



DE MODELWIJK IN BRUSSEL: EEN PROJECT DAT LEEFT PRESENTATIEDOSSIER

CM5_Reno_Inaug_DossierPresentation.docx

1 DE MODELWIJK – 1958 – DE OORSPRONG

Naast prestigieuze monumenten zoals het Koninklijk Paleis of het Atomium, kan Laken ook op een opmerkelijk sociaal erfgoed bogen: de Modelwijk.

De wijk kwam er naar aanleiding van de Wereldtentoonstelling van 1958 op initiatief van Fernand Brunfaut, de vooruitstrevende voorzitter van de Lakense Haard. De beroemde architect-volksvertegenwoordiger wilde een complex ontwikkelen dat, in die tijd, het hoogtepunt was van de modernistische visie op sociale huisvesting. Het was de bedoeling dat de wijk klaar zou zijn tegen de Expo 58 en dat de delegaties van de deelnemende landen er voor de duur van de tentoonstelling zouden verblijven, naar analogie met een Olympisch dorp. Hoewel er een schitterende maquette op de Expo werd voorgesteld, was alleen de ruwbouw van enkele flatgebouwen klaar voor het evenement zelf.

Vijftig jaar later, en met dezelfde eisen als de oprichters, start de Lakense Haard de volledige renovatie van deze emblematische wijk. De doelstellingen opgelegd aan de projectontwerpers zijn al even indrukwekkend als de site: de levenskwaliteit van de bewoners verbeteren, het huisvestingsaanbod uitbreiden, de architecturale waarde consolideren en de verankering in het omliggende stadsweefsel versterken.

Deze totaalrenovatie is momenteel één van de grootste projecten in het Brusselse gewest.



2 EERSTESTEENLEGGING VAN DE GEBOUWEN 18 TOT 22 EN VAN HET KINDERDAGVERBLIJF

De zeer snelle bevolkingstoename in het Brussels Gewest en de te verwachten herhuisvesting op de site van de Modelwijk met de verdere renovatie van deze laatste rechtvaardigen de bouw van nieuwe wooneenheden. De Lakense Haard wil de site ook nieuw leven inblazen, de collectieve ruimten vergroten en de initiatieven ter bevordering van het samenleven begeleiden.

De gebouwen 18 tot 22, waarvan wij vandaag de eerste steen leggen, vloeien voort uit een studie die aan het college van architecten werd gevraagd om nieuwe inplantingen voor te stellen in plaats van de individuele huizen waarin in het oorspronkelijke plan was voorzien. Het kinderdagverblijf was wel reeds opgenomen in het oorspronkelijke plan en in het Masterplan van 2006.

Het einde van deze omvangrijke werken is gepland voor eind 2019.

Voor de uitvoering van dit project heeft de Lakense Haard een beroep gedaan op een college van architecten bestaande uit 3 bureaus: Archi+I, A33 en Vanden Bergh.

2.1 DE BOUW VAN DE GEBOUWEN 18 TOT 21



De zone tussen de Romeinsesteenweg en de nieuwe gebouwen 9 tot 15 is een ruimte die nooit werd ingericht, in tegenstelling tot wat in het historische massaplan was voorzien. Het huidige college stelde voor om de site te verdichten langs de Romeinsesteenweg door er 4 gebouwen van 12 verdiepingen op te trekken. Er wordt immers voorrang gegeven aan bouwen in de hoogte om zo weinig mogelijk ruimte in te nemen op de grond en zo veel mogelijk groene ruimte en voetgangersruimte te behouden.

Elke torengebouw zal bestaan uit 33 wooneenheden, waarvan twee derde studio's of appartementen met één slaapkamer zijn en één derde appartementen met drie slaapkamers. In totaal zullen er 132 wooneenheden worden toegevoegd langs de Romeinsesteenweg.



Vóór de aanvang van de werken moesten een aantal bomen worden omgehakt. Een herbeplantingsplan staat op het programma voor het einde van de werken om de omgeving weer groen te maken, net als de rest van de site.

Om de hinder van de Romeinsesteenweg en de nabijgelegen Brusselse ring te beperken, zullen de gebouwen naar het zuiden gericht zijn, dat wil zeggen met uitzicht op de Modelwijk en de Stad Brussel.

De architecturale principes zullen die van de hele site volgen. Rechte lijnen, en meer bepaald verticale lijnen, genieten de voorkeur. De grote ramen, de pijlers, de transparantie, ... komen eveneens terug in deze gebouwen. De materialen herinneren aan die van de gebouwen 1 tot 8, de meest karakteristieke van de Modelwijk, met ruwe betonnen pijlers, gladde witte hoofdgevels en meer minerale gevelbeëindigingen.

Alle woonheden zullen passief zijn in de zin van de EPB 2015, met een ventilatiesysteem met dubbele stroom, centrale verwarming en fotovoltaïsche zonnepanelen op de daken. Zoals bij elke renovatie of bouw zullen er bergplaatsen in de wooneenheden komen in plaats van kelders, die vaak vernield worden en een gevoel van onveiligheid veroorzaken.

De toegang voor voetgangers wordt bevoorrecht, maar deze gebouwen zijn ook vlot toegankelijk met de auto met reeds aanwezige parkings aan de voet van de gebouwen. De omliggende weg is toegankelijk voor de voertuigen van hulpdiensten. Onder de portiek van de gebouwen zijn fietsparkeerplaatsen gepland.

2.2 NIEUW EXPERIMENT: GEGROEPEERD WONEN (GEBOUW 22)



Een vijfde gebouw, voor gegroepeerd wonen, zal worden opgetrokken tussen de gebouwen 6 en 15. Dit is een eerste experiment voor de Lakense Haard die er de voorkeur aan gaf om dit soort project op de site

van de Modelwijk te bouwen gezien het zeer uitgebreide structurele aanbod van sociale begeleiding dat er beschikbaar is. De meer centrale ligging komt voort uit de wil om dit soort wonen dichterbij de kern van de Modelwijk en zijn activiteiten te brengen. De metro en de winkels zijn er ook gemakkelijker toegankelijk voor personen met een beperkte mobiliteit, want de helling is er zachter.

Met 27 wooneenheden, waaronder 6 PBM-appartementen, zal dit gebouw twee gedeelde collectieve ruimten met elk een eigen kookhoek omvatten. De huurders moeten zich vinden in deze woonvorm en bereid zijn om zich in te zetten in dit soort collectiviteit. Zij zullen tijdens het proces worden begeleid door de vzw Modelwijk, de externe sociale dienst van de Lakense Haard, om de cohesie en het samenleven te handhaven. De toewijzing van deze woningen zal volgens een specifieke procedure verlopen.

2.3 EEN KINDERDAGVERBLIJF IN SAMENWERKING MET DE STAD BRUSSEL



Bij de oprichting van de Modelwijk was er een kinderdagverblijf bedacht voor de site. Het duurde meer dan 50 jaar om dit project een concrete vorm te zien aannemen. Dankzij een samenwerking met de Stad Brussel zal er een kinderdagverblijf voor 60 kinderen het levenslicht aanschouwen in de zomer van 2018. Aangezien het project zich midden in de Modelwijk bevindt, is het ontwerp ervan toevertrouwd aan het college van projectontwerpers dat is aangesteld voor de algemene renovatie van de site. Het project wordt echter geleid door de Stad Brussel, die zal instaan voor het beheer ervan.

Het gebouw zal gelegen zijn tussen de gebouwen 12 en 18. Het is gelijkvloers en zal twee afdelingen voor de allerkleinsten en twee afdelingen voor de grotere kinderen omvatten. Bij mooi weer zal een privéruimte de kinderen in staat stellen om veilig naar buiten te gaan.



2.4 FINANCIERING

2.4.1 Gebouwen 18 tot 22: financiering "Alliantie Wonen"

De financiering van deze 5 gebouwen gebeurt via het programma "Alliantie Wonen van de BGHM ten belope van € 30.073.559,43, alle kosten inbegrepen, voor de helft als subsidie en voor de helft als langetermijnlening.

2.4.2 Het kinderdagverblijf: een sleutelklare aankoop door de Stad Brussel

Het kinderdagverblijf is sleutelklaar gekocht door de Stad Brussel voor een totaalbedrag van € 2.617.239,14, alle kosten inbegrepen; een forfaitair bedrag van € 450.000 wordt ten laste genomen door de Lakense Haard.

3 DE BALANS NA 10 JAAR RENOVEREN

3.1 DE LANCERING VAN HET TOTAALRENOVATIEPROJECT (2006)

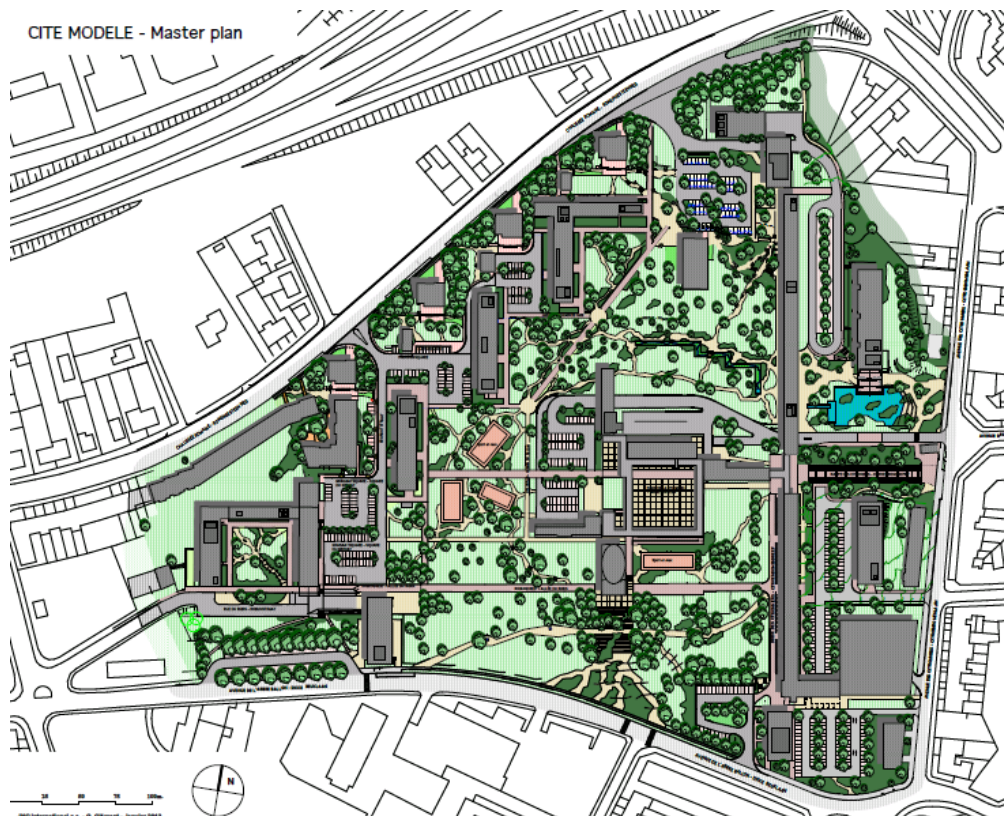
Om zo'n apart project als de Modelwijk aan te pakken, riep de Lakense Haard de hulp in van een college van architecten met tegengestelde en aanvullende visies.

Voor de aanstelling werd een Europees marktonderzoek uitgevoerd. De offerteoproep vond plaats in 2004, de aanstelling in april 2005.

Het college, waarvan elk lid op blz. 18 wordt voorgesteld, kan bogen op een uitgebreide ervaring op het vlak van sociale huisvesting en meer bepaald in de leiding over grootschalige projecten.

In het licht van de opgelegde doelstellingen – de eenheid van de site versterken en deze opentrekken naar de omgeving, met behoud van de expressiviteit van de gebouwen die een technische facelift moeten krijgen – besloot het college om eerst een grondige diagnose van de bestaande toestand te maken. Die diagnose resulteerde in een verslag dat de grote richtlijnen van het project uitzet.

Dat document, het zogenaamde "masterplan", is het resultaat van een bijzondere uitvoerige analyse die, nadat ze de geschiedenis van de constructies onder de loep nam, ook de evolutie ervan onderzocht en de huidige sociale en stedenbouwkundige van de site doorlichtte.





De grote opties in dat masterplan kunnen als volgt samengevat worden:

- behoud van het concept van een woonpark dat open is opgevat naar de omgeving toe;
- versterking van de architecturale eenheid van de site (gevels, omgeving, verlichting, stadsmeubilair enz.);
- beperkte uitbreiding van het aantal woningen (\pm 1.250 units na volledige renovatie van de site tegenover de oorspronkelijke 1.029 flats);
- uitbreiding van de gemeenschappelijke infrastructuren zoals kinderdagverblijven, fitness, sportzaal ... ;
- heraanleg van de omgeving die niet alleen het groene karakter van de site behoudt, maar ook het voetgangersverkeer tussen het hoge en lage deel van de wijk verbetert om de gebruikers alternatieven aan te bieden, en om de druk van het autoverkeer en het aantal parkeerplaatsen in te perken.



3.2 DE RENOVATIE VAN DE GEBOUWEN 9 TOT 12 EN DE BOUW VAN DE GEBOUWEN 13, 14 EN 15 (2009-2012)

Hoewel ze van recentere datum zijn, wezen diverse onderzoeken uit dat deze flatgebouwen van mindere kwaliteit waren, zowel op architecturaal als op technisch niveau, en niet harmonieus in het stedenbouwkundige concept van de Wijk (gebouw 1 tot 8) pasten. De verklaring daarvoor ligt in het feit dat de ontwerpers, om economische redenen, helaas verplicht waren hun ambities te matigen. De laatste realisaties, gebouwd tussen 1970 en 1972, hadden daarom vóór de renovatie een uitgesproken "sociale" connotatie.

Naast de renovatie van de bestaande constructies verrezen er nog drie nieuwe gebouwen tussen 2010 en 2011 die in deze eerste fase werden geïntegreerd.

Alle – nieuwe en/of volledig gerenoveerde – flats van de gebouwen 9 tot 15 werden te huur aangeboden tussen 2010 en 1 november 2013.

Die flatgebouwen omvatten 378 appartementen, verdeeld als volgt:

- 104 appartementen met 1 slaapkamer: woonoppervlakte tussen 51 en 65 m²;
- 220 appartementen met 2 slaapkamers: woonoppervlakte tussen 70 en 81 m²;
- 42 appartementen met 3 slaapkamers: woonoppervlakte tussen 88 en 98 m²;
- 12 appartementen met 4 slaapkamers: 109 m² woonoppervlakte.

Deze eerste projectfase betreft 28.064 m² aan woonoppervlakte.

De prijs voor de operatie, alle kosten en belastingen inbegrepen, komt op bijna 53 miljoen euro.





3.3 DE BOUW VAN DE GEBOUWEN 16 EN 17 MET INBEGRIIP VAN EEN OPLEIDINGSRESTAURANT (2013-2014)

De gebouwen 16 en 17 liggen ingesloten tussen de Citroenbomenlaan en tussen de gebouwen 6 en 7 om de Wijk te beschermen tegen de "chaos van de stad", zoals Renaat Braem dat voor ogen had.

Beide flatgebouwen tellen elk 34 appartementen met 1 slaapkamer. De keuze om uitsluitend éénkamerappartementen te bouwen sluit aan op de noden van de bewoners van de Modelwijk in het kader van ons algemeen hervestigingsplan. Binnen dat plan willen we de beschikbaar gestelde woning afstemmen op de samenstelling van het gezin. Deze appartementen werden gebouwd in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan. De overeenkomst werd in april 2009 ondertekend. Dit project compenseert meteen ook het significante verlies aan units als gevolg van de aanpassing aan de normen van de bestaande appartementen.

Vanuit visueel standpunt vertrekken de gebouwen 16 en 17 uit hetzelfde principe als de gebouwen 9 tot 15, op een klein ontwerpverschil na: in de eerste fase dient een gemetselde sokkel als voetstuk voor een glazen box, terwijl die glazen box in de tweede fase in een gemetselde box wordt geïntegreerd. Dat boxconcept komt nog sterker naar voren in het gebouw 17 door de parkeergarage in de onderbouw: het flatgebouw lijkt uit de grond op te rijzen en boven de omgeving te zweven.

De woonoppervlaktes zijn erg comfortabel in verhouding tot de regelgeving (de appartementen zijn 57 tot 72 m², terwijl de "sociale" norm 55 m² voorschrijft). De kleinste appartementen kregen een terras. Terwijl de gemeenschappelijke delen erg lichtrijk en open werden opgevat.

Naast de 68 appartementen werd een gemeenschappelijke ruimte voorbehouden voor het opleidingsrestaurant *Hazewee*, het resultaat van een samenwerking tussen het schepenkabinet van Onderwijs van de stad Brussel, het Jobhuis van de stad Brussel, de Mission Locale van de stad Brussel en de Lakense Haard.

Dankzij een uitzonderlijke subsidie die de stad Brussel toekende aan de Openbare Vastgoedmaatschappijen waarover ze de leiding heeft, kon de openbare ruimte rond het gebouw 16 een volledige make-over krijgen: het oude tankstation werd gesloopt, de bodem werd gesaneerd en aan de voet van het gebouw werd een grote waterpartij aangelegd.

3.4 DE REALISATIE VAN EEN AQUATISCHE TUIN (2014)

Een kwalitatieve omgeving waarin de bewoners zich goed voelen, dat is een van de zaken die de Lakense Haard wil aanbieden.

De uitdaging bestond erin de Modelwijk op de wijk te laten aansluiten door het storende tankstation te slopen, en wandelen door de Modelwijk opnieuw aantrekkelijk te maken. Daarom werd de verkeerstoegang vanaf de



Citroenbomenlaan naar gebouw 5 afgesloten en de kubusvormige beek, die oorspronkelijk in het hartje van de Modelwijk moest kabbelen, werd doorgetrokken en mondt nu uit in een waterpartij. Dit nieuwe stukje natuur werd ontworpen in het verlengde van de traptuin, aan de voet van het cultureel centrum. Gilles Clément, de Franse tuinarchitect die ook de grote lijnen schetste voor de heraanleg van de 17 hectare die de Modelwijk rijk is, wilde een tegelijk modernistische en strakke, indrukwekkende partij (een verwijzing naar de omliggende gebouwen), maar die ook modern zou ogen, haaks op de sterke architecturale lijn van de wijk. Die tegenstelling kreeg vorm in eilandjes die de oevers breken en de ruimte veroveren met meanders waarin water en wandelpaden elkaar afwisselen.

Het geheel bestaat uit drie entiteiten die met watervallen zijn verbonden. De eerste is een modernistische waterpartij die overloopt in de vijver en waarvan de beplanting bijdraagt aan de waterzuivering dankzij een substraat van lavagrind. De vijver gaat op zijn beurt over in de grootste waterpartij die met de rechtlijnige structuur van de Modelwijk breekt. Hier werden eilandjes aangelegd waar fauna en flora "hun gang kunnen gaan".

De gekozen materialen voldoen aan de nieuwe typologie van de Modelwijk.





3.5 DE RENOVATIE VAN GEBOUW 5 (2015-2016)

Gebouw 5 is het eerste gebouw van het "modernistische" geheel dat werd gerenoveerd. Het bevindt zich in het uiterste noorden van de Modelwijk, tussen de Romeinsesteenweg en de Houba de Strooperlaan.

Het werd in 1964 gebouwd en bestond uit 60 wooneenheden met 2 slaapkamers. Om appartementen voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM) te kunnen maken, werd besloten om 1 slaapkamer in een aantal wooneenheden weg te laten en de aldus bespaarde oppervlakte te gebruiken voor een aangrenzend appartement met 2 slaapkamers om een PBM-wooneenheid te creëren. Zo zijn twee A2-appartementen één A2-appartement voor PBM en één A1-appartement geworden. Deze operatie werd 3 keer herhaald om een drempel van 5% aangepaste wooneenheden te behalen.

Gebouw 5 bestaat vandaag nog steeds uit 60 wooneenheden:

- 3 A1-appartementen
- 54 A2-appartementen
- 3 A2 PBM-appartementen
- 6 fietsboxen

3.5.1 Conceptuele kenmerken van de gebouwen 1 tot 8 tijdens de bouw, het historische hart van de Modelwijk

(Bron: *De Modelwijk in Brussel, het levensverhaal van een groot(s) project*, uitgeverij [aparté])



De gebouwen werden in twee fasen opgetrokken, volgens verschillende methodes. De onderste delen, de zogenaamde "onderbouw", van de drie woontorens, het cultureel centrum en van de gebouwen 5, 6, 7 en 8 werden in de jaren 1956 en 1957 gegoten. De onderbouw bestaat uit de kelderverdiepingen, de pijlers en de vloerplaten van de eerste verdieping. Die elementen werden volgens de traditionele methode uitgevoerd in gewapend beton:

ze werden ter plaatste gestort in houten bekistingen. Bij de opening van de Expo 58 was alleen de onderbouw klaar.

De bovenste delen, de "bovenbouw", dus de eigenlijke appartementen, werden pas een hele tijd na de Expo 58 uitgevoerd.

De ruwbouw van de appartementen werd ontworpen volgens een systeem van dragende steunmuren die haaks op de hoofdgevels staan. Het gebouw wordt, met andere woorden, gedragen door een reeks onderlinge evenwijdige muren die op ongeveer 5,60 meter van elkaar staan. Die muren ondersteunen de vele betonnen vloerplaten van de appartementen. De ruwbouw bestaat dus uit een opeenstapeling van kleine, rechthoekige cellen, zoals de vakken van een gigantische lockerkast. Op de begane grond steunt elk van de dragende muren op een massieve betonnen

structuur, als een omgekeerde U, die twee pijlers vormen. Daaronder bevinden zich de funderingsplaten en de in de grond geheide palen. De afstand van 5,60 meter tussen de draagmuren stemt overeen met het maximale bereik van de 15 cm dikke vloerplaten in gewapend beton. Die afstand had een grote invloed op de indeling van de appartementen.

De lange, niet-dragende gevels bestaan uit een lichte metalen structuur waarin dunne, maar isolerende prefabelementen werden ingebouwd: dubbele beglazing en witte panelen. Dat patroon is letterlijk aan het skelet van het gebouw opgehangen.

De elementen kunnen vervangen worden zonder dat er metselwerk gesloopt moet worden. De structuur bestaat uit aluminium, een materiaal dat toen erg populair was. Het is duurder dan hout, maar is onderhoudsvrij en maakt het mogelijk om de gevel als een ononderbroken effen vlak uit te voeren.



De witte vulpanelen, die oorspronkelijk uit gehard gelakt glas zouden bestaan, werden uitgevoerd in sandwichpanelen. Deze zijn samengesteld uit een isolerende kern in geëxpandeerd polystyreen die "gesandwicht" zit tussen platen in asbestcement. De buitenzijde is bekleed met een folie in witte kunststof. Om de isolatie te verbeteren, werden er tegen de panelen muurtjes in 20 cm dikke betonblokken gemetseld.

3.5.2 Renovatieprincipe van deze gebouwen

Voor de studie werd aangevat, stelde het college van architecten een repertorium samen van de basisbouwprincipes die de identiteit van de site bepalen, principes die ze bij de renovatie wilden behouden. Het historische hart van de Modelwijk renoveren, was een hele uitdaging voor de projectontwerpers.

Dit emblematische sociale erfgoed aanpassen aan het comfort van de 21ste eeuw en daarbij aan de wettelijke voorschriften en budgetverplichtingen voldoen, het klinkt utopisch. Al in de bouwperiode werd het hart van de Modelwijk veel te duur bevonden. Renoveren in de geest van de ontwerpers impliceert per definitie dat het budget wordt overschreden, ook al werd een onverbidelijke jacht op verspilling opgelegd op het college en werden diverse, oorspronkelijke conceptuele elementen geschrapt.

Opgetrokken op pijlers om een visuele transparantie te verzekeren voor wie zich aan de voet van het gebouw bevindt, vallen dergelijke constructies moeilijk te rijmen met energiebesparing.

Voor elke wooncel de lage-energienormen bereiken, de oorspronkelijke architecturale aspecten respecteren en voldoen aan de economische beperkingen, opgelegd aan de sector, dat was een echt huzarenstuk. Bij de opmaak van het voorontwerp, getuigde het college van architecten van een opmerkelijk pragmatisme tegenover een dergelijke uitdaging. Hun



voorstel vertoont een verrassend evenwicht tussen de diverse vereisten waaraan ze moeten voldoen.

Op het visuele vlak zijn de verschillen tussen de "voor" en "na" van het gebouw tamelijk beperkt. De gebruikte technieken echter loodsen het gebouw de 21ste eeuw binnen:

- met betrekking tot de energie, werden de lage-energienormen nageleefd: E40 tot E60 en K38, en op het ecologische vlak ging de voorkeur naar materialen met een hoge score bij de NIBE (Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie, Nederlands normgevingsinstituut dat bouwmaterialen in ecologische klassen indeelt);
- op akoestisch vlak werd er specifiek aandacht besteed aan de isolatie tussen de wooncellen onderling en de bescherming tegen geluid van buitenaf;
- de uitrusting (elektriciteit, verwarming, ventilatie, sanitair) voldoet aan de huidige comfortnormen:
 - centraal systeem voor verwarming en warm water;
 - verluchtingssysteem met toevoer en afvoer;
- er werd geopteerd voor een beperkte, maar kwalitatieve inbouwkeuken;
- de private kelders werden geschrapt en vervangen door een berging in de appartementen en door fietsboxen.

3.6 PROJECT IN UITVOERING: DE RENOVATIE VAN GEBOUW 4 (2016-...)

In juni 2016 is de renovatie van gebouw 4 begonnen. 110 appartementen met 2 slaapkamers worden momenteel gerenoveerd. Het einde van de werken is gepland voor half 2018.

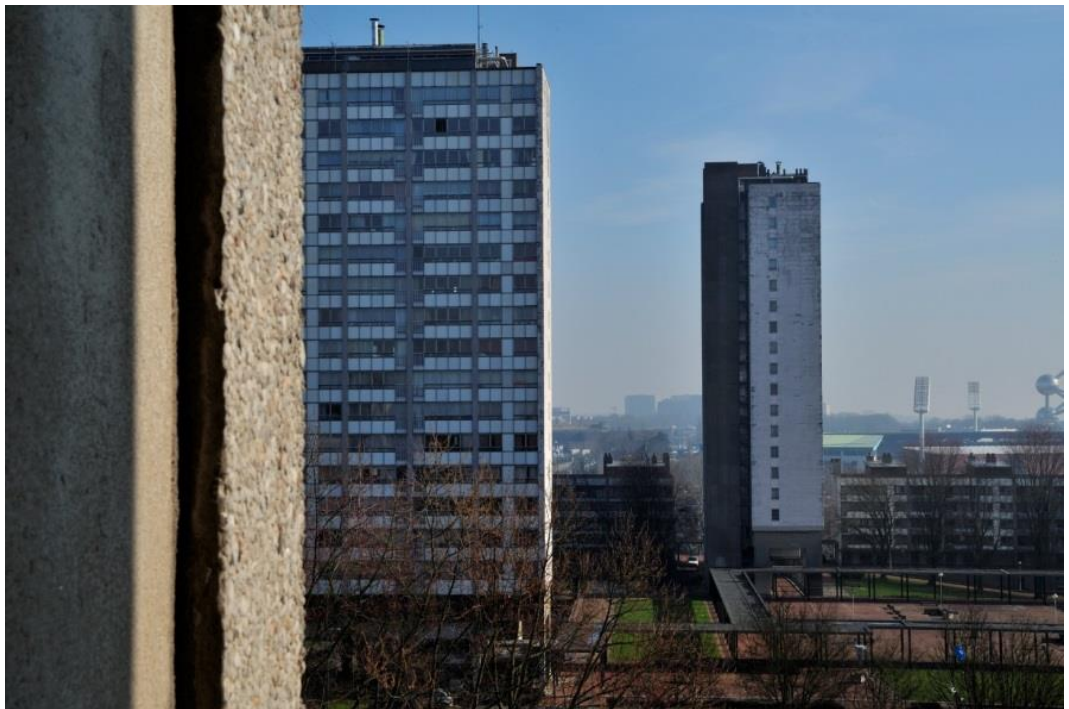


3.7 DROOMPROJECTEN

3.7.1 De verdere renovaties

Na de huidige werken, moeten er nog 6 gebouwen gerenoveerd worden. Voor gebouwen 1 tot 3, aan het Hoogplein in het hartje van de Modelwijk, deed het college van architecten een beroep op gespecialiseerde bureaus voor een technische analyse van de staat van het beton, voor een windstudie met digitale simulatie en voor een studie van het omgevingslawaai (gezien de nabijheid van de Brusselse Ring). Uit die studies bleek dat het aangewezen is de buitenkant van de galerijen dicht te maken, de noordkant van het Hoogplein af te sluiten met een gebouw en beglazing met sterke geluidsisolatie te plaatsen.

Naast de flats omvat het masterplan nog plannen voor openbare infrastructuur, gevraagd door de bewoners, zoals een café, een ijsjeszaak, een tearoom of ook een sportzaal.





3.7.2 Nieuwe lokalen voor de bibliotheek en het buurthuis

Aan de voet van gebouw 3, dat op termijn ook wordt gerenoveerd, is momenteel een bibliotheek van de stad Brussel ondergebracht.

Niet alleen heeft de bibliotheek meer ruimte nodig om haar activiteiten uit te breiden, de inplanting ervan druist bovendien in tegen de bouwprincipes van de oorspronkelijke architecten van de Modelwijk die de woontorens niet op de grond wilden laten steunen om een visuele transparantie te verzekeren.

Ook het cultureel centrum van de Modelwijk breidt uit en de samenleving met het buurthuis – dat toegankelijk is via een loopbrug over de grote zaal van het centrum- brengt bepaalde ongemakken met zich mee.

Het Hoogplein, het centrum van de Modelwijk, ligt er totaal verlaten bij. Er valt niets te beleven en de wind heeft er vrij spel.

Het project plant de bouw van twee organische volumes op het Hoogplein die een onthaalruimte zouden delen, maar met aparte ingangen.

Het eerste volume van $\pm 340 \text{ m}^2$ zou de bibliotheek huisvesten, in het tweede volume van $\pm 237 \text{ m}^2$ zou het buurthuis ondergebracht worden.

De lichte constructie van deze nieuwe volumes, verenigbaar met de bestaande structuur, zou aansluiten op de transparantie die de oorspronkelijke ontwerpers zo nauw aan het hart lag. Net zoals voor de uitbreiding van het cultureel centrum en de kribbe die op de site wordt geopend, streeft de Lakense Haard naar een partnership met de stad Brussel om dit project in goede banen te leiden.



3.7.3 Een culturele ruimte

Cité Culture, het cultureel centrum van de Modelwijk, omvat een zaal van 300 m^2 en een foyer, maar wil graag uitbreiden. Achter de huidige lokalen, onder het Hoogplein, ligt een oude parking die niet meer wordt gebruikt. Cité Culture droomt ervan om 2.500 m^2 van die ruimte in te nemen voor:

- een foyer
- een theaterzaal met 150 plaatsen
- een toneelstudio
- een multimedialstudio (foto, video, radio)
- zes repetitiestudio's voor muziek
- twee dansstudio's

- een studio voor plastische kunsten
- een opnamestudio.

Met dit project wil Cité Culture een uitvoerig (creatie, repetitie, opvoering, opname) en transversaal arsenaal aanbieden voor het artistieke proces van de verschillende disciplines, namelijk toneel, muziek, dans, plastische kunst en multimedia.



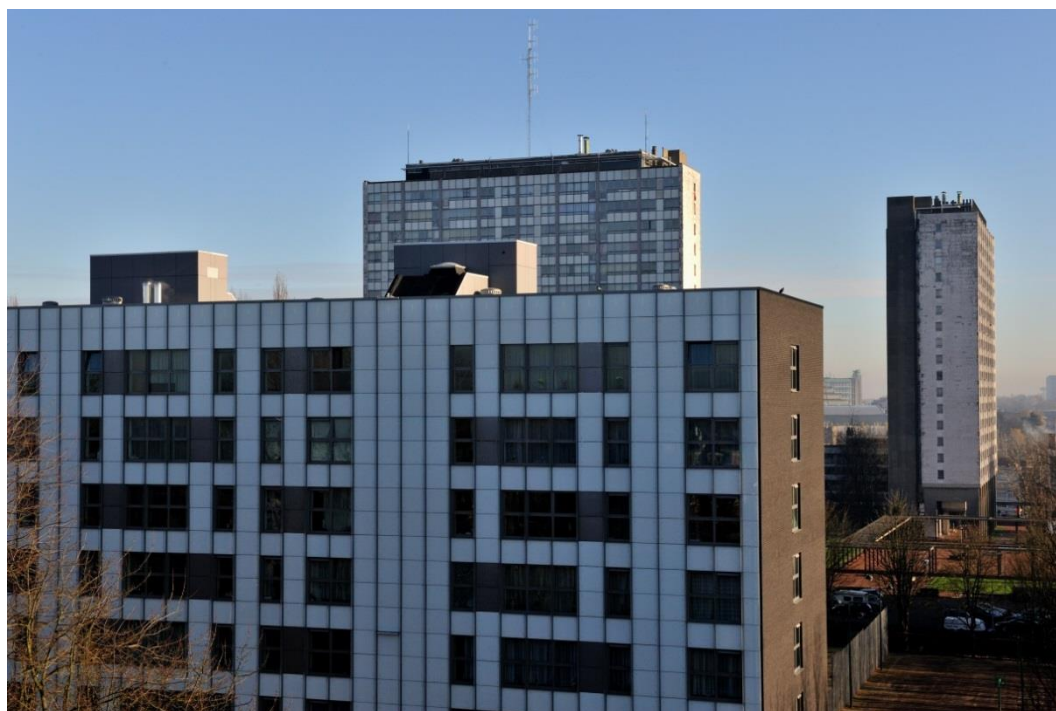


4 BECIJFERDE BALANS VAN ALLE RENOVATIES PER 1 JANUARI 2017

Nieuwe Modelwijk in dit stadium: gebouwen 5, 9 tot 17 – 506 flats

Toegezegde investeringen: 75.441.150,95 €
Totale betrokken woonoppervlakte (WO): 36.431,50 m²
Eenheidsprijs per m² WO: 2.070,77 €/m²

	PRA	WO	PRA/WO
Modelwijk 9 tot 15	52.519.597,02 €	28.064,90 m ²	1.871,36 €
Modelwijk 16/17	11.887.284,58 €	4.209,60 m ²	2.823,85 €
Modelwijk 5	11.034.269,35 €	4.157,00 m ²	2.654,38 €
Totaal	75.441.150,95 €	36.431,50 m²	2.070,77 €



5 DE SPELERS

5.1 HET COLLEGE – DE PROJECTONTWERPERS

- **Archi+i:** de heer P.Wachtelaer
- **A33:** de heer L.Bekker
- **ThV Maenhout - Van den Bergh:** de heer S.Van den Bergh
- **Wessel de jonge:** consultant modernistische architectuur
- **Gilles Clément:** tuinontwerper, “tuinman” van de Modelwijk
- **JNC international:** tuinarchitect
- **Establis:** studiebureau stabiliteit
- **Essa:** studiebureau bijzondere technieken



5.2 VOOR DE REALISATIE VAN GEBOUWEN 18 TOT 22 EN VAN HET KINDERDAGVERBLIJF

Opdrachtgever: **cvba DE LAKENSE HAARD**
Dikke Beuklaan 5a
1020 Brussel
Dhr. Weytsman – Dhr. Vanschoenbeek
info@flh.irisnet.be

Leidend architect **ARCHI+I**
Jacques Jordaensstraat 18a
1000 Brussel
Dhr. Wachtelaer
philemon.wachtelaer@b2ai.com

Architecten **A33**
Fonteinstraat 1A/2
3000 – Leuven
Dhr. Bekker
bekker.l@a33.be

TV Atelier MA+P & S VAN DEN BERGH
Latinislaan 11
1030 Brussel
Dhr. Van Den Bergh
info@a-map.be

Consultant modernistische architectuur **Wessel DE JONGE ARCHITECTEN BNA**
B.P. 13330
3004 HH Rotterdam
Dhr. De Jonge
info@wesseldejonge.nl

Studiebureau Stabiliteit **ESTABLIS**
Stationstraat 164
3110 Rotselaar
Dhr. Vantornout
jvantornout@establis.eu

Studiebureau Bijzondere technieken **Atelier-T**
Fonteinstraat 1a/0201
3000 Leuven
Dhr. de Moffaerts
patrick.dm@atelier-t.be

Landschapsarchitect

JNC INTERNATIONAL
Alsembergsesteenweg 993
1180 Brussel
Dhr. Miers
l.miers@jnc.be

Technisch controlebureau

SECO
Aarlenstraat 53
1040 Brussel
Dhr. Pira
b.pira@seco.be

EPB adviseur

MK ENGINEERING sprl
Waterloosesteenweg, 412F
1050 Elsene
Mvr. Velickovic
mk.energie@mkengineering.be

**Veiligheids- en
gezondheidscoördinator**

HEALTH & SAFETY sprl
Kolonel Bourgstraat, 127-129
1140 Evere
Mvr. Lefebvre
barbara.lefebvre@hsconsulting.be

Aannemer

thv VANDERSTRAETEN - DEMOCO
Herkenrodesingel, 4b
3500 Hasselt
Dhr. Vanderstraeten
info@vanderstraeten.be



INHOUDSOPGAVE

1 De Modelwijk – 1958 – de oorsprong	1
2 Eerstesteenlegging van de gebouwen 18 tot 22 en van het kinderdagverblijf	2
2.1 De bouw van de gebouwen 18 tot 21	2
2.2 Nieuw experiment: Gegroepeerd wonen (gebouw 22).....	3
2.3 Een kinderdagverblijf in samenwerking met de Stad Brussel.....	4
2.4 Financiering.....	5
2.4.1 <i>Gebouwen 18 tot 22: financiering "Alliantie Wonen"</i>	5
2.4.2 <i>Het kinderdagverblijf: een sleutelklare aankoop door de Stad Brussel</i>	5
3 De balans na 10 jaar renoveren	6
3.1 De lancering van het totaalrenovatieproject (2006).....	6
3.2 De renovatie van de gebouwen 9 tot 12 en de bouw van de gebouwen 13, 14 en 15 (2009-2012).....	8
3.3 De bouw van de gebouwen 16 en 17 met inbegrip van een opleidingsrestaurant (2013-2014)	9
3.4 De realisatie van een aquatische tuin (2014).....	10
3.5 De renovatie van gebouw 5 (2015-2016).....	11
3.5.1 <i>Conceptuele kenmerken van de gebouwen 1 tot 8 tijdens de bouw, het historische hart van de Modelwijk</i>	11
3.5.2 <i>Renovatieprincipe van deze gebouwen</i>	12
3.6 Project in uitvoering: de renovatie van gebouw 4 (2016-...).....	13
3.7 Droomprojecten	14
3.7.1 <i>De verdere renovaties</i>	14
3.7.2 <i>Nieuwe lokalen voor de bibliotheek en het buurthuis</i>	15
3.7.3 <i>Een culturele ruimte</i>	15
4 Becijferde balans van alle renovaties per 1 januari 2017	17
5 De spelers	18
5.1 Het college – de projectontwerpers.....	18
5.2 Voor de realisatie van gebouwen 18 tot 22 en van het kinderdagverblijf.....	19