

> Sofia Douieb, journalist

DE HERINRICHTING VAN HET GEMEENTELIJKE GEBOUWENBLOK IN ELSENE GAAT EEN NIEUWE FASE IN MET DE INGEBRUIKNAME VAN HET ATRIUM

Net zoals Etterbeek en Ukkel hun gemeentebestuur onlangs hebben ondergebracht in nieuwe gebouwen, koos ook het gemeentebestuur van Elsene voor een totale make-over. Alleen gaat het gemeentelijk administratief blok van Elsene niet verhuizen, maar blijft het op dezelfde centrale locatie en worden alle bestaande gebouwen gefaseerd gerenoveerd. Sommige gebouwen zitten al in een nieuw jasje, andere wachten geduldig hun beurt af. Het zal dan ook nog verschillende jaren duren voordat het hele complex gerenoveerd is. Het gloednieuwe gedeelte dat onlangs feestelijk werd geopend, het zogenaamde "atrium", is nu al enkele weken toegankelijk voor de burgers voor alles wat diensten voor de bevolking aangaat.

In dit minidossier over de renovatie van het gemeentelijke gebouwenblok van Elsene vindt u de volgende drie artikels:

- Interview met Christos Doulkeridis, burgemeester van Elsene
- Een gedetailleerde beschrijving van alle werkzaamheden
- Terugblik op de feestelijke opening van het atrium op 22 juni 2022

Christos Doulkeridis, burgemeester van Elsene, was nog maar net aan zijn mandaat begonnen toen dit gigantische project voor de renovatie van het gemeentelijke gebouwenblok werd goedgekeurd. Hij heeft de teugels moeten overnemen en elk aspect van het dossier op zich moeten nemen. Nu is hij erg trots op het geleverde werk en is hij overtuigd van het nut van zo'n enorme onderneming, zowel voor de bevolking als voor het gemeentepersoneel.

Brulocalis sprak met de burgemeester af voor meer details over dit grootscheepse renovatieproject. Het resultaat is een ongecompliceerd interview, waarbij geen enkel taboe uit de weg wordt gegaan.

Kunt u het project beschrijven en toelichten wat het doel ervan is?

"Het doel van deze renovatiewerken – dat overigens helemaal werd bereikt – is tweeledig, namelijk de burger beter ontvangen en het personeel betere werkomstandigheden bieden.

Onze twee buurgemeenten Etterbeek en Elsene kozen ervoor te verhuizen en van nul te beginnen door een nieuw gebouw op te trekken of een bestaand gebouw grondig te renoveren. Hoewel beide gemeentebesturen nu ietwat buiten het centrum gelegen zijn, is het resultaat zeker interessant. Alle diensten werden bijvoorbeeld functioneel gegroepeerd en de normen konden perfect worden geïntegreerd.

In Elsene ging de keuze naar een volledige renovatie van de gemeentelijke gebouwen, zodat het gemeentebestuur in de huidige wijk (Fernand Cocqplein) kon blijven. Zo is het vrij centraal gelegen en heel vlot bereikbaar met het openbaar vervoer. Enkel het (volledig geklasseerde) Malibransgebouw moet nog worden gerenoveerd.

Het gebouw dat net feestelijk werd geopend, komt uit op de Elsensesteenweg en ligt naast het gemeentehuis. Er werd een nieuw atrium ingericht, dat het resultaat is van zowel renovatie als afbraak/heropbouw. De gemeente Elsene heeft in dit atrium alle diensten ondergebracht die

in contact staan met de bevolking: burgerlijke stand, bevolking, handel, stedenbouw ... Al deze diensten zijn nu terug te vinden in een moderne ruimte met grote raampartijen voor veel lichtinval. Ik wil trouwens ook absoluut de kwaliteit van de bouw benadrukken, vooral qua energie en geluidsabsorptie."

“Ondanks alle problemen is het fijn te kunnen zeggen dat deze renovatiewerken een echte meerwaarde zijn, zowel voor de bevolking als voor het gemeentepersoneel!”



Hoeveel kost dit gigantische project?

"Een volledige renovatie zoals die van het gemeentelijke gebouwenblok, verspreid over meerdere jaren, vergt een aanzienlijke investering van de gemeente en haar personeel. Wanneer je aan zo'n project begint, zit je niet alleen met de kosten van de bouw zelf, maar ook met personeelskosten. De gemeente kreeg natuurlijk redelijk wat subsidies, vooral voor het geklasseerde Malibransgebouw waarbij het Gewest voor ongeveer 80% tussenkwam. Maar de gemeente moet ook een groot deel van de uitgaven zelf ophoesten.

Anderzijds kan er dankzij de renovatiewerken op bepaalde vlakken worden bespaard op lange termijn, wat in de toekomst zeker een financiële impact zal hebben. Op het vlak van energie bijvoorbeeld – voor zover de techniek volgt en werkt – werd aan alles gedacht om de verwarmings- en elektriciteitskosten te drukken."

Met welke moeilijkheden of obstakels werden jullie geconfronteerd in het kader van het beslissingsproces?

"De werken werden al een tijd geleden door de vorige meerderheid goedgekeurd. Kort voordat de werkzaamheden van start gingen, konden de mandatarissen van de gemeente Elsene zich ertegen verzetten of bepaalde punten betwisten, maar dat was niet het geval. Ik vind dat de genomen beslissingen nagekomen moeten worden. We bevinden ons in een continu ontwikkelend staatsbestel, en het heeft geen zin om projecten stop te zetten terwijl de werkzaamheden al begonnen zijn.

Budgettair en beleidsmatig kan dat soms wat ingewikkeld zijn. Dat de vorige meerderheden bijvoorbeeld zoveel werkzaamheden tegelijkertijd hebben opgestart – het museum, het zwembad, het gemeentelijk administratief blok – maakt het er niet eenvoudiger op. Het is gemakkelijk en het kost geen geld om beslissingen te nemen, maar zodra die concreet worden, moeten de daaropvolgende legislaturen wel de financiële last ervan dragen. En maar al te vaak liggen de werkelijke kosten heel wat hoger dan voorzien, omdat er geen rekening wordt gehouden met bepaalde aspecten, zoals meubilair, informatie, signalisatie ...

Maar in wezen moesten deze werken vroeg of laat gebeuren. Het is niet leuk voor ons, omdat we een beslissing moeten ondergaan die wij zelf niet gemaakt hebben en waarvan de gevolgen tijdens ons mandaat vallen. Maar het is toch wel fijn te kunnen zeggen dat deze renovatiewerken een echte meerwaarde zijn voor de komende jaren".

Is het voor de gemeente niet te zwaar om dit project in goede banen te leiden?

"De interne competenties van een gemeente maken het beheer van dergelijke grootscheepse projecten ingewikkelder, omdat dit uiteraard niet onze primaire taak is. We moeten daarom externe bureaus betalen die ons daarbij begeleiden, maar die bureaus nemen ook niet bepaald veel verantwoordelijkheid. Wanneer er dus iets niet goed loopt, kunnen we maar zelden de aannemers aanklagen, omdat de opvolging uitbesteed werd. De overheid staat dan volstrekt machteloos tegenover de problemen die ze zich nadien voordoen. Gelukkig behandelen het schepencollege, de dienst architectuur en de dienst juridische aangelegenheden deze kwesties samen met ons."



> Het nieuwe atrium

Hoe is de verhuizing en het beheer van de teams in die periode verlopen?

"Ik moet zeggen dat dat heel goed verlopen is. Zo heeft de dienst Bevolking - Burgerlijke Stand zijn verhuizing helemaal alleen en in zeer weinig tijd klaargespeeld, zonder dat dit een impact had op de dienstverlening aan de bevolking. Het is namelijk heel belangrijk dat de dienstverlening aan de bevolking kan blijven doorgaan, en de teams hebben dat perfect gedaan. Ik heb er zelf ook op toegezien dat ze voldoende tijd hadden, door de feestelijke opening van het atrium niet te snel te laten plaatsvinden. Ik heb hen de tijd gegeven om hun intrek te nemen en zich thuis te voelen, en om zeker te zijn dat al het nieuwe materiaal goed geïnstalleerd is. Dat de oorspronkelijke planning voor de opening daardoor enkele maanden vertraging opliep, nam ik er graag bij. Uiteindelijk konden we de nieuwe gemeentelijke lokalen in juni 2022 met heel veel trots voorstellen."

Heeft deze nieuwe ruimte gevolgen voor de manier van werken van het personeel?

"De kwaliteit van de ruimte, het geluid en de sfeer zorgt ervoor dat het personeel rustiger is. Wanneer je binnenkomt in een onaangename omgeving waar het geluid scherp is en weergalmt, waar het gebouw in slechte staat is of waar het te warm of te koud is, is het logisch dat dit, zowel bij de werknemers als bij de gebruikers, voor een zekere nervositeit kan zorgen en een negatieve impact kan hebben op het onthaal en de werksfeer. Zodra ik de plannen heb gekregen, wilde ik bovendien absoluut mijn mening geven over het feit van de burgers op verschillende manieren te onthalen. De bedoeling is om soms op de burgers te kunnen afstappen in plaats van te wachten tot ze in de rij gaan staan achter een loket. Daarom hebben we bijvoorbeeld digitale zuilen geïnstalleerd met personeel dat de burgers steeds kan helpen met bepaalde procedu-

res. In het midden van het atrium is er ook een tafel waaraan ze kunnen gaan zitten om te praten. En soms moeten ze hun beurt afwachten – niet te lang – voor de verwachte dienstverlening. We hebben nu duidelijk een echte onthaalruimte."

Is het telewerk dat tijdens de lockdown werd ingevoerd iets dat zal blijven?

"In onze dienstverlening aan de bevolking is het onze prioriteit om dicht bij de burger en fysiek zo beschikbaar mogelijk te blijven. Tijdens de coronapandemie konden we niet anders dan thuis blijven, maar dat was niet eenvoudig om toe te passen. Nu kunnen sommige personeelsleden tot twee dagen per week telewerken, afhankelijk van de dienst, terwijl dat voor de pandemie maar één dag per week was."

Werden de online diensten van de gemeente ook uitgebreid?

"Alles wat de burgers bij hen thuis kunnen doen, hebben we inderdaad verbeterd. Op de nieuwe website kunnen de burgers veel meer informatie vinden en toegang krijgen tot informatie die ze thuis kunnen downloaden. Bovendien verloopt dat nu allemaal veel vlotter en intuïtiever voor hen. Alle documenten kunnen natuurlijk ook nog altijd persoonlijk worden opgehaald bij de gemeente; het ene sluit het andere zeker niet uit. Burgers die niet digitaal actief zijn, kunnen hun documenten nog op een derde manier verkrijgen. In het atrium hebben we namelijk computerzuilen geïnstalleerd. Er staat steeds een medewerker van de gemeente klaar om deze burgers te helpen met het vervolledigen van hun dossier of met het invullen en verzenden van documenten."



vlokker worden gemaakt door minder voertuigen op de steenweg te laten rijden. Deze herinrichting heeft voor een duidelijke verbetering gezorgd en heeft het gemeentelijk administratief blok ook veel vlokker bereikbaar gemaakt dan vroeger. In zekere zin kun je dus zeggen dat beide projecten verweven zijn met elkaar."

Interview door Philippe Delvaux

EEN MODERNE, DUURZAME EN BETAALBARE RENOVATIE TEN DIENSTE VAN DE BEVOLKING

De interessante informatie van burgemeester Christos Doukeridis geeft al meer inzicht in de uitdagingen en problemen die gepaard gaan met zo'n grootscheeps renovatieproject. Hieronder vindt u nog meer details over wat er echt schuilt achter de volledige herinrichting van het gemeentelijke gebouwenblok in Elsene, en dan vooral achter het gloednieuwe, moderne atrium waar voortaan de diensten voor de bevolking ondergebracht zijn.

Om de ins en outs van een renovatie te kennen, is er niets zo relevant als de informatie van zowel het renovatiebedrijf als de architecten. Voor het atrium en andere gebouwen van het gemeentelijk administratief blok van Elsene was ARTES Group belast met de werken. Zij hebben zich op hun beurt gebaseerd op de plannen van twee architectenbureaus, namelijk ARTER en A2RC.

Prijskaartje van 22,5 miljoen euro

Het gemeentelijke gebouwenblok van Elsene bevindt zich al sinds 1849 naast het Fernand Cocqplein. De afgelopen twintig jaar werd het al meermaals vrij oppervlakkig gerenoveerd. Toch moesten de gebouwen van het gemeentelijk administratief blok absoluut eens grondig worden gerenoveerd, want ze waren verouderd en onpraktisch geworden, zowel voor het personeel als voor de bevolking. De diensten konden de burgers, die voortdurend in aantal toenamen, niet meer in goede omstandigheden ontvangen. Bovendien waren de verschillende diensten mettertijd verspreid geraakt over vijf locaties, wat hen niet bepaald vlot toegankelijk maakte. In 2015 werd dus beslist om het hele blok in drie fasen te vernieuwen.

De eerste werkzaamheden werden in 2017 afgerond. In deze eerste fase werden de gebouwen in de Viaductstraat 16 tot 22 afgebroken en weer opgebouwd. De werken gingen op 1 juni 2015 van start en werden binnen de geplande termijn afgerond. Er waren destijds zestig werknemers bij betrokken van de interne diensten van het gemeentebestuur, namelijk het departement Financiën, het Secretariaat van de

Wat met de fysieke corner die onlangs werd geïnstalleerd om alle Elsenaars te helpen met hun administratieve procedures?

"De grote nieuwigheid is onze "corner tussen de Viaductstraat en de Elsensesteenweg. Er is permanente begeleiding voorzien voor werkelijk alle administratieve procedures, dus niet alleen voor gemeentelijke procedures. Het vormt een uitbreiding van het call-center dat we tijdens de lockdown hebben opgericht en dat nu nog altijd iedere voormiddag bereikbaar is. Het idee van een corner is ontstaan doordat heel wat mensen niet alleen hulp nodig hebben met hun digitale administratie maar ook nood hebben aan menselijk contact om concreet uit te leggen wat ze willen."

Sluit de renovatie van het gemeentelijke gebouwenblok dan niet aan op een algemene renovatielocica?

"Nee, de renovatie van het gemeentelijke gebouwenblok en de vernieuwing van de openbare ruimte zijn twee compleet afzonderlijke projecten. Voor het Fernand Cocqplein, dat een gemeenteweg is, hebben we wel alles op alles gezet om de werkzaamheden snel te laten vorderen. Daarna hebben we ook de Elsensesteenweg (een gewestweg) gerenoveerd om de mobiliteit van de burgers te verbeteren, wat absoluut noodzakelijk bleek te zijn. Al jarenlang stonden de bussen van lijn 71 na elkaar vast in het verkeer. De verkeersstroom moest dus dringend

1. Source : reportage de BX1, en juni 2022

Algemene Vergaderingen en Juridische Zaken. Het gemeentelijk restaurant werd ook ondergebracht op de benedenverdieping van deze vleugel en in de ondergrondse parking is er plaats voor veertien wagens.

Meteen daarna begon de tweede fase, namelijk de bouw van een atrium van 3.300 m², dat onlangs werd opgeleverd en feestelijk geopend. De derde en laatste fase gaat binnenkort van start en duurt tot 2025. In totaal zullen de kosten van al deze werkzaamheden oplopen tot 22,5 miljoen euro. Van dat bedrag neemt de gemeente 5 miljoen voor haar rekening, de rest wordt gefinancierd door het Brussels Gewest en de federale overheid.

“Vroeger moesten de mensen zonder lift naar de derde verdieping”

In een tweede fase werd dus het rechterdeel van het gemeentelijke gebouwenblok volledig gerenoveerd om er een modern en vlot toegankelijk atrium van te maken. In een reportage van BX1 van juni 2022 legt Yannick Piquet, schepen van Openbare Werken in Elsene, uit waarom het nieuwe atrium in heel wat opzichten een succes is: “Ik wil eerst en vooral benadrukken dat het gebouw nu vlotter toegankelijk is, en dat was echt heel belangrijk. Vroeger moesten de mensen namelijk zonder lift naar de derde verdieping, via een spiraalvormige trap. Voor mindervaliden of ouders met een kinderwagen was dat allesbehalve evident. Nu is er een grote loopbrug gemonteerd, waardoor de toegankelijkheid erop vooruitgegaan is. Binnen is het rustiger doordat er minder lawaai is en de mensen sneller bediend worden.”

Bouwbedrijf ARTES aan het roer op basis van de plannen van ARTER en A2RC

Eind juni 2022 heeft bouwbedrijf ARTES een tweede, imposante afbraak- en heropbouw fase afgerond. Het hoogtepunt is een prachtig atrium met de bedoeling om de burgers hier te ontvangen maar ook om de gemeente een modern imago te geven.

Een van de doelstellingen van de architecten (ARTER en A2RC) was om de kern van het gebouwenblok vrij te laten door twee nieuwe, onbebouwde ruimten te creëren in het midden van de gebouwen. Zo valt er veel licht naar binnen in de ruimte en is de toegang tot de gemeentediensten duidelijk. Gezien de omvang van het werk en vermits de dienstverlening aan de bevolking moest kunnen doorgaan, werd het project in verschillende fasen opgedeeld.

Kevin Michels, werfbeheerder bij ARTES, heeft het einde van de eerste fase en de volledige tweede fase opgevolgd: “Deze tweede fase was nog groter dan de eerste en focuste op de gebouwen op de hoek van de Viaductstraat en de Elsensesteenweg. In de Elsensesteenweg werden verschillende gebouwen met karaktervolle maar niet-geklasseerde gevels bewaard en gerestaureerd. In de Viaductstraat werd een gebouw afgebroken voor een moderne nieuwbouw met hoge verticale raampartijen op elke verdieping.”

Werkzaamheden overgeleverd aan corona en andere grote uitdagingen

De termijn van de werken was vastgelegd op 375 dagen. Uiteindelijk hebben ze zo'n 550 dagen geduurd doordat ARTES te maken kreeg met een aantal verrassingen en wijzigingen. Zo moesten de werken volledig worden stilgelegd tijdens de eerste coronalockdown. Maar de grootste verrassing kwam van het gebouw zelf dat

moest worden gerenoveerd. “We zijn tot de vaststelling gekomen dat bijna geen enkele vloer voldoende draagkracht bood”, aldus Kevin Michels. “En daardoor moesten we 1.800 m² aan vloeren uitbreken en vervangen, wat niet gepland was. Aangezien we de bestaande funderingen niet konden versterken, hebben we ervoor geopteerd om de houten vloeren te vernieuwen.” Op het vlak van energie staat alles in het teken van thermisch comfort. Zo werd het gebouw aan de binnenkant geïsoleerd, wat vroeger niet het geval was.

Een andere uitdaging die ARTES met glans tot een goed einde wist te brengen, was het combineren van de werken met de dienstverlening aan de burger. Voor een maximale beveiliging tijdens de werken had de aannemer voorzien in een afscheiding tussen het gebouw in aanbouw en het gebouw ernaast waar de dienstverlening aan de burger doorging. Alles is goed verlopen.





Ook qua duurzaamheid surft de gemeente Elsene mee op de energiegolf met een zeer efficiënte isolatie en het gebruik van geothermie.

“We zijn erg trots op het atrium, dat het ouderwetse imago van de vroegere gebouwen zal doen vergeten”

Via de hoofdingang van het gemeentelijke gebouwencomplex kom je in een ruim atrium dat uitgeeft op de verschillende gebouwen via een indrukwekkende loopbrug die aan het dak is opgehangen, waardoor het vloeroppervlak helemaal vrij blijft. “We hebben alles in 3D-modellen gegoten voordat de productie van start ging in het atelier. Voor de plaatsing

op de werf was het bovendien niet evident om de loopbrug tussen de drie bestaande muren te krijgen, aangezien de balken even lang zijn als het atrium zelf, namelijk zestien meter”, vertelt Kevin Michels. De loopbrug van 75 ton is volledig van staal en werd in stukken vervoerd van de fabriek naar de werf, waar de brug in elkaar werd gezet. Vervolgens werd de loopbrug bekleed met gipsplaten.

“We zijn erg trots op het atrium, dat het ouderwetse imago van de vroegere gemeentegebouwen zal doen vergeten. De onthaaldesk is gemaakt door schrijnwerkbedrijf Julien Goblet op basis van een ontwerp van de architect en is al een grote hit op sociale media. De desk maakte deel uit van ons pakket, dat bestond uit alle werkzaamheden van afbraak tot afwerking en het vaste meubilair zoals de loketten, waarvan de eikenfineer gezelligheid uitstraalt.”


Complex en gezellig binnenschrijnwerk

Net deze eikenfineer geeft binnen een prachtig effect. In het midden van het atrium staat een onthaaldesk met hoekige vormen, gemaakt door schrijnwerkbedrijf Julien Goblet op basis van een ontwerp van de architecten. De loketten en de accordeondeuren, die dienen als afscheiding met de open ruimte van het atrium, komen ook uit hetzelfde atelier.

Julien Goblet, de grote baas van het bedrijf, vertelt ons meer over hoe de helpdesk tot

stand kwam: “De architect was oorspronkelijk uitgegaan van ronde vormen. Maar uiteindelijk werd gekozen voor een spel van driehoeken, wellicht geïnspireerd op de hoeken die door de loopbrug worden gevormd in het atrium. Op basis van de plattegronden hebben we assen en kanten toegevoegd om onze 5-assige CNC-machine aan te vullen en om de onderdelen te versnijden rekening houdend met de verschillende hellingsgraden. We hebben met een mock-up gewerkt waarop we de vormen hebben geplakt die we op die manier hebben gecreëerd. De eigenlijke productie heeft een tweetal weken geduurd.”

De loketten werden volledig intern ontworpen volgens hetzelfde principe, maar dan iets eenvoudiger. Ze bestaan uit akoestische tussenstijlen en worden als een soort meccano in elkaar gezet. De indrukwekkende accordeondeuren zijn gemaakt van massieve eik, met gelaagde beglazing en inox beslag.

Deze ingewikkelde techniek zowel vanbuiten als vanbinnen heeft uiteraard maar één doel: ervoor zorgen dat zowel de burgers als de gemeentebambtenaren hun taken in alle rust kunnen uitvoeren in een gezonde en kalme omgeving. 

FEESTELIJKE OPENING IN STIJL ONDER EEN STRALENDE ZON

Op 22 juni 2022 werd het gloednieuwe atrium van het gemeentelijke gebouwenblok van Elsene in stijl en onder een stralende zon geopend door burgemeester Christos Doulkeridis zelf. Aan de RTBF vertrouwt hij toe: “We hadden gebouwen die voor een deel niet van de vorige eeuw maar zelfs van de eeuw daarvoor dateerden. Ze hadden dus absoluut een opfrisbeurt nodig. En het resultaat vandaag is prachtig, zoals je kunt zien. We hebben al gemerkt dat het een kalmerend effect heeft op bepaalde bezoekers, maar ook op de honderdtal ambtenaren die hier werken.”

VIJF DIENSTEN VOOR DE BEVOLKING OP ÉÉN LOCATIE

Tijdens de feestelijke opening konden de aanwezigen het magnifieke atrium met eigen ogen aanschouwen. Verder werden ze uitgebreid geïnformeerd over de complexiteit van de werkzaamheden en over alles wat voortaan in het nieuwe gebouw ondergebracht is. De meest gevraagde diensten (Bevolking, Burgerlijke Stand, Handel, Stedenbouw, Sociale Bemiddeling en de AGM – Dienst Alternatieve Gerechtelijke Maatregelen) zitten vanaf nu allemaal samen in een coherenter en logischer geheel.

WERKZAAMHEDEN DIE VOORTDUREN TOT 2025

Dankzij het werk van de architectenbureaus A2CR en ARTER “is er meer samenhang tussen de verschillende gebouwen van het complex, is het gebouwenblok duidelijker en wordt het architecturale en historische erfgoed van de wijk in de verf gezet”, preciseerde de gemeente tijdens de opening. De burgers worden voortaan ontvangen in een ruimer en lichtrijker atrium dankzij de grote raampartijen.

Maar ondanks deze feestelijke opening zitten de werken er nog niet meteen op in Elsene. De derde fase gaat in het najaar 2022 van start. Dan worden het gebouw dat door het gebouwenblok loopt van de Viaductstraat naar het Malibran-paviljoen, en het gebouw in de Malibranstraat gerenoveerd. Ofwel waar zich vroeger het onthaal van de diensten Bevolking en Burgerlijke Stand bevond. Als laatste wordt het Malibran-paviljoen zelf gerestaureerd, en daarmee wordt dit immense project na bijna tien jaar afgerond.