juridisch geschil met één van de eigenaars doordat er niet werd gekozen voor een gelijktijdige aanpak van de noord- en zuidgevel. Het geschil werd opgelost maar zorgde wel voor een vertraging van het proces met twee jaar (2015-2017).

De eerste technische uitdaging van dit project was het juist detecteren van de problemen. Er waren zichtbare vochtproblemen aan de binnenzijde en betonrot aan de buitenzijde van de zuidelijke zijgevel. Maar uitvoerig onderzoek was noodzakelijk om het juiste renovatiescenario te bepalen. Met name van het type steen dat werd gebruikt, de ophanging van de gevelelementen en de uitvoering van de bouwconstructie in het algemeen.

Daarnaast legde de dienst Omgeving van de stad op om een 'kwalitatief, steenachtig en esthetisch materiaal' te gebruiken voor de gevel. Oorspronkelijk dachten de partners aan natuursteen panelen met daarachter 16 cm isolatie en een luchtsponw. Maar deze oplossing zou voor problemen zorgen op lange termijn wat betreft onderhoud. Om die reden koos men uiteindelijk voor kunststeen (Dekton).

Om een technische lock-in te vermijden, was het in dit project belangrijk om gelijktijdig het privatieve buitenschrijnwerk te vervangen. De bewoners werden overtuigd door een aantal belangrijke technische argumenten: zoals het gevaar van condensvorming bij behoud van het bestaande schrijnwerk en het feit dat niet het totale geveloppervlak onder de waterdichtingsgarantie van de aannemer zou vallen bij een gedeeltelijke uitvoering van de buitenschil.



Tijdslijn

- 2014: Goedkeuring gevelrenovatie door bewoners
- 2015-2017: Stand still door juridisch geschil
- 2018: Start werken

Belangrijke cijfers

- Investering: 818.431 euro

Advies aan anderen

- *“Goede en transparante communicatie met de VME is zeer belangrijk.”*
- *“Een VME vertrekt steeds vanuit de eigen kennis en problemen in het verleden. Technische oplossingen kunnen hierdoor vreemd aanvoelen, zoals de noodzaak van een geventileerde gevel. Blijven werken aan overtuigen en duidelijk informeren is de boodschap!”*

Joni Staljanassens, Ingenieur Architect Gevelinzicht



Belangrijkste drijfveren om in te stappen in dit traject?

“De zuidgevel was reeds 30 jaar volledig doordrongen van water. Vele bewoners konden niet meer slapen in de kamers aan de zuidgevel wegens schimmel, rottende bezetting, afgevalen radiatoren omdat de dragers wegroestten. Al deze zaken zorgden er voor dat velen vragende partij waren voor een duurzame oplossing.”

Raad van Mede-Eigenaars

“De projectgarantie (de tienjarige aansprakelijkheidsverzekering) via een extern controlebureau was de belangrijkste drijfveer voor velen om in te stappen in dit project.”

Joni Staljanassens, Ingenieur Architect Gevelinzicht



Belangrijkste uitdagingen

- Lang beslissingsproces.
- Technische complexiteit (zowel in ontwerp als in uitvoering wegens het gebruik van een innovatief product).
- Budgettaire complexiteit.
- Communicatie met en opvolging van de hoofdaannemer.
- Toegang tot privatieve delen bij het vervangen van het buitenschrijnwerk.

Belangrijkste successen

De geslaagde combinatie van gemeenschappelijke en privatieve investeringen en het realiseren van een project dat voor alle bewoners een succesverhaal opleverde.

