



HELIHAVEN 1 [211] RENOVATIE VAN EEN TORENGEBOUW UIT DE JAREN 1970

Handelszaak, collectieve huisvesting – Renovatie

30

kWh/m² jaar

Brussels gemiddelde
106

U_{gevel} 0,46 W/m²K
U_{gordijn} 1,2 W/m²K
U_{dak} 0,09 W/m²K



Systeem C
ter studie



PV (604 m²)



Dynamische
simulatie in
uitvoering



Nabijheid OV en
gedeeld systeem



Extensief groendak



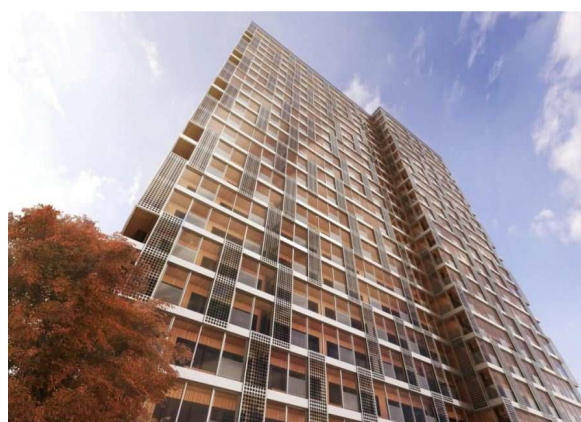
Beheer van
regenwater en
grijswater



Bouwplaats: selectief
sorteren
+ gem.
vuilnisbakkenlokaal



Bijzondere aandacht
voor geluidscmfort



Helihaven is een woongebouw van 27 verdiepingen dat in de jaren 1970 werd opgetrokken. Met zijn 600 bewoners vormt het een kleine verticale wijk met een sterk gemengd karakter, waar het gemiddelde inkomen echter vrij laag ligt. Toen de gezamenlijke eigenaars renovatiewerken overwogen, besloten ze dan ook meteen werk te maken van de verlaging van het energieverbruik en van de optimalisatie van het waterbeheer. Door middel van een eerste audit konden niet alleen de huidige behoeften (+/- 200 kWh/m².jaar) worden bepaald maar konden ook de renovatieprincipes worden vastgelegd. Zo werd er besloten naar de zeer-lage-energienorm (< 30 kWh/m².jaar) te streven.

Het actuele project concentreert zich op twee doelstellingen. De eerste is de isolatie van de gebouwschil door deze in een nieuw kleedje te steken en daarbij een goede ventilatie (systeem C) te verzekeren. De tweede bestaat uit de vervanging van alle thermische installaties (plaatsing van een WKK-systeem op gas, van twee nieuwe condenserende gasketels, en van fotovoltaïsche zonnecellen; vervanging van de gemeenschappelijke SWW-productie; systeem voor grijswaterrecuperatie; implementatie van een energieboekhouding, enz.).

Deze doelstellingen op energievlak worden nog aangevuld met het doel het juiste evenwicht tussen investering en rendabiliteit te vinden. En omdat moeilijk ook kan, blijven de 297 woningen bewoond gedurende de hele periode van de werken...

IN CIJFERS

Oppervlakte van het gebouw	19 330 m ²
Oplevering van de werken	Juni 2017
Bouwkosten excl. BTW, excl. premies	372 €/m ²
Subsidie voorbeeldgebouw	459 705 €



EEN WARE GEDAANTEVERANDERING

Er wordt een nieuwe gevel gecreëerd door de structuur van de bestaande balkons te bekleden met een tweede huid. Deze bestaat uit goed isolerend raamwerk, dubbele beglazing en fotovoltaïsche zonnecellen. Bovendien wordt de bestaande gevel voorzien van een isolatielaag van +/- 6 cm, afgewerkt met een houten bekleding of een buitenbepleistering.

Door de balkons in het beschermde volume op te nemen, wordt het traditionele probleem van koudebruggen ter hoogte van de balkons opgelost.



NIEUW IMAGO & REPRODUCEERBAARHEID

Door de renovatie kan het gebouw ook worden onderscheiden van de drie andere torens op de site. De nieuwe eigentijdse gevel maakt van Helihaven 1 een bijzonder oriëntatiepunt in het stadslandschap. Een goede communicatie rond het project moet iedereen informeren over het voorbeeldige karakter ervan. Door deze verschillende acties hopen de ontwerpers een nieuwe dynamiek op gang te brengen in de wijk en zelfs in Brussel. Dit typische gebouw uit de jaren 1970, opgetrokken door de onderneming Amelinckx, is immers terug te vinden op het hele Brusselse grondgebied. Wie weet, misschien is Helihaven 1 wel het eerste gebouw van een lange reeks...

COLLECTIEF WATERBEHEER

Wie waterbeheer zegt, zegt gebruikersgedrag. De eerste maatregel bestaat dan ook uit de bewustmaking van:

- de bewoners inzake rationeel watergebruik;
- de eigenaars inzake de installatie van zuinige systemen (kranen uitgerust met goede straalbrekers en thermostatische mengkranen, spoelinrichtingen met dubbele toets,...).

Als het verbruik voldoende kan worden verlaagd, kan er een systeem voor de recuperatie van grijswater worden voorzien. Hierdoor kan het water van bad en douche (dat niet te vet is en niet al te veel zeep bevat) worden gerecupereerd, om het na behandeling te hergebruiken voor de spoelinrichtingen van de wc's. Volgens de dimensionering van de ontwerpers werkt dit systeem autonoom: de aanvoer volstaat voor de continue voeding van de wc's. Deze werken vereisen met name de vervanging van alle afvalwaterleidingen.

KNIPOOG

Verbouwingswerken in een gebouw van 19 330 m² produceren een enorme hoeveelheid afvalstoffen. Om deze productie maximaal te beperken, schrijft het bestek principes voor zoals het verminderen van afval aan de bron, de traceerbaarheid van de gesorteerde materialen, of de valorisatie ervan. Op de bouwplaats worden de sorteerkanaal duidelijk geïdentificeerd en wordt er een sorteerzone voorzien met zoveel verschillende bakken of containers als er soorten afval zijn.