

# INHULDIGING POTTENBAKKERS

## Gebouw met 56 woningen na zware renovatie

---

Brussel, dinsdag 4 oktober 2022.

*Karim TAFRANTI en Lionel GODRIE, Voorzitter en Algemeen Directeur van de Brusselse Woning, hebben na de zware renovatie de "Pottenbakkers-toren" in Brussel ingehuldigd, in aanwezigheid van Mevrouw Nawal BEN HAMOU, Staatssecretaris voor huisvesting, De heer Philippe CLOSE, Burgemeester van de Stad Brussel, Mevrouw Lydia MUTYEBELE NGOI, Schepen van huisvesting en Mevrouw Bieke COMER, Voorzitster van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).*

In het centrum van Brussel, vlak bij het Anneessensplein, rijst een gerenoveerd sociaal appartementsgebouw fier op. Het is de "Pottenbakkers-toren", gelegen tussen de Gierstraat en de Pottenbakkersstraat. De toren, die aan het begin van de jaren 1960 werd gebouwd, was verouderd en voldeed niet meer aan de hedendaagse comfort- en isolatienormen. Daarom heeft de Brusselse Woning, de eigenaar van het gebouw, ondernomen om het gebouw van onder tot boven te renoveren om de bewoners van deze wijk 56 gloednieuwe, aangename en energiezuinige appartementen te bieden.

De verbouwingen hebben toegelaten om:

- **Appartementen voor grote gezinnen** aan te bieden. De vroegere configuratie van het gebouw omvatte immers voor de helft studio's en 1-kamerappartementen. Vandaag telt ze 28 appartementen met 3 en 4 slaapkamers.
- **De bewoonbare oppervlakte te vergroten** dankzij "dozen" die tegen de gevel zijn aangebracht.
- Het gebouw volledig te isoleren en er een "**lage-energie**" gebouw van te maken
- **Terrassen** te verschaffen
- **Meer licht binnen te laten** dankzij een dubbele oriëntatie in zo veel mogelijk appartementen. Voordien reikte geen enkel appartement van gevel tot gevel
- **Aangepast te zijn voor personen met beperkte mobiliteit** (3 PBM-appartementen)
- **Opengesteld te zijn naar de wijk**; op de gelijkvloerse verdieping zijn lokalen voorzien voor verenigingsruimten en handels.

De meeste woningen zijn al toegewezen. De toekomstige huurders zijn voor het merendeel huurders van het tegenoverliggend gebouw; dat behoort ook toe aan de Brusselse Woning en moet worden ontruimd voor een ander afbraak/wederopbouw-project.

"Het doet ons werkelijk plezier om zulke kwaliteitsvolle woningen te kunnen toewijzen. Bij de bezoeken hebben de huurders kreten van vreugde geslaakt bij het zien van hun toekomstige woning" vertellen de medewerkers van de dienst Kandidaten van de Brusselse Woning.

# 1. ARCHITECTURAAL PROJECT

---

In overeenstemming met de doelstellingen van de Brusselse Woning, heeft het architectenbureau "Pierre Blondel Architectes" een renovatie voorgesteld die aan zowel de uitwendige als de inwendige structuur van het gebouw raakt.

## BUITENKANT

De renovatie heeft niet alleen toegelaten om de gevels grondig te vernieuwen, maar heeft ook gewerkt rond de toe-eigening van het gebouw en zijn verbinding met de wijk. De toren is zijn uitzicht van symmetrisch blok kwijt, een erfenis van de typische modernistische architectuur. Ook de zijgevels werden herwerkt om ze een minder repetitief uitzicht te geven.



Een origineel element van deze renovatie was de toevoeging van **dozen** op de gevel. Deze dozen bestaan uit een metalen structuur en CLT-platen met een aanzienlijke dikte, want ook die dienen als structuur. Met een hoogte van 2 verdiepingen hebben ze toegelaten om de oppervlakte van de woningen beduidend te vergroten. Ze werden zodanig geplaatst dat ze aan één of meer appartementen konden worden toegevoegd. Zo kan de verhouding tussen 1-, 2-, 3- of 4-kamerappartementen eenvoudig en flexibel van de ene verdieping tot de andere worden herzien. De dozen, die in de werkplaats geprefabriceerd werden, werden op de verdiepingen gemonteerd met behulp van een kraan. Ze zullen de toekomstige huurders ongekende uitzichten over de stad schenken, met een ruimer bereik van gunstige oriëntaties (Zuid-West).

## INTERIEUR

De typologie werd herzien om te beantwoorden aan de huidige vraag naar sociale woningen. De appartementen waren niet comfortabel (de studio's beschikten niet over een badkamer) en waren piepklein. Ze zijn nu veel ruimer en de helft ervan zijn appartementen met 3 en 4 slaapkamers; deze laatste kunnen tot 8 personen herbergen. Het gebouw biedt dus minder appartementen dan voordien (van 89 naar 56), maar ze bieden plaats voor grotere gezinnen. Elke woning beschikt over een kelder.

De grote appartementen bezitten naast de badkamer een extra douchekamer. Ze genieten bovendien van een aangename inkomhal, een wasplaats en een tweede, aparte wc. Om de waterlokalen en keukens wat speelser te maken, werden er drie kleuren gekozen voor de betegeling: blauw, groen en geel/oranje.

De woonkamer is goed georiënteerd en beschikt over een terras. De keuken met natuurlijke verlichting en ventilatie sluit aan op de woonkamer. De keuken is opgesteld als een derde, aparte ruimte die al dan niet met de woonkamer verbonden kan zijn dankzij een grote schuifdeur.



De woontoren omvat vier omgekeerde duplexappartementen: de woonkamer aan de bovenkant (zuidgericht terras) en de slaapkamers op de onderliggende verdieping.

Het vroegere noodtrappenhuis, de liftkokers werden behouden. De liftborden zijn dus identiek.

### **ISOLATIE EN SPECIALE TECHNIEKEN**

Het gebouw is uitgerust met de volgende elementen:

- Performante dubbele beglazing met houten ramen en aluminium buitenprofiel in de kleuren hemelsblauw en magenta
- Isolatie uit XPS en rotswol
- Dampkap met extractie
- Ventilatiesysteem C.

Het gehele gebouw biedt een "lage energie" prestatie, zodat het energieverbruik van de bewoners heel beperkt zal zijn.

### **GEDEELDE RUIMTEN**

Het gebouw wil zich openstellen naar de wijk. Zodoende zijn er verscheidene collectieve en emancipatieruimten voorzien. Een deel van de gelijkvloerse en de 1e verdieping van de toren is ingericht als collectieve ruimten. Het toekomstige lokaal van het project voor sociale cohesie (PSC Pottenbakkers-Gier) zal er een plek vinden.

In de vleugel aan de Anderlechtstraat treffen we twee lokalen aan waarvan er één zal worden ingenomen door Mini-Anneessens VZW, die studiebegeleiding en creatieve ateliers voor de kinderen en jongeren uit de wijk biedt. In het andere lokaal zal een huiswerkschool worden ondergebracht, die eveneens door het PSC Pottenbakkers-Gier zal worden beheerd.

De 1e verdieping, die toebehoort aan de Stad Brussel, wordt ingenomen door MAD Brussels.

## 2. TYPOLOGIE VAN DE WONINGEN

---

De verdeling van de woningen is als volgt:

- 13 appartementen met 1 slaapkamer
- 15 appartementen met 2 slaapkamers, waarvan 3 aangepast voor PBM en 1 duplex
- 23 appartementen met 3 slaapkamers waarvan 3 duplexen
- 5 appartementen met 4 slaapkamers

## 3. ENKELE CIJFERS:

---

- Totaal budget: 11 miljoen euro
- Subsidiërende overheid: Stad Brussel en BGHM
- Aantal woningen: 56
- Duur van de werken: 3 jaar en 9 maanden
- Totale oppervlakte: 8.000 m<sup>2</sup>

Maar ook...

- 3.700 m<sup>2</sup> beraping op isolatie
- 5.250 m<sup>2</sup> bepleistering op de plafonds
- 4.500 m<sup>2</sup> droge dekvloer
- 3.320 m<sup>2</sup> linoleum
- 440 geschilderde binnendeuren
- 32.500 kg wapeningsstaven
- 69.300 kg staal voor de structuur van de dozen en balkons
- + van 3.000m tv-kabel
- iets meer dan 900 schakelaars

## 4. TUSSENKOMENDE PARTIJEN

---

### **BOUWHEER**

De Brusselse Woning

### **AANNEMER**

Lixon

### **EPB-ADVISEUR**

Enesta

### **STUDIEBUREAU STABILITEIT**

BESP – Studiebureau stabiliteit Stoffel & Partners

### **VOOGDIJ**

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)

### **ARCHITECTENBUREAU**

Pierre Blondel Architectes

### **VEILIGHEIDS- EN GEZONDHEIDSCOÖRDINATOR**

Whiteforge

### **STUDIEBUREAU SPECIALE TECHNIEKEN**

MK Engineering

## 5. GETUIGENISSEN

---

"Op het vlak van renovatie heeft de BGHM tijdens deze legislatuur extra inspanningen gedaan: meer dan 36.000 sociale woningen zullen worden gerenoveerd voor een totaalbudget van meer dan 500 miljoen euro. Met de renovatie van het gebouw in de Pottenbakkersstraat sluit de Brusselse Woning volledig aan bij deze wens om de energieprestaties van de gebouwen te verbeteren en de facturen van de huurders te verlagen. De Brusselse Woning bezit nu 56 grotere woningen die tegemoet komen aan de behoeften van de Brusselse gezinnen die wachten op een sociale woning. Deze woningen voldoen voortaan aan alle normen op het gebied van comfort, veiligheid en lage-energiewaarde. Dat is wat ik graag zou willen zien bij alle sociale woningen in ons Gewest", verklaart de Staatssecretaris voor Huisvesting **Nawal BEN HAMOU**.

"Deze 56 pas gerenoveerde sociale woningen in de Anneessenswijk zullen ter beschikking gesteld worden van gezinnen. De huisvestingscrisis is realiteit in Brussel, en de stad heeft het vaste voornemen om sociale woningen te blijven rooveren om het nijpend tekort te verhelpen dat nog wordt verergerd door de energiecrisis. De Pottenbakkers-toren is een nieuw voorbeeld van een efficiënte samenwerking tussen de Stad Brussel, het Brussels Gewest, de BGHM en de Brusselse Woning", legt **Philippe CLOSE**, Burgemeester van de Stad Brussel, uit.

"De zware renovatie van het Pottenbakkers-gebouw in het hart van de Anneessenswijk illustreert nogmaals de knowhow van de Brusselse Woning en de BGHM. Zowel de interne als de externe structuur werden verbeterd om de bewoners, en vooral de gezinnen van de wijk, de mogelijkheid te geven om in een degelijke woning en in een duurzame omgeving te leven" benadrukt **Lydia MUTYEBELE NGOI**, Schepen van Huisvesting van de Stad Brussel.

**Bieke COMER**, Voorzitster van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), verheugt zich over het feit dat dit project zich openstelt naar de wijk: "We mogen nogmaals alle teams die bij de inhuldiging van de Pottenbakkers-toren betrokken zijn, feliciteren voor de voltooide opdracht. De BGHM en de OVM's spannen zich al jaren in om niet alleen kwaliteitsvolle huisvesting te bieden aan de sociale huurders, maar ook om de sociale cohesie te verbeteren in de wijken waar onze projecten worden gebouwd. Naast de kwaliteit van het gebouw, staat ook hier het sociaal aspect centraal: collectieve ruimten, studiebegeleiding, creatieve ateliers voor de jongeren uit de wijk, maar ook het toekomstige lokaal van het PSC Pottenbakkers-Gier. Deze infrastructuren vertegenwoordigen een echte opening naar de wijk, en zullen zeker één van de sterke punten van de Pottenbakkers-toren worden. "

**Karim TAFRANTI**, Voorzitter van de Brusselse Woning, verheugt zich over de voltooiing van het project: "De Pottenbakkers-toren is een emblematisch gebouw van de Anneessenswijk. Het einde van de renovatiewerken betekent het nakend begin van de verhuur van deze woningen. In deze periode van huisvestings- en energiecrisis wordt het aanbod van sociale woningen uitgebreid met 56 lage-energie woningen, waar de toekomstige huurders zeer lage energiefacturen zullen betalen en die weinig CO2 zullen uitstoten. Onze hartelijke dank aan alle actoren die hebben meegewerkt aan de concretisering van deze schitterende renovatie."

## 6. PERSCONTACTEN

---

### **BRUSSELE WONING**

Michaël ESSERS, Directeur communicatie  
T. +32 (0)492 73 01 46 - messers@lbw.brussels

### **KABINET VAN DE STAATSSECRETARIS**

Annaïk DE VOGHEL, woordvoerder  
T. +32 (0)472 71 99 31 - adevoghel@gov.brussels

### **KABINET VAN DE BURGEMEESTER**

Wafaa HAMMICH, woordvoerder  
T. +32 (0)2 279 47 48 - wafaa.hammich@brucity.be

### **KABINET VAN DE SCHEPEN VAN HUISVESTING**

Géraldine RADEMAKER, Persattaché  
T. +32 (0)490 42 76 73 - geraldine.rademaker@brucity.be

### **BGHM**

Sara VAN DEN EYNDE, Communications manager  
T. +32 (0)2 600 10 72 - svandeneynde@bghm.brussels