

# Meer ruimte en goedkopere warmte VOOR BRUSSELSE SOCIALE HUURDERS

Het patrimonium van sociale woonmaatschappij De Brusselse Woning bestaat in totaal uit bijna 3.800 wooneenheden, die zich grotendeels in grote appartementencomplexen bevinden. Veel van die woningen zijn om energetische of andere redenen aan een grondige renovatie toe. Dat gold ook voor de gebouwen langs de Meiboom-, de Ommegang- en de Broekstraat. Twee van deze complexen mochten zich opmaken voor hun tweede jeugd.

Tekst Koen Mortelmans | Beeld Floré

De gebouwen Broek en Ommegang, waarover het hier gaat, tellen samen 132 appartementen. Inclusief het nabijgelegen Meiboomcomplex bezit De Brusselse Woning op deze locatie 204 woningen – vergelijkbaar met een hele wijk in een kleinere stad. De gebouwen staan in de historische vijfhoek van Brussel, op wandelafstand van het Martelarenplein, waar de Vlaamse regering huist.

## Gevel isoleren

"Onze opdracht bestond erin de gevelbekleding, het aluminium buitenschrijnwerk, het dak en het ventilatiesysteem van beide gebouwen te vernieuwen", zegt Wouter Vangeel, projectleider bij hoofdaannemer Floré. "We moesten de isolatie van de buitenschil performanter maken, zodat de gebouwen voortaan voldoen aan de huidige isolatienormen." Los van deze werken kregen Broek en Ommegang tevens

een nieuwe stookplaats, die ze voortaan delen met het Meiboomcomplex. Ook daardoor verloopt het verwarmingsproces zuiniger en efficiënter. Voor de bewoners brengt dit bovendien een welgekomen daling van de huurlasten met zich mee.

De bouwvakkers van Floré brachten verschillende soorten gevelisolatie aan. "We kunnen niet spreken van een nieuwe isolatie, want eigenlijk was de gevel helemaal niet geïsoleerd", legt Vangeel uit. "Op de meeste gevelvlakken brachten we een 20 cm dikke laag EPS aan, die we daarna bepleisterden. Op straatniveau gebruikten we resolschuim (PF-isolatie), afgedekt met platen in blauwe hardsteen. Die fungeren als een soort plint. Langs de straatkant hebben we de gevel verder geïsoleerd met 20 cm PIR en bekleed met keramische tegelpannen. Dat was een puur esthetische keuze van de architect."



De bestaande, uitpandige terrassen langs de straatkant maken nu deel uit van de woonruimte.



Beide sociale wooncomplexen zijn uitgerust met hedendaagse gevel- en dakisolatie en nieuwe terrassen.



De gevel voor aanvang van de renovatiewerken.



Toestand van het dak voor de renovatiewerken.

"Tijdens de renovatiewerken bleven de gebouwen permanent bewoond"



### Terrassen en ventilatie

De huurders van De Brusselse Woning zitten er intussen – de werken zijn begin februari beëindigd – niet alleen warmer en goedkoper bij, maar ook ruimer. Floré heeft de bestaande terrassen mee ingekapseld in de nieuwe buitenschil, zodat ze nu deel uitmaken van de woningen. "Daardoor zijn de

keukens een stuk groter. Deze aanpak liet ons ook toe om extra ventilatiekanalen aan te brengen langs de vroegere buitenkant. De ruimte rond die kanalen fungeert als muurkast."

Tests wezen uit dat de ventilatie niet overal de verwachte debieten opleverde. "De oorzaak daarvan bleken luchtlekken in de oude kanalen te zijn. We hebben dit probleem opgelost door in de oude kanalen 'liners' aan te brengen – kousen in kunststof, als het ware. Die zijn flexibel bij het inbrengen, worden vervolgens opgeblazen en harden daarna uit."

De winst aan woonoppervlakte is nettowinst, want de verdwenen terrassen zijn vervangen door nieuwe terrassen aan de andere kant van de gebouwen. "We hebben tegen de bestaande constructies een terrastoren opgetrokken: een stalen structuur, afgewerkt met trekmetaal." De individuele terrassen tussen de stalen kolommen zijn 5,60 meter lang en 1,30 meter breed. "Om het ontstaan van koudebruggen te voorkomen, hebben we de betonnen terrassen bij hun verankering tot 5 cm diep in het isolatiepakket aangebracht, zodat er nog 15cm isolatie overbleef."

### Afspraken

Floré voerde de werken uit zonder dat de bewoners een tijdelijke andere woonst moesten zoeken. "Dit vereiste wel scherpe en duidelijke afspraken en een optimale bundeling van bepaalde taken. Onze collega die deze afspraken maakte, had geen gemakkelijke taak. In deze sociale woonomgeving begrijpt slechts een kleine minderheid van de mensen Nederlands, en zelfs hun kennis van het Frans is beperkt. Bovendien moest hij rekening houden met bepaalde religieuze geplogenheden."

### TECHNISCHE FICHE

#### Bouwheer

De Brusselse Woning (Brussel)

#### Architect

Roose Partners (Brussel)

#### Hoofdaannemer

Floré (Melsele)