

Sterke broer

Roeselare

DAMBERDSHOF



In 1983 startte de Stad Roeselare met de afbakening van het herwaarderingsgebied "Hof van 't Henneke", dat later door de Vlaamse Executieve effectief als dusdanig erkenning kreeg.

De stad Roeselare had met dit initiatief de bedoeling om deze verkommerde buurt door een mix van privaat en publiek initiatief op te waarderen.

In dit herwaarderingsgebied plande onze maatschappij de aankoop van verkrotte en verouderde panden in de Borstelstraat en de Vredestraat. In 1988 kon toenmalig minister van Huisvesting Paul Breyne het vervangingsbouwproject met seniorenwoningen, gezinswoningen en appartementen, naar een ontwerp van architect Willy Reuse, plechtig inhuldigen.

Onder zachte politieke druk werd ook de verwerving van de magazijnen en toonzalen van de firma "Lebon" op de hoek van de Vijfwegenstraat en de Rumbeeksesteenweg, opgestart. De Mandel twijfelde toen dat op die locatie sociale huisvesting zowel technisch als financieel haalbaar zou zijn. Het studie bureau Van Kerckhove (Roeselare) had medio de jaren '80 reeds een schetsontwerp gemaakt waarin zij bewezen dat de panden, ondanks hun industriële constructie, toch konden worden omgebouwd tot woningen. Het project kreeg vervolgens erkenning als herwaarderingsoperatie vanwege de Vlaamse Executieve. Na meer dan 5 jaar onderhandelen, kocht De Mandel uiteindelijk deze eigendommen in 1987 jegens de Ets. J. Lebon, die in 1996 toch nog failliet ging.

De verwervingsprijs bedroeg 40 miljoen frank, waarvan er 60 procent gesubsidiëerd werd.

De Mandel had in 1993 het inzicht om aan studie bureau Van Kerckhove de opdracht tot renovatie te geven, toen zij op dezelfde dag nog het bericht kreeg van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij dat de toenmalige minister van Huisvesting, Norbert De Batselier, de site had uitgekozen om een architectuurwedstrijd te organiseren. Omdat hij wou vermijden, wat spijtig genoeg vaak gebeurt met dergelijke wedstrijden, namelijk dat de projecten tien jaar later nog niet aan realisatie toe waren, koos minister De Batselier toen voor projecten waarvan de gronden al in het bezit waren van een sociale bouwmaatschappij. Voor elke provincie werd één locatie gekozen en voor West-Vlaanderen werd dit het pand "Lebon" te Roeselare, dat tot een 50-tal appartementen moest worden omgebouwd.

De opdracht was niet eenvoudig: het gebouw, dat bestond uit zware betonstructuren, met enerzijds lage en anderzijds hoge plafonds, mocht niet worden afgebroken, omdat bij afbraak gevaar



bestond voor de omliggende gebouwen en omdat de bouwkost moest beperkt worden. De moeilijkheidsgraad van het ontwerp deed vrezen dat de respons van geïnteresseerde architecten beperkt zou zijn. De Mandel was dan ook aangenaam verrast toen bleek dat er toch elf ontwerpen werden ingediend. De jury koos uiteindelijk voor een ontwerp van de architectenvereniging WIT (Wijgmaal - Hoegaarden). Dit ontwerp kreeg zelfs de prijs van het beste ontwerp van alle provinciale laureaten samen.

Aanvankelijk had De Mandel ervoor gekozen om het ganse stuk in één keer te realiseren. Wanneer echter bleek dat in het investeringsprogramma van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij daarvoor slechts een budget van 35 miljoen frank was uit-

getrokken, terwijl er alles samen 51 appartementen waren voorzien, moest al gesleuteld worden.

In de eerste plaats diende De Mandel het project op te splitsen in drie fasen en in de tweede plaats moest het budget van de eerste fase verhoogd worden tot ongeveer 70 miljoen frank i.p.v. 35 miljoen frank.

In 1996 kreeg de BVBA Vanderper (Houthulst) de opdracht tot renovatie van het achterliggende magazijn tot 30 appartementen. Deze aannemer is in de loop van de werken niet gespaard geweest van tegenslagen. Betonrot had de bestaande constructie sterk aangetast, zo bleek bij aanvang van het werk, zodat een andere aanpak nodig was; ziekte van de zaakvoerder van het aannemersbedrijf; dodelijk ongeval van de werfleider van de aanne-

mer; overlijden van de zaakvoerder van het aannemersbedrijf En kort na de voorlopige oplevering zelfs het faillissement van de aannemer BVBA Vanderper! De uitvoeringstermijn (met inbegrip van de toegestane termijnverlenging) verstreek op 1 januari 1999. Maar door laattijdigheid van aannemer BVBA Vanderper zou de voorlopige oplevering pas ruim negen maand later plaats vinden. De aannemer kreeg dan ook de maximale boete wegens laattijdigheid aangemeerd.

De 30 appartementen en studio's zijn zeer bijzonder van configuratie en architectuur. In die zin moeten ze werkelijk als atypisch beschouwd worden voor een sociaal huisvestingsproject. Het project vertoont immers weinig gelijkenis met de appartementen die normaal in de private huur en in de sociale huur worden aangeboden.

Dit renovatieproject kende architecturaal twee grote problemen: enerzijds de lage plafondhoogte (soms slechts 2,20 meter) en anderzijds de vele betonnen steunpalen, zogenaamde paddestoelkolommen, die de bovenliggende vloeren moeten dragen). De architect had voor beide problemen een ongewone maar vernuftige oplossing. De lage plafondhoogtes loste hij visueel op door de appartementen over verschillende verdiepingen te laten lopen, overal met binnentrappen te werken en de plafonds op meerdere plaatsen te doorbreken. En voor de betonnen balken koos hij, in tegenstelling tot wat de meeste anderen zouden doen, niet om deze balken weg te moffelen, maar precies wel om deze mid-den in het appartement te laten staan waardoor ze een onderdeel werden van het interieur.

Het gerenoveerde pand bestaat uit 18 types appartementen, duplex-appartementen (appartementen die over twee bouwlaagen verdeeld zijn) en triplex-appartementen (appartementen die over drie bouwlaagen verdeeld zijn). Door de grote raam-



partijen langs de achterkant krijgen alle bewoners een ruime natuurlijke verlichting en een groots ruimtegevoel in hun appartement.

De buitenkant oogt minder spectaculair dan de binnenkant.

De kostprijs van deze 30 appartementen in de eerste fase van het project, dat inmiddels tot "Damberdshof" werd omgedoopt, bedroeg :

- bouwkost : 82.226.849 fr. (incl. 6% BTW)
- aankoop pand (in 1987) : 11.500.000 fr. (na aftrek van de 60% subsidies maar zonder intercalaire intresten)
- ereloon architect en ingenieur : 4.600.000 fr.
- diverse andere kosten : 2.000.000 fr.

TOTALE KOSTPRIJS : 100.326.849 frank

Met andere woorden een serieuze overschrijding van het budget.

Achteraf moet toch worden vastgesteld dat de bewering van de experts dat de zware constructie van het pand niet kon worden afgebroken zonder schade toe te brengen aan de omringende gebouwen, eigenlijk verkeerd was. Na hun advies werd het gebouw nu helemaal ontmanteld. Toen de aannemer vastgesteld had dat er op verschillende plaatsen betonrot aanwezig was, werd de zware constructie deels afgebroken... en herbouwd in de oorspronkelijke toestand. Met deze kennis voor ogen, kunnen we nu stellen dat het project een stuk goedkoper kon gebouwd worden, indien de gebouwen gewoon werden afgebroken en daarna op dezelfde plaats heropgebouwd.

De kostprijs van de 30 appartementen, met één of twee slaapkamers, varieert tussen 3.215.000 en 3.567.000 fr.

Bij het naderen van de afwerkingsfase, twijfelde De Mandel of er wel voldoende huurders zouden gevonden worden om de 30 zeer ongewone appartementen te bevolken. De bouwmaatschappij was dan ook aangenaam verrast toen bleek dat meer dan 80 geïnteresseerde kandidaat-huurders kwamen opdagen bij de opendeurdag in mei 1999.

De basishuurprijzen variëren tussen de 7.500 fr. en 11.300 fr. per maand. Maar door aanpassing van deze basishuren aan de gezinstoestand en het gezinsinkomen, bedragen de werkelijk betaalde huurprijzen slechts 3.791 en 11.106 fr. per maand (exclusief de huurlasten).



Na de bijkomende aankoop van een eigendom in de Rumbeeksesteenweg, zal het totale project "Damberdshof" niet uit drie maar uit vier fasen bestaan.

In de tweede fase wordt de vroegere toonzaal van de firma omgebouwd tot een winkel op de gelijkvloerse verdieping en negen appartementen verdeeld over drie verdiepingen. In tegenstelling tot de eerste fase van het project, kennen we hier zeer hoge plafondhoogtes, van meer dan drie meter, waardoor een soort loftappartementen met veel ruimte gecreëerd worden. Zes appartementen hebben drie slaapkamers en drie appartementen beschikken over vier slaapkamers.

Deze tweede fase is inmiddels opgeleverd. De aannemer was NV Bouw & Renovatie (Lauwe).

De derde fase is nog in uitvoering en omvat 12 duplex-appartementen en 18 ondergrondse parkeergelegenheden. De aannemer van deze derde fase is Bouwcentrale Modern (Kaprijke).

Voor de vierde fase is enkel nog maar een voorontwerp opgemaakt. Het geheel ziet er nu nog een beetje troosteloos uit langs de buitenzijde. Dit is het resultaat van sloopwerk en drie verschillende aannemers die hier hun bouwwerken hebben uitgevoerd. Maar in overleg met het stadsbestuur van Roeselare, zal de Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap binnenkort instaan voor de aanleg van de omgevingswerken. Bomen, siringen, graspartijen, paadjes, speelruimten en echte parkeerzones zullen voor een klein stadsparkje zorgen, waardoor het project, bijna drie jaar na de bewoning van de eerste fase, pas volledig tot zijn recht zal komen.

BRECHT VERMEULEN
DIRECTEUR "DE MANDEL" ROESELARE