

Tekst en Beeld | Serge Vandenplas

# GRONDIGE RENOVATIE VAN SOCIALE APPARTEMENTEN IN BOOM

In 2014 startte in opdracht van Goed Wonen Rupelstreek de renovatie van een groot aantal sociale appartementen in Boom. Deze gebouwen vallen op door de opmerkelijke golvende vormen van de terrassen aan de straatkant en de gaanderijen aan de achterzijde, waardoor ze in de volksmond bekend staan als 'de Golfkes'. De drie appartementsgebouwen verkeren in een uitstekende structurele staat, maar waren dringend aan renovatie toe op het vlak van veiligheid, comfort en energieverbruik. De werken zijn onderverdeeld in zes fases, waarvan de derde nu bijna afgewerkt is.

De drie aaneengeschakelde gebouwen zijn in de lengte noord-zuidelijk georiënteerd en worden met elkaar verbonden door gedeeltelijk gesloten gaanderijen waarin zich ook de liften bevinden. Aan de straatkant hebben alle appartementen een terras, dat men kan betreden vanuit de leefkamer. Aan de achterzijde zijn er open gaanderijen die toegang geven tot de appartementen, en aan elk uiteinde van de gebouwen is er een wenteltrap. In totaal telt het complex 126 appartementen met twee kamers. Na de renovatie zullen er nog 112 overblijven: 81 met twee slaapkamers, 28 met drie slaapkamers en drie met één slaapkamer.

## WERKEN IN ZES FASES

De zes renovatiefases zijn zo ingepland dat er telkens een half appartementsgebouw kan worden ontruimd, om het vervolgens te strippen tot op de dragende structuur. Hiervoor worden de verwarmingsleidingen van de centrale stookplaats afgesneden aan het einde van de nog bewoonde helft. Dit is meteen ook de reden waarom de werken van buiten naar het midden toe worden uitgevoerd. Bij de vernieuwing van de buitenste helft wordt er een nieuwe stookruimte gebouwd op het dak. Deze bedient het volledige gebouw, zodat het oude verwarmingssysteem definitief kan worden ontmanteld.



Nieuwe inox balustrades verzekeren de veiligheid.



Door de golvende terrassen staat het complex in de Boomse volksmond bekend als 'de Golfkes'.



De terrassen kunnen genieten van een elegante bedekking met gegroefde taliplanken.



Per dak wordt er een zonneboilersysteem met achttien zonnepanelen geplaatst.

*'De zes renovatiefases zijn zo ingepland dat er telkens een half appartementsgebouw kan worden ontruimd, om het vervolgens te strippen tot op de dragende structuur'*

## ISOLATIE

Bij de renovatie waren er een aantal aandachtspunten die een grote invloed hadden op de gebruikte technieken. Het gebouw is opgetrokken in een betonskelet. De balken die in aanraking komen met de buitenlucht lopen door tot binnen, zodat er in de woonruimtes condens ontstond, die vervolgens een voedingsbodem vormde voor schimmelvorming. Dit is opgelost door voorzetwanden met een isolatielaag van 6 cm te plaatsen. Ook geluidsisolatie was hoognodig. Een laag gerecycleerde rubberkorrels is samen met een bindmiddel uitgestrooid op de betonplaat, gelijkgetrokken en na uitharding overdekt met een chape. Het dak wordt opnieuw geïsoleerd en bedekt met EPDM. Ook de gaanderijen en de terrassen worden bedekt met EPDM alvorens afgewerkt te worden. Dit gebeurt met rubbertegels voor de gaanderijen, terwijl de terrassen kunnen genieten van een elegante bedekking met gegroefde taliplanken, aan de uiteinden afgewerkt met een roestvrijstalen band.

## COMFORT EN VEILIGHEID

De appartementen krijgen een nieuwe indeling met hedendaagse technieken en worden volledig afgewerkt en geschilderd opgeleverd. De uitbreiding van twee naar drie kamers gebeurt via het samenvoegen van drie naar twee appartementen en het maken van een opening tussen twee kamers. Deze opening wordt extra versterkt met staalprofielen. Alle balustrades aan

de voor- en achterzijde die 90 cm hoog waren, worden voor de veiligheid opgetrokken tot 120 cm. Aan de achterkant gebeurt dit door een inox balustrade op de muur te plaatsen, en aan de straatkant door een extra inox balustrade op de bestaande te plaatsen door middel van een blinde verbinding. De oude liften blijven behouden, zij het volledig gereviseerd en uitgerust van een schuifdeur die de liftkooi afsluit.

## ENERGIEVERBRUIK

De centrale verwarmingseenheid was een energievreter. Er is gekozen voor een aparte stookkamer per gebouw, die wordt ondergebracht in een lichte nieuwbouwconstructie op het dak. Vijf gasketels werken afwisselend en zorgen voor de productie van het warme water, dat wordt opgeslagen in drie buffervaten van elk 1000 liter. Per dak wordt er een zonneboilersysteem met achttien zonnepanelen geplaatst. Het verwarmde water wordt vervolgens in de buffer opgeslagen, ter ondersteuning van de gasketels. ■

## TECHNISCHE FICHE

### Bouwheer

Goed Wonen Rupelstreek (Boom)

### Architect

Bogaerts Architectuur en Interieur (Mechelen)

### Hoofdaannemer

PIT Antwerpen (Kapellen)