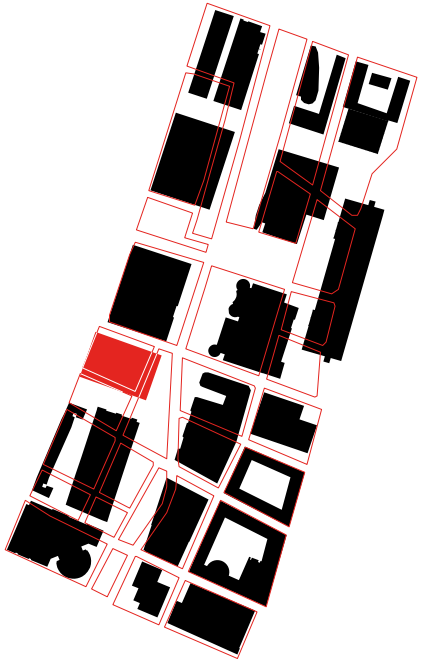


FERRARIS

Studie over de toekomst van de Ferraris site gekaderd in een langetermijnvisie op de administratieve gebouwen van de Vlaamse Overheid te Brussel

BOGDAN & VAN BROECK | IDEA CONSULT
12.12.2013

INDEX

1. Proloog

2. Randvoorwaarden

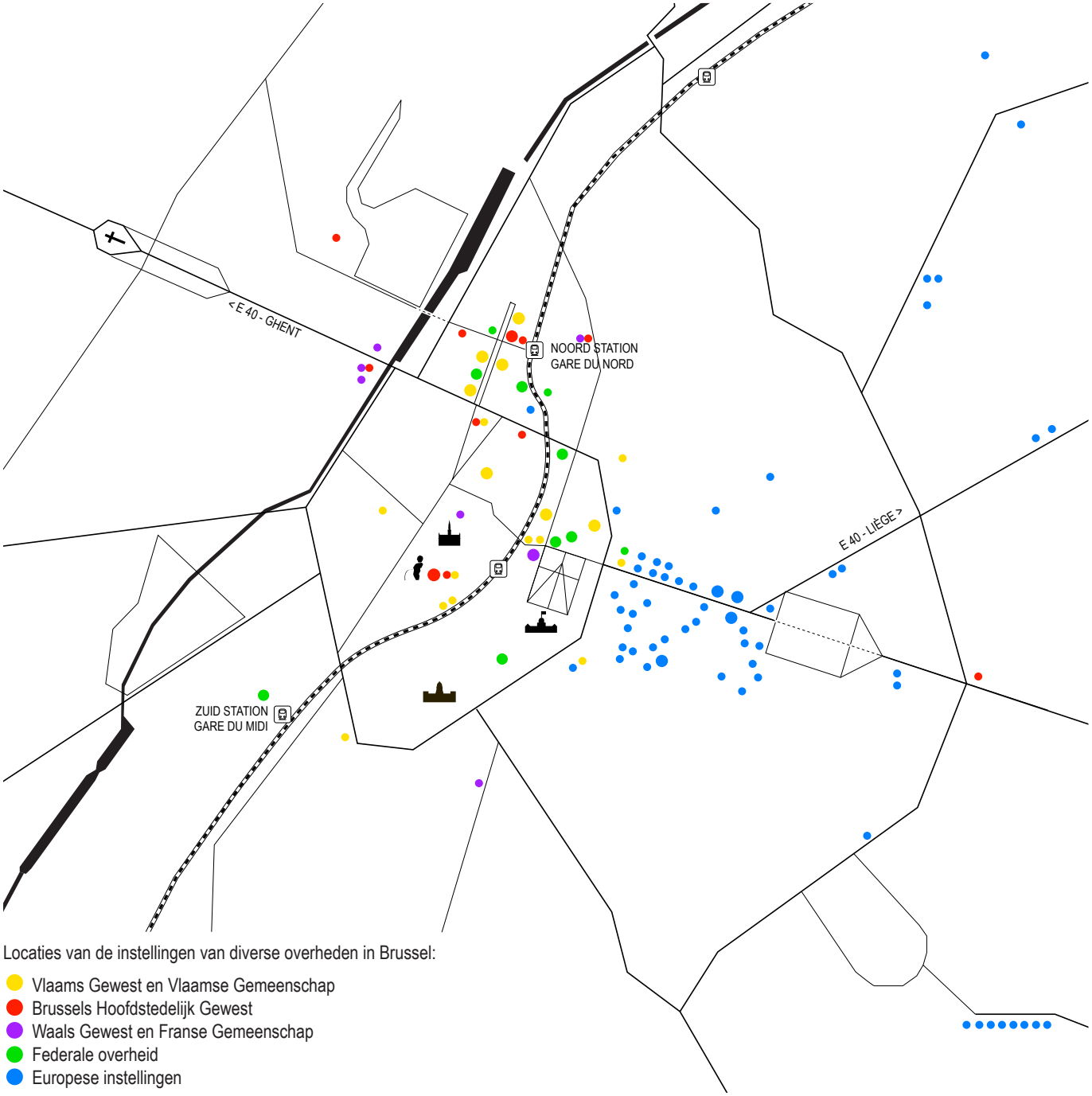
3. Financiële haalbaarheid & projectmontage

4. Referenties

5. Ontwerpend onderzoek

6. Voorzetten voor een projectdefinitie

1. Proloog



Locaties van de instellingen van diverse overheden in Brussel:

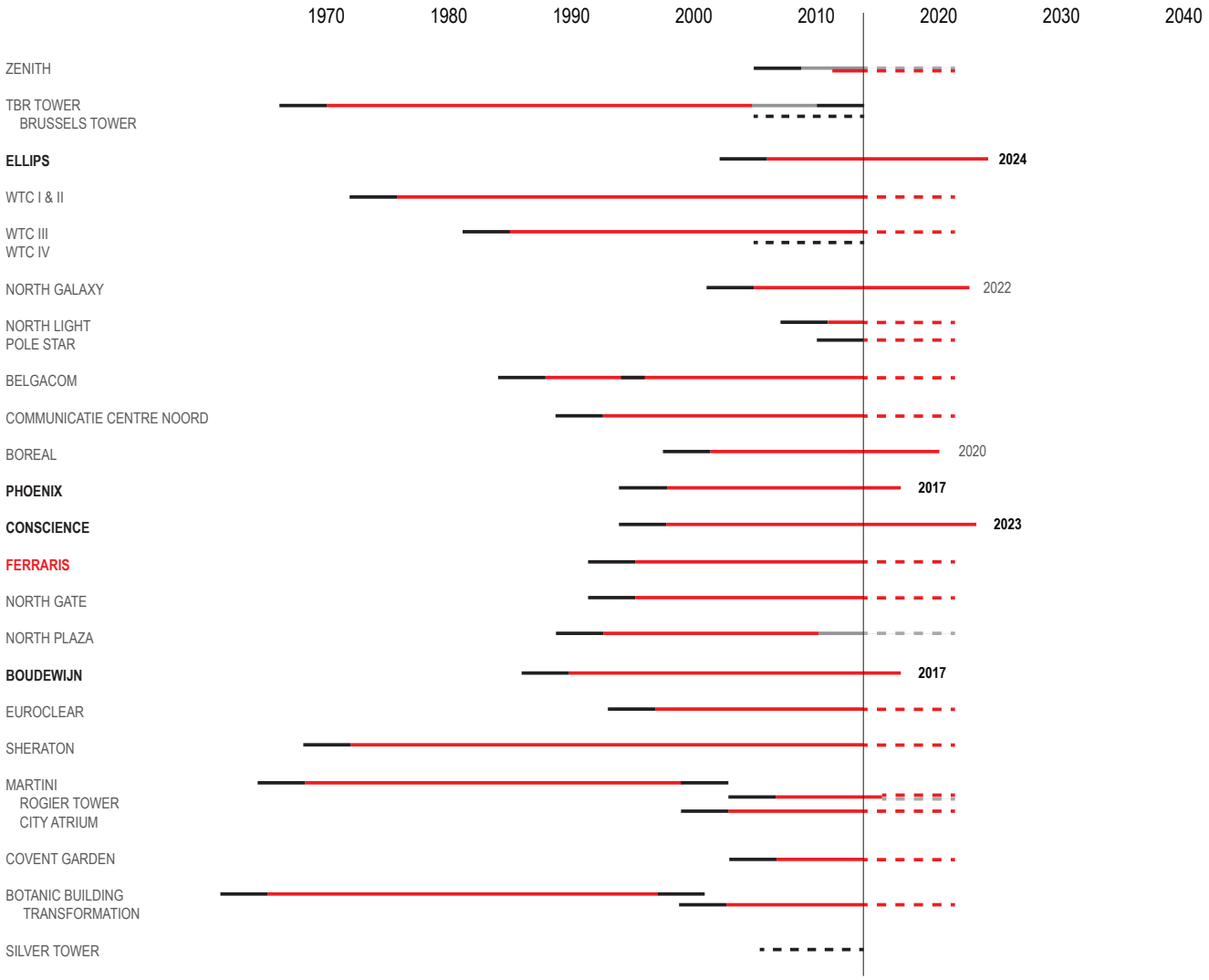
- Vlaams Gewest en Vlaamse Gemeenschap
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- Waals Gewest en Franse Gemeenschap
- Federale overheid
- Europese instellingen

3 boni

- De Vlaamse Overheid
- Brussel (Noordwijk, stad en gewest)
- De markt

Galleria Uffizi, Firenze
(arch. Giorgio Vasari)

2. Randvoorwaarden

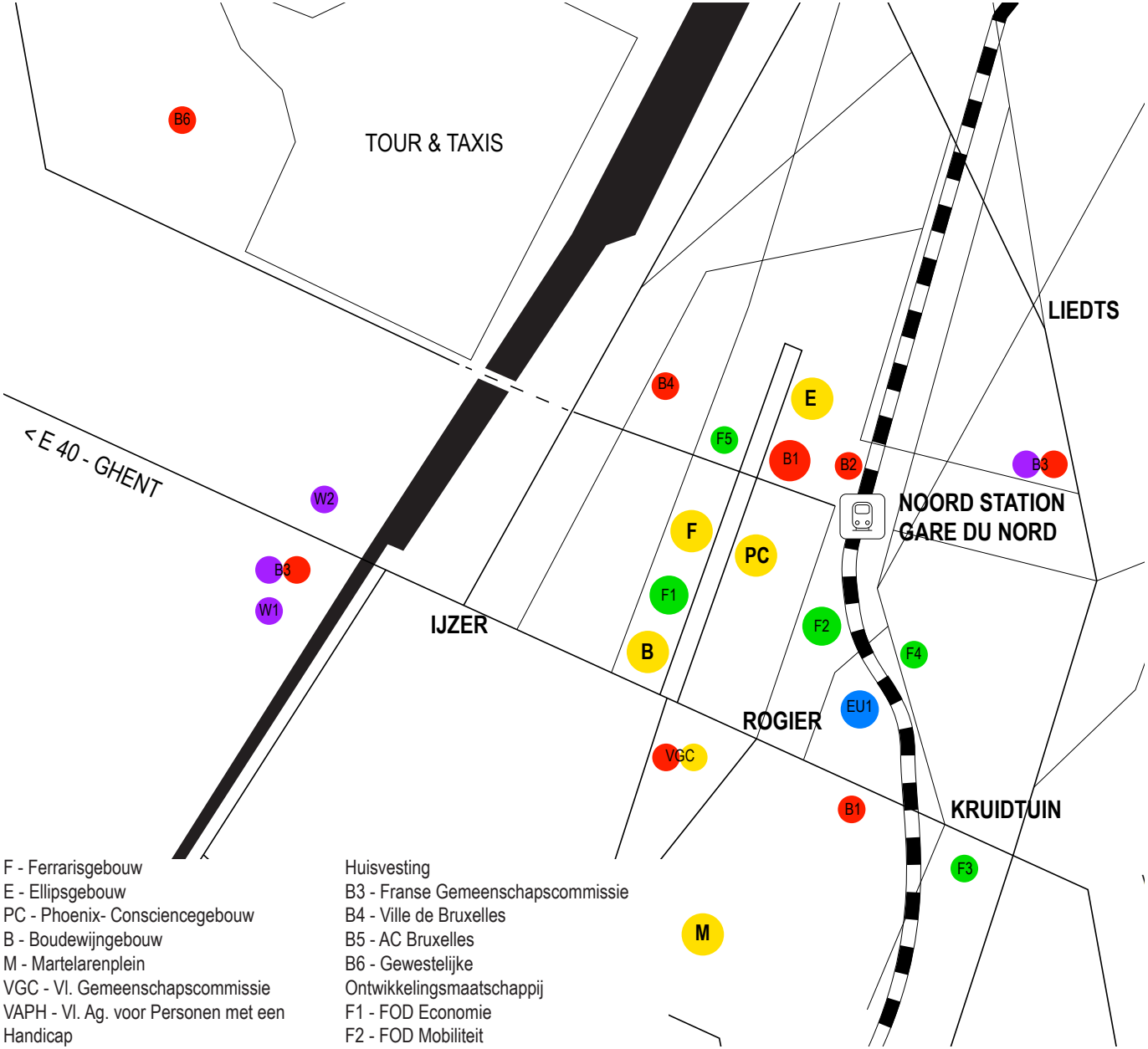


Tijdslijn van de huidige gebouwen in de Noordwijk:

- werfperiode
- in voorbereidingsfase (ontwerp, bouwaanvraag, ...)
- leegstaand
- in gebruik

Window of opportunity

Rekening houdend met alle overheidsgebouwen waarvan het huur- of lease-contract afloopt, gebouwen die vrijkomen, enz. ontstaat er tussen 2014 en 2024 een “window of opportunity” voor een reorganisatie en optimalisatie van de kantoren van de Vlaamse Overheid en voor een kwalitatieve bijdrage aan de herontwikkeling van de Noordwijk.



F - Ferrarisgebouw
E - Ellipsgebouw
PC - Phoenix- Consciencegebouw
B - Boudewijngebouw
M - Martelarenplein
VGC - Vl. Gemeenschapscommissie
VAPH - Vl. Ag. voor Personen met een Handicap
GO - GO! onderwijs Vl. Gemeenschap
W1 - Ministère de la Communauté française
W2 - Wallonie-Bruxelles International
B1 - Ministerie Brussels Hoofdst. Gewest
B2 - Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting
B3 - Franse Gemeenschapscommissie
B4 - Ville de Bruxelles
B5 - AC Bruxelles
B6 - Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij
F1 - FOD Economie
F2 - FOD Mobiliteit
F3 - FOD Sociale Zekerheid
F4 - HVW
F5 - Federal Info Services
EU1 - EACI, ERCEA, REA

Vlaamse Administratieve Cluster

De Vlaamse Overheid wil zich – om evidente redenen van niet-haalbaarheid - niet langer concentreren in één gigantisch gebouw. VAC verandert van Vlaams Administratief Centrum naar Vlaamse Administratieve Cluster, een wolk van overheidsgebouwen waarvan Ferraris het zwaartepunt kan worden.

PROGRAMMA
- Wonen
- Hotels
- Gezondheidszorg
- Cultuur, Ontspanning, Religie
- Kantoren
- Winkels, Retail
- Onderwijs
- Diensten (Politie, Brandweer)
- Industriegebied

Monofunctioneel langs Albert II-laan

De Noordwijk staat gekend als een monofunctionele kantoorwijk, maar dat blijkt enkel zo te zijn langs de Albert II-laan. Wanneer we de functies in de wijk en haar ruimere omgeving in kaart brengen dan zien we dat rond de centrale kantoorzone een sterk gemengd stadsweefsel ligt met een krachtig potentieel.

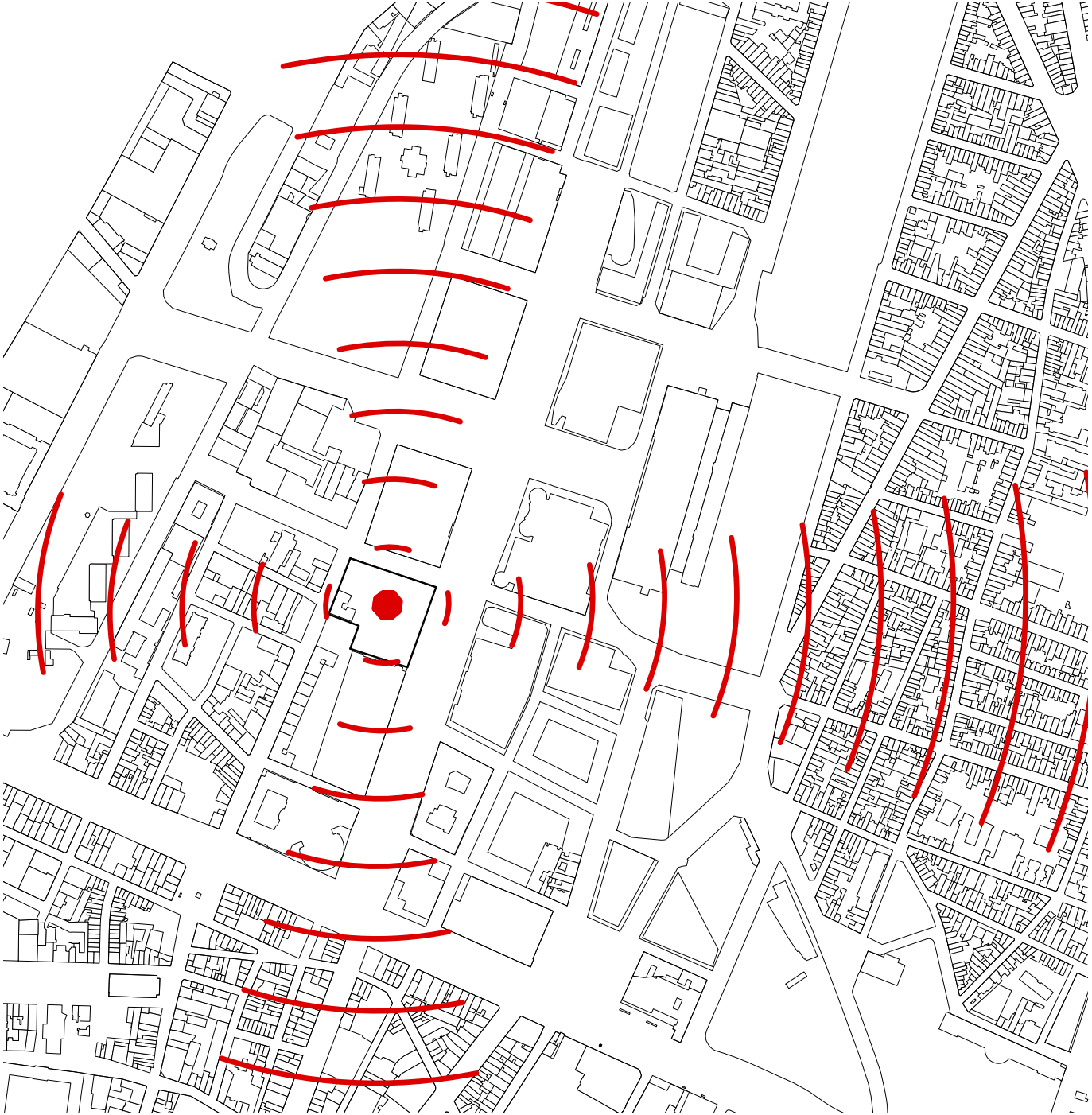
PROGRAMMA
- Wonen
- Hotels
- Gezondheidszorg
- Cultuur, Ontspanning, Religie
- Kantoren
- Winkels, Retail
- Onderwijs
- Diensten (Politie, Brandweer)
- Industriegebied

Mixed-use verzamelgebouw als katalysator

De centrale kantoorzone rond de Albert II-laan is in dergelijke mate monofunctioneel dat ze de facto in haar huidige toestand geen levend stadsweefsel kan. Normaliter is er niets mis met één monofunctioneel kantoorgebouw in een gezond en gemengd stadsweefsel. Hier echter is dit niet langer houdbaar en is een mixed-use verzamelgebouw een noodzakelijke voorwaarde om een upgrade van de wijk te kunnen initiëren.

Lokale attractoren

Een mixed-use gebouw kan de aaneenschakeling van buurtondersteunende functies van de Antwerpsesteenweg verderzetten door het voorzien van re-ca, food court, crèche, apotheek, bakker, superettes, nachtwinkel,...

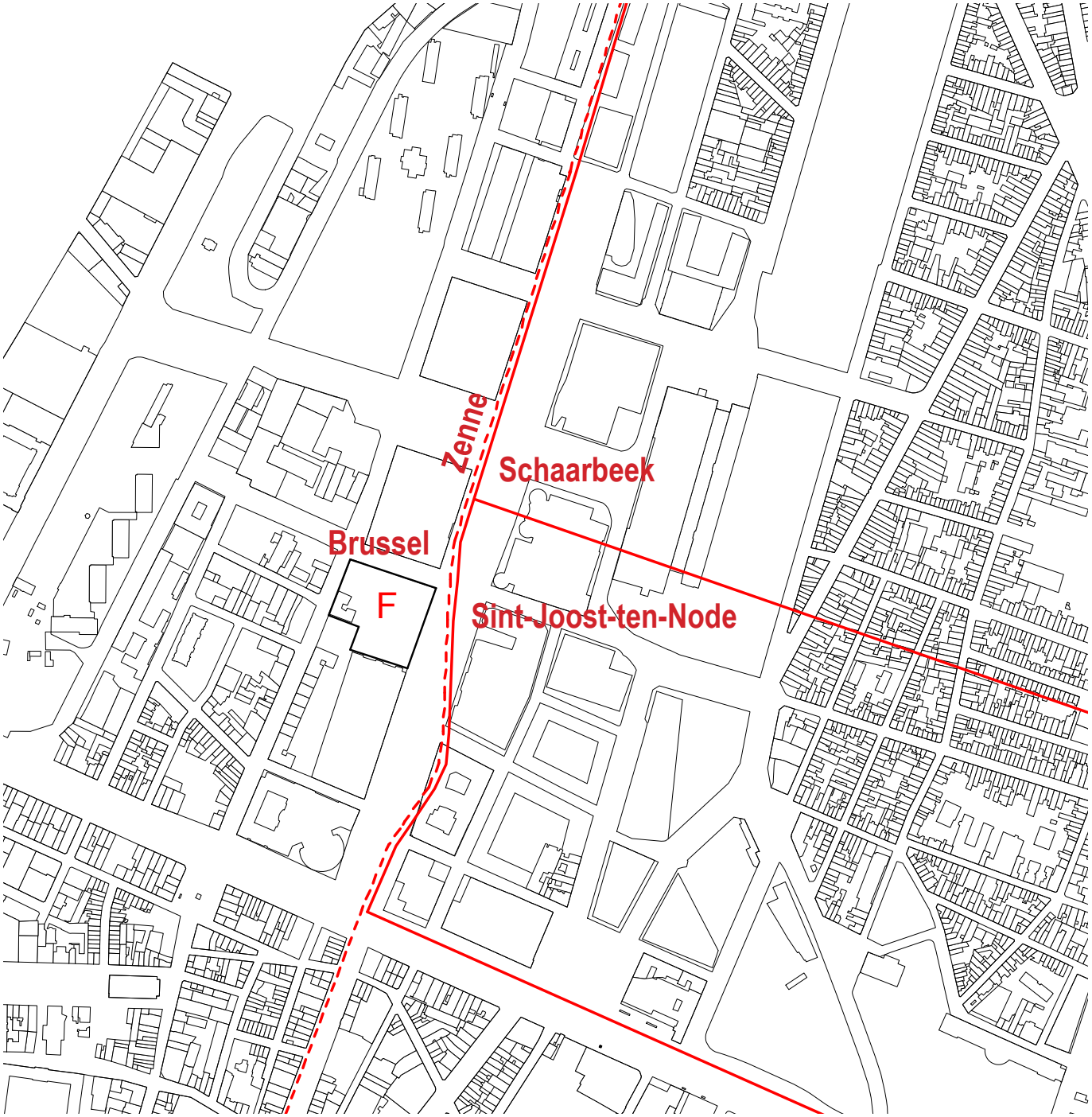


... en bovenlokale attractoren

... alsook een aantal attractoren die een grotere actieradius hebben, zoals een panoramisch restaurant, een zwembad, fitness, etc.

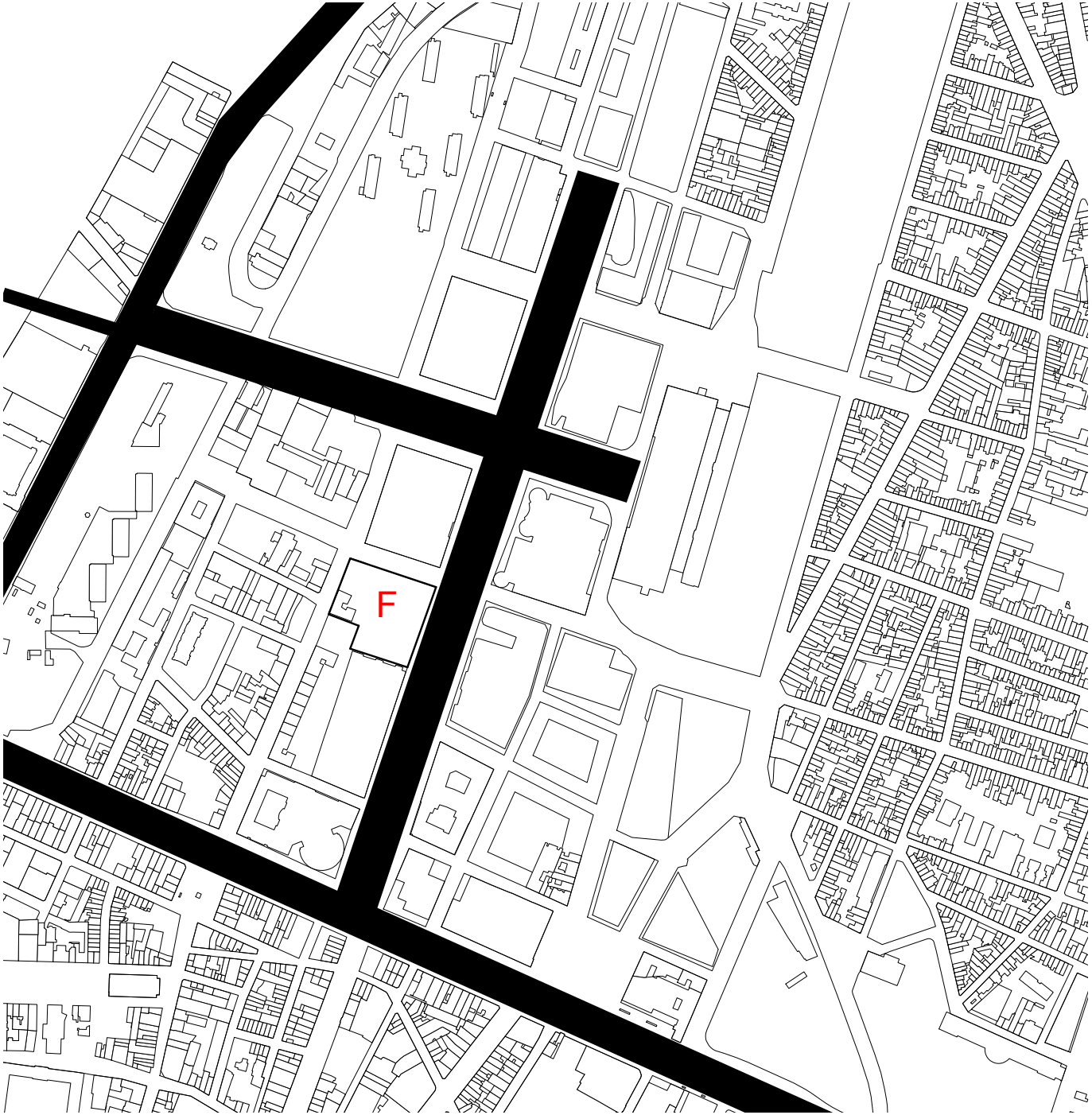
Oorspronkelijk weefsel

Het oorspronkelijke stadsweefsel van het centraal gedeelte van de Noordwijk werd in de jaren ‘70 en ‘80 van de vorige eeuw grotendeels afgebroken in het kader van het Manhattan-masterplan. Dit resulteerde in een nieuwe ‘zonevreemde’ en monofunctionele kantoorwijk die geen relatie aangaat met het omliggende stadsweefsel. De nieuwe stedenbouwkundige figuur met haar grotere bouwblokken onderbrak een aantal straten en verbindingen waardoor de omliggende wijken van elkaar en van de stad werden afgesneden.



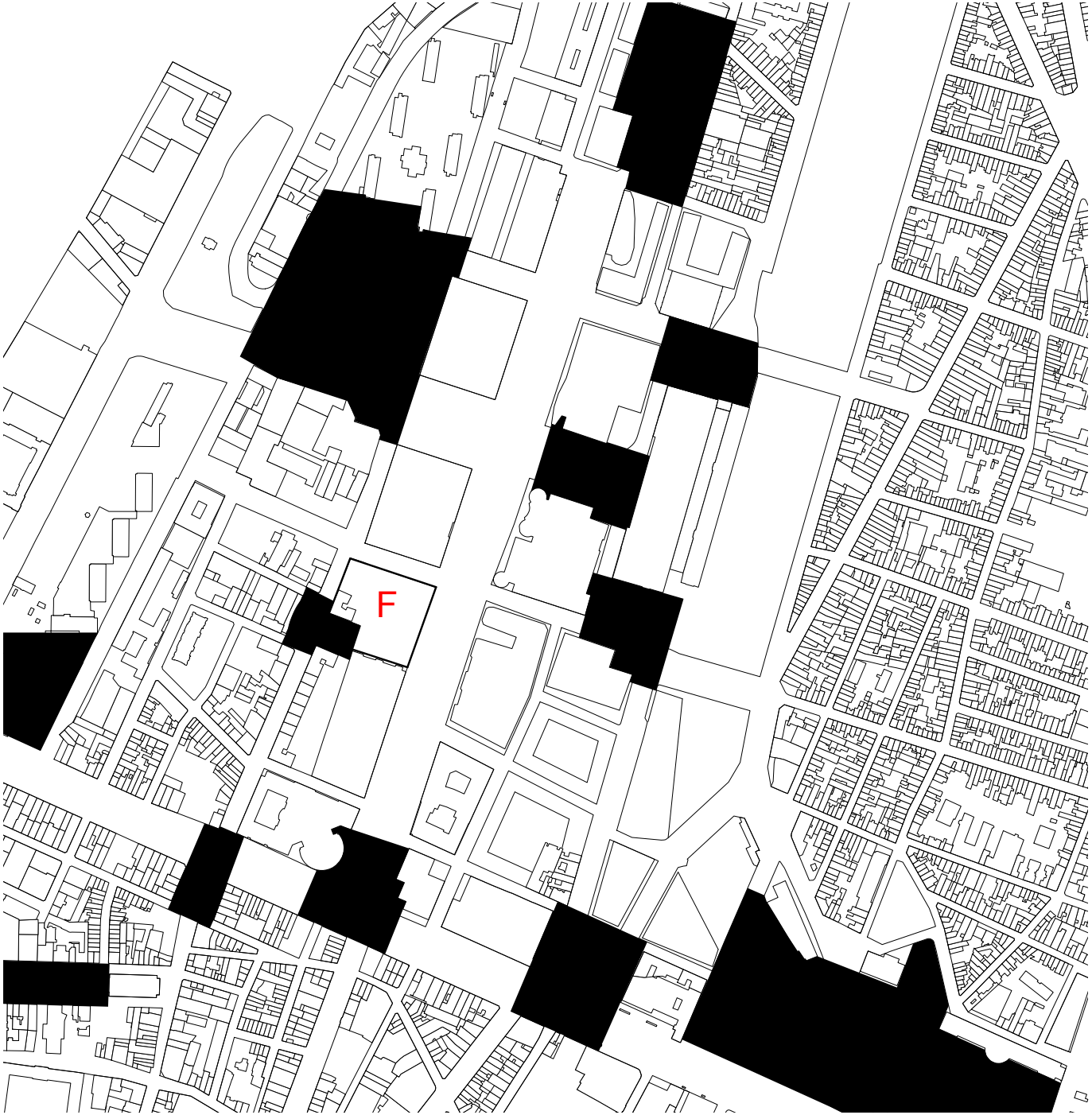
Gemeentegrenzen en de Zenne

De Albert II-laan ligt op de scheidingslijn van de drie gemeentes Schaarbeek, Sint-Joost-ten-Node en Brussel. Een deel van de gemeentegrenzen volgt het traject van de (overwelfde) Zenne.



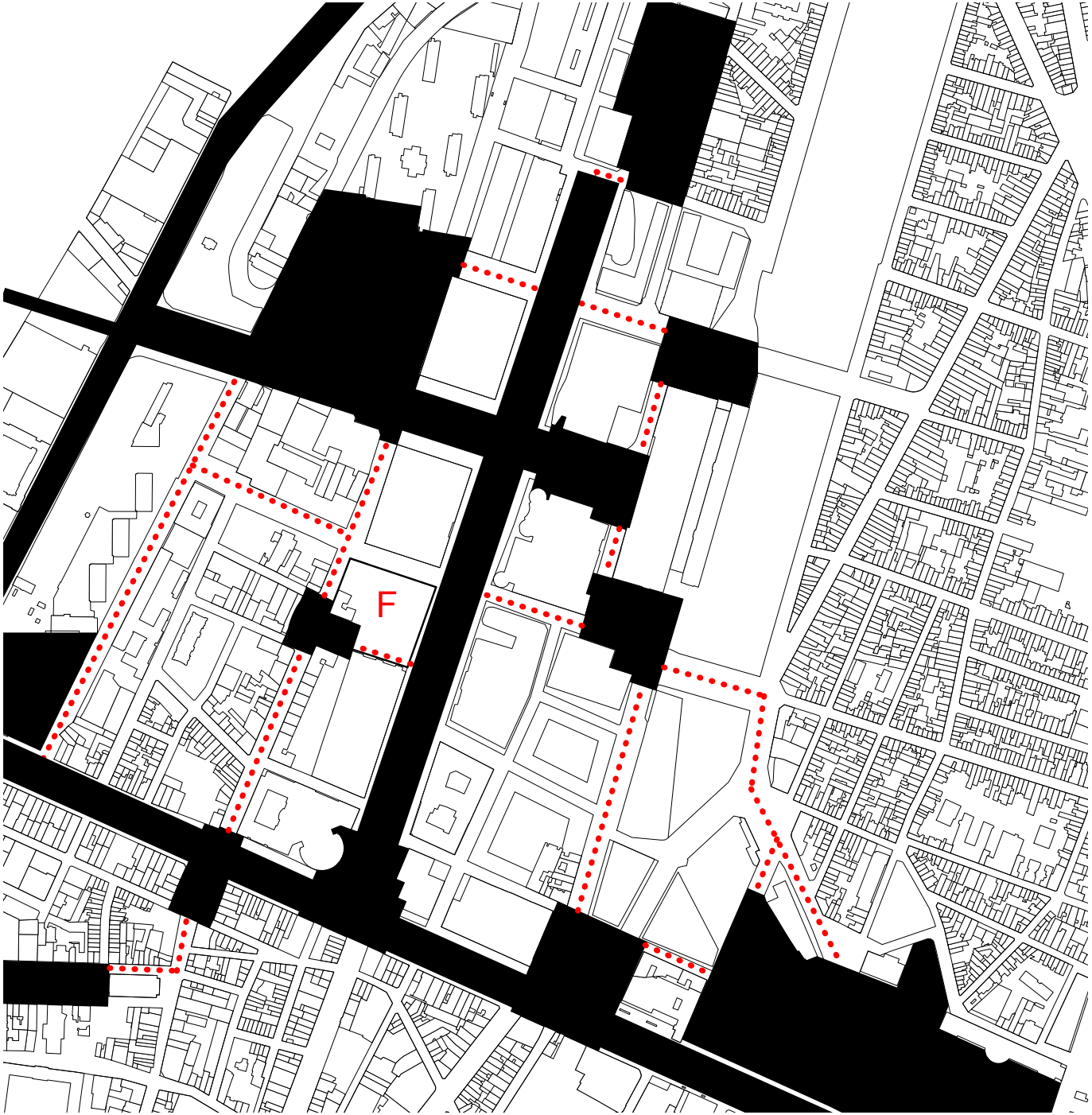
Netwerk van assen

De Noordwijk kan enerzijds gelezen worden als een netwerk van assen...



Netwerk van stedelijke plekken

... en anderzijds als een netwerk van stedelijke plekken (pleinen en parken).



Gecombineerd netwerk van assen en stedelijke plekken

De specifieke centrale locatie van de Ferraris-site maakt dat deze netwerken en de manier waarop men er op inspeelt bepalende randvoorwaarden zullen zijn voor een kwalitatieve herontwikkeling van Ferraris en voor het initiëren van een upgrade van de wijk en een porositeit op stedelijk niveau.

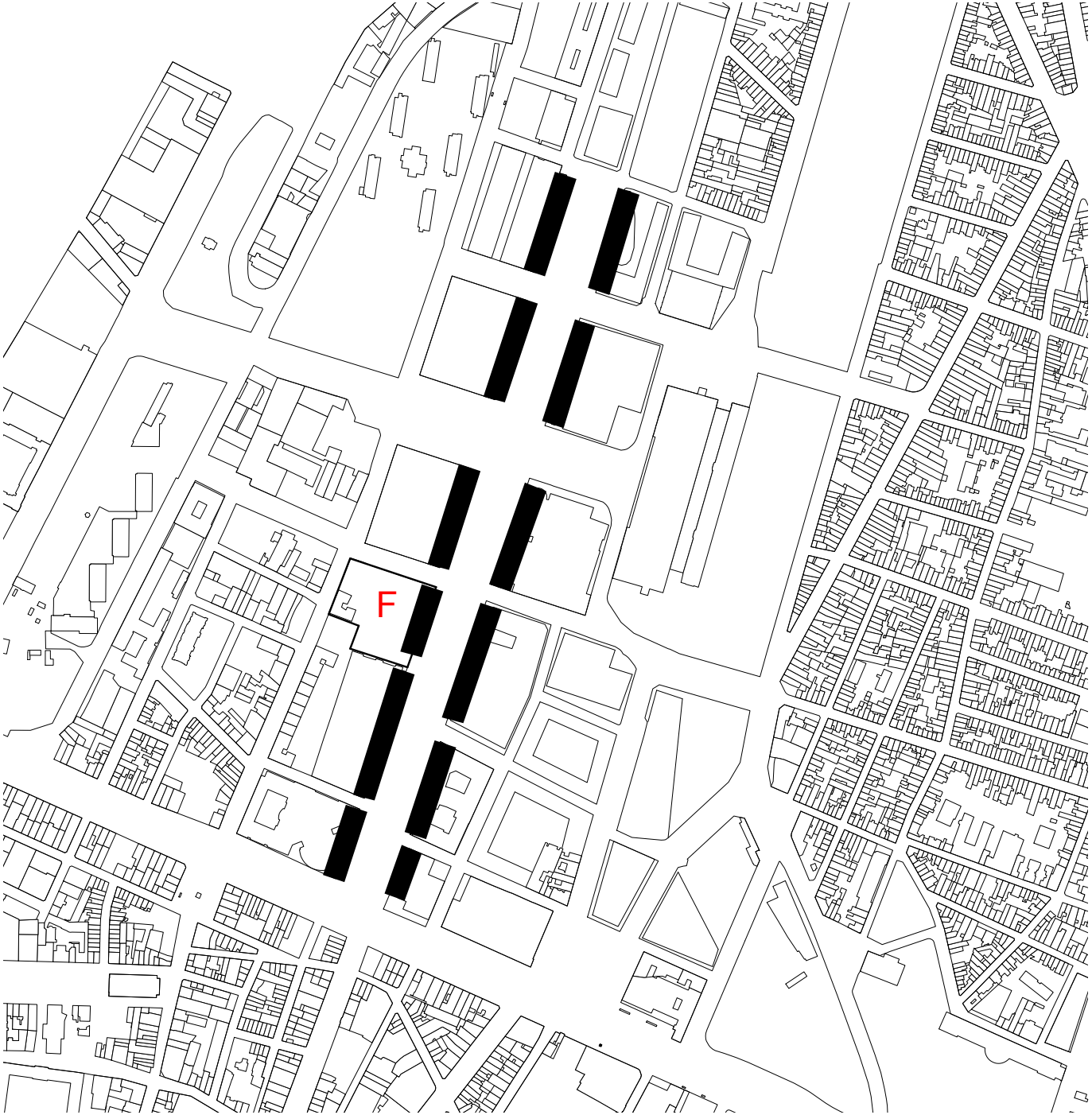
Veldwerk

Ferraris wordt geteisterd door een gebrek aan verblijfskwaliteit van de publieke ruimte vóór en naast het gebouw, alsook in de groene strip van de Albert II-laan.

Langs de Antwerpsesteenweg verandert het beeld noordelijker gaandeweg van een levendig stadsdeel naar een desolate zone met blinde sokkels.

Zonevreemd implantaat

De kantoorgebouwen langsheen de Albert II-laan vormen een zonevreemd implantaat, dat last heeft van ‘afstotingsverschijnselen’ en nooit geïntegreerd werd in het bestaande weefsel van de omliggende stadsdelen.



Harde fronten

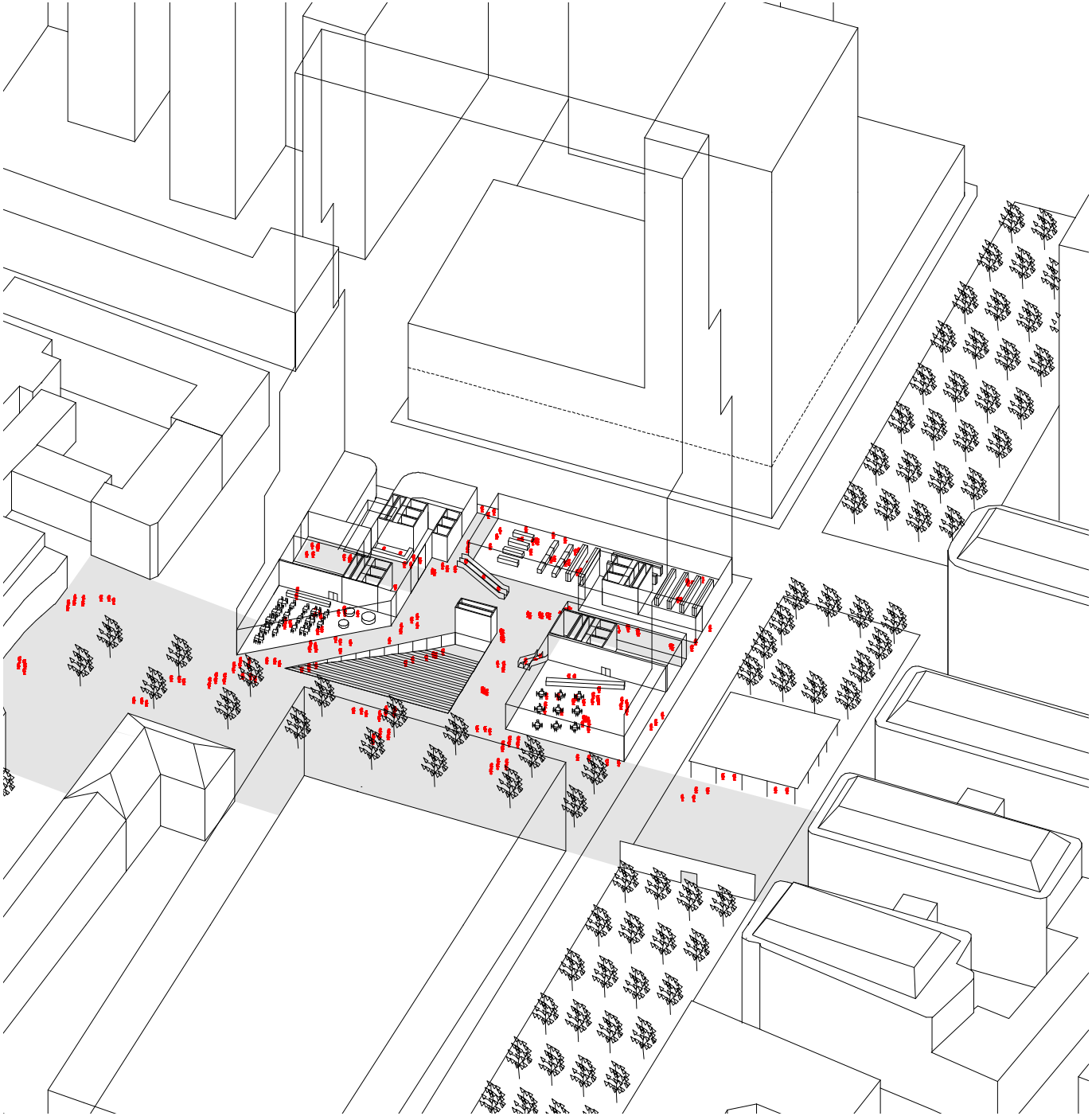
De Albert II-laan wordt daarenboven omsloten door kantoorgebouwen met een flinterdunne grens tussen binnen en buiten, tussen privaat en publiek domein. Deze grens is ‘hard’ en gesloten, de gebouwen gaan quasi geen relatie aan met de centrale groene publieke ruimte, ze geven geen betekenis aan de straat. Hierdoor ontstaat een niemandsland met een groene strip die weinig of geen gebruikswaarde of verblijfskwaliteit biedt. Paradoxaal genoeg ontstaat op die manier een visueel ‘sterke’ en ‘dominante’ as die qua reële stedenbouwkundige waarde enorm zwak en betekenisloos is.

Package deal

Een mogelijke oplossing voor deze interactie met het openbaar domein is een “package deal”: de kantoren worden elk verantwoordelijk gesteld voor de zone van de strip die zich vóór het gebouw bevindt. Ze krijgen de mogelijkheid om verschillende functies in de groene strip te voorzien: luifels en overdekte zitbanken, kiosken, een frietkot, speel- of ontspanningsruimte, meer ecologisch waardevol groen, enz. Ook de overheid zou kunnen bijdragen aan dit proces zodat uiteindelijk alle actoren deel nemen aan de herinrichting en opwaardering van de Albert II-laan.

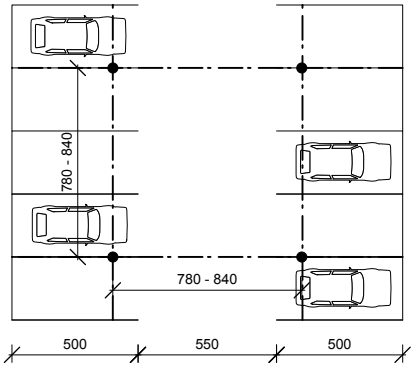
Schaaltransities

De controle van schaaltransities vanuit verschillende standpunten, zoals bijvoorbeeld vanuit het westelijke woonweefsel, is cruciaal voor een herontwikkeling die door iedereen gedragen wordt.

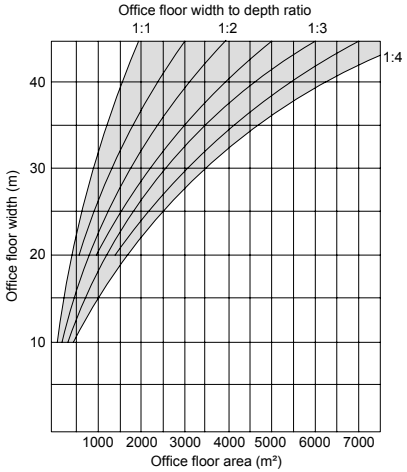


Porositeit

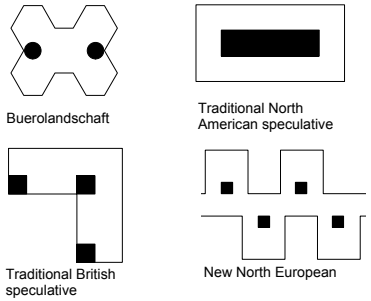
In de herontwikkeling van Ferraris is de porositeit van de publieke en de bebouwde ruimte van groot belang. Hierdoor gaan grootschalige programma's een intensere relatie aan met hun omgeving en worden ze bewuste en verantwoordelijke actoren in de stad. Door de grens tussen binnen en buiten, tussen privaat en publiek, uit te werken als een overgangszone (in de plaats van één deur of één vlak), kan waardevolle representatieve ruimte gecreëerd worden zoals luifels, loggia's, een overdekte gaanderij, een agora of publiek toegankelijk atrium, ...



Het grid van de ondergrondse parking.



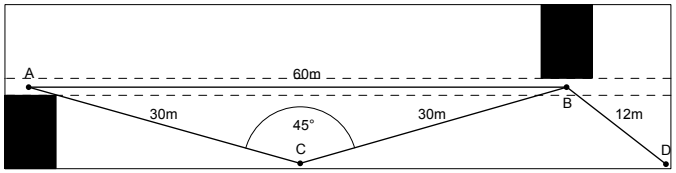
De optimalisatie van de kantooroppervlakte.



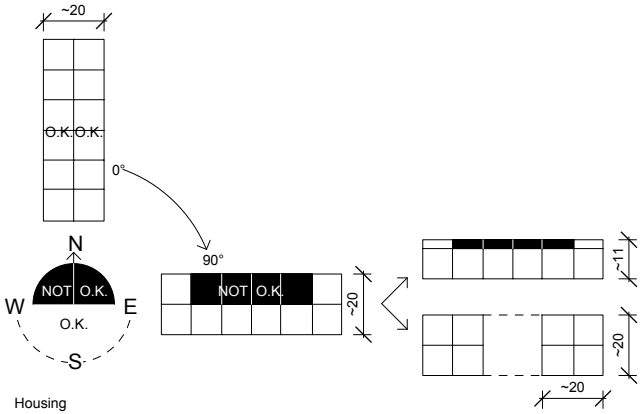
Mogelijke typologieën van kantoorverdiepingen.

BREEAM®

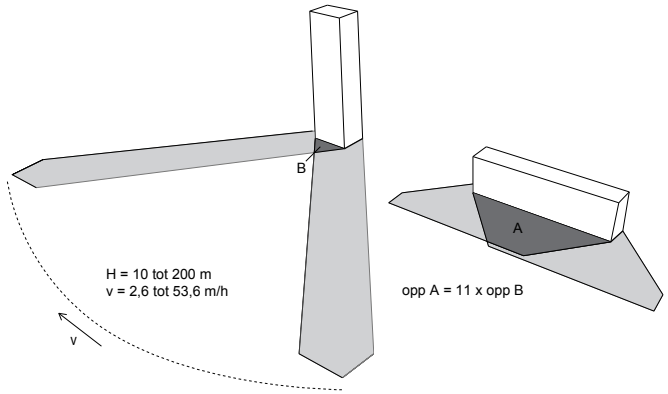
Duurzaamheid als correct te doseren uitgangspunt.



De loopafstanden en het aantal circulatiekernen in het kader van brandveiligheid.

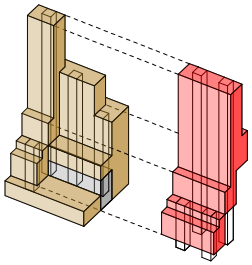


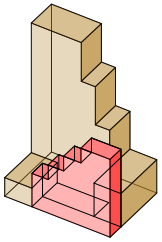
Oriëntatie van de wooneenheden.

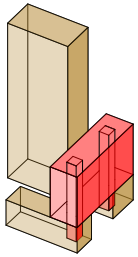


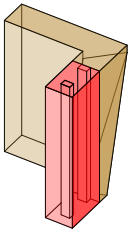
Schaduwwerking.

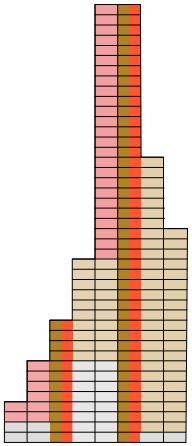
Ontwerpcriteria en randvoorwaarden

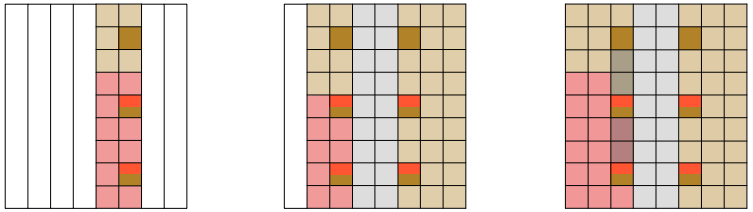


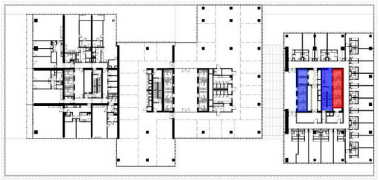


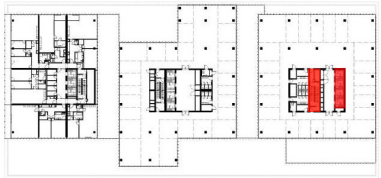


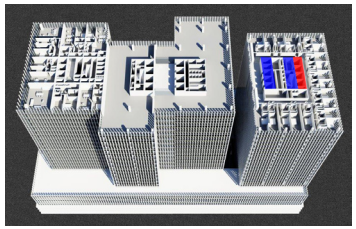


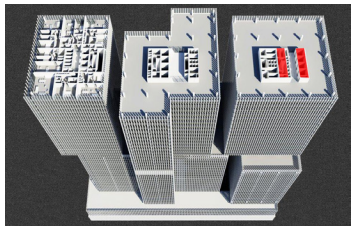












PROGRAMMA
Wonen
Kantoren

Beheerbaarheid & eigendomsstructuren

Kenmerkend voor een hedendaags mixed-use verzamelgebouw is de driedimensionale vermenging van functies. Om dit, rekening houdend met de complexe wetgeving op de mede-eigendom, qua management beheersbaar en efficiënt te houden, dient dit soort ontwikkeling steeds gekoppeld te worden aan een duidelijk leesbare en juridisch correcte splitsing van de eigendomsstructuren. De verticale circulatiekernen dienen afgestemd te zijn op de verschillende types van gebruikers (bewoners, werknemers, bezoekers, ...), rekening houdend met de verschillende hoogtes die al dan niet bereikt moeten worden.

De Rotterdam (arch. OMA):
De liften voor de kantoren enerzijds (rood) en de hotelfuncties anderzijds (blauw) zijn volledig gescheiden. De kern voor de kantoorliften is continu over de ganse hoogte van het gebouw, maar bediend naast het gelijkvloers enkel de verdiepingen vanaf niveau 24 tot 41.
De kern van de hotelliften is enkel aanwezig tot niveau 23, de hoogst toegankelijke verdieping van het hotel.
De trappenkernen, bedoeld voor evacuatie, zijn voor beide functies gemeenschappelijk in dit gebouw. Naar beheer toe dient dit overeengekomen te worden, maar het principe is rechtstreeks toepasbaar in de Belgische context.

3. Financiële haalbaarheid & projectmontage

Financieel model:

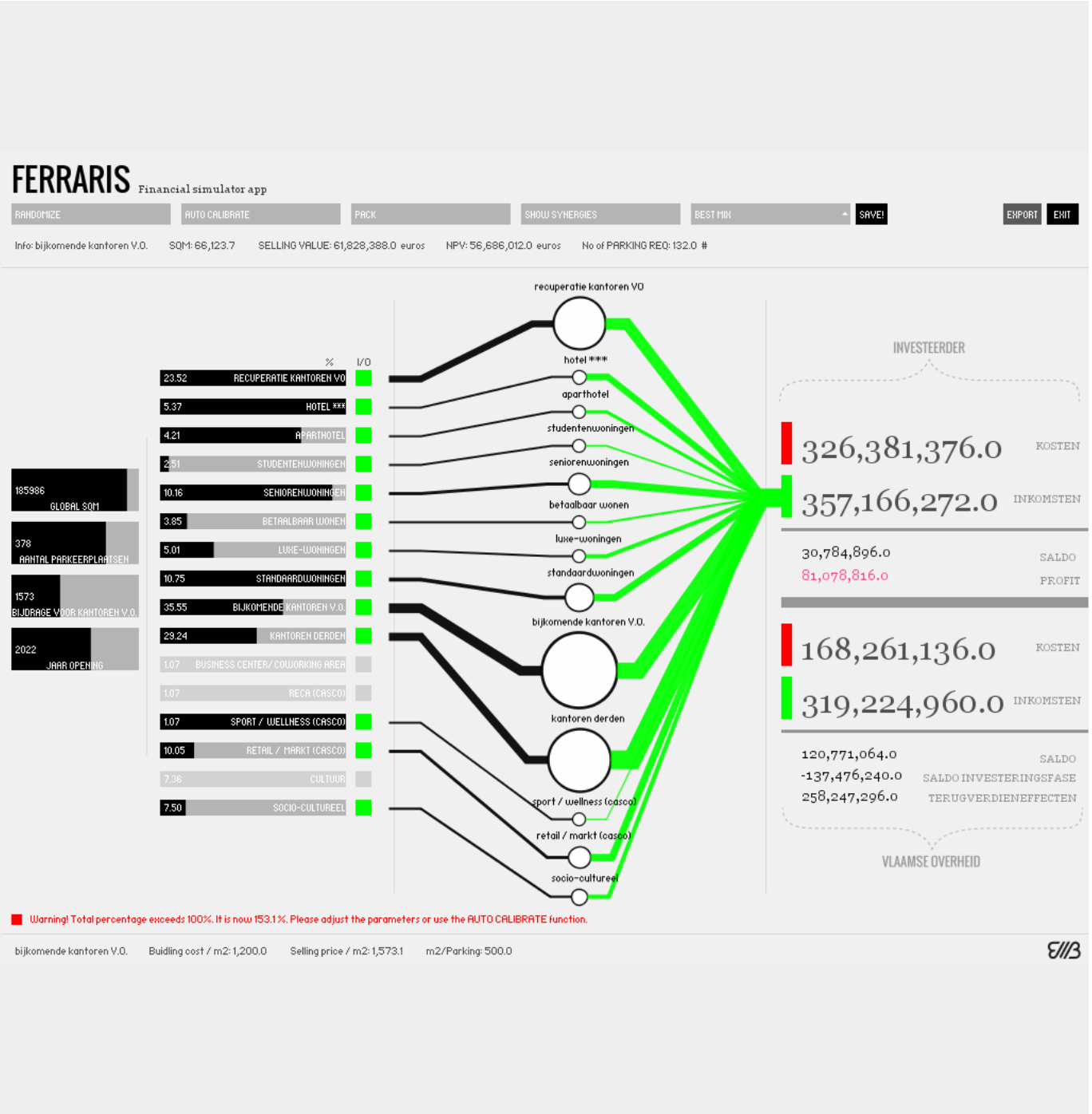
- “architectuur- en projectmontage-neutraal”
- eerste test van wat een haalbaar programma zou kunnen zijn
- private ontwikkelaar bouwt i.o.v. de Vlaamse Overheid het project, en de kantoren worden aan de Vlaamse Overheid overgedragen aan een afgesproken transactieprijs (kostprijs + winstmarge, geen grondaandeel), het overige vastgoed wordt gecommercialiseerd.
- het uitgangspunt is een overheid die op lange termijn denkt.

Winstmarge projectontwikkelaar:

- de densiteit van het project, meer m² creëren meer opbrengstpotentieel
- het programma van de commerciële onderdelen, sommige programma’s genereren een hogere winstmarge dan andere (en geen cultuur of onderwijsfuncties op deze site)
- het inzetten op synergieën, bepaalde programma’s (met name de woningen) zullen op deze locatie een beter opbrengstpotentieel kunnen genereren als ze verkocht worden met een pakket van dienstverlening.

Winstmarge Vlaamse Overheid door densiteit, programma, grondwaardestijging en door het vermijden van bepaalde kosten:

- het commerciële programma genereert grondwaarde, die afhankelijk van de projectmontage onmiddellijk of gespreid in de tijd terugvloeit naar de Vlaamse Overheid
- synergieën binnen het programma laten toe dat de Vlaamse Overheid niet alles zelf dient te voorzien (horeca, sport,…)
- indien op de locatie Ferraris bijkomende werkplekken voor de Vlaamse Overheid voorzien worden, dienen elders geen kantoren gehuurd te worden.
- de bijkomende kantoren genereren een latente grondwaarde, aangezien de grond reeds eigendom is van de Vlaamse Overheid wordt immers enkel het vastgoed verworven.



Financial Simulator App

Het complexe rekenmodel werd omgezet in een “Financial Simulator App”, met bijhorende handleiding. Een extract uit de inleiding daarvan: *The App was designed in order to make the complex financial projections inherent to the Ferraris study interactively accessible to all stakeholders. It is based on the study of Idea Consult. Nevertheless, it distills the amount of information displayed to the most relevant parameters while maintaining at the same time the maximum level of precision and accuracy possible. The App makes it easy to explore the variations of all the relevant parameters regarding the study, thus enabling the user - you - to make an informed decision regarding the future of Ferraris.*

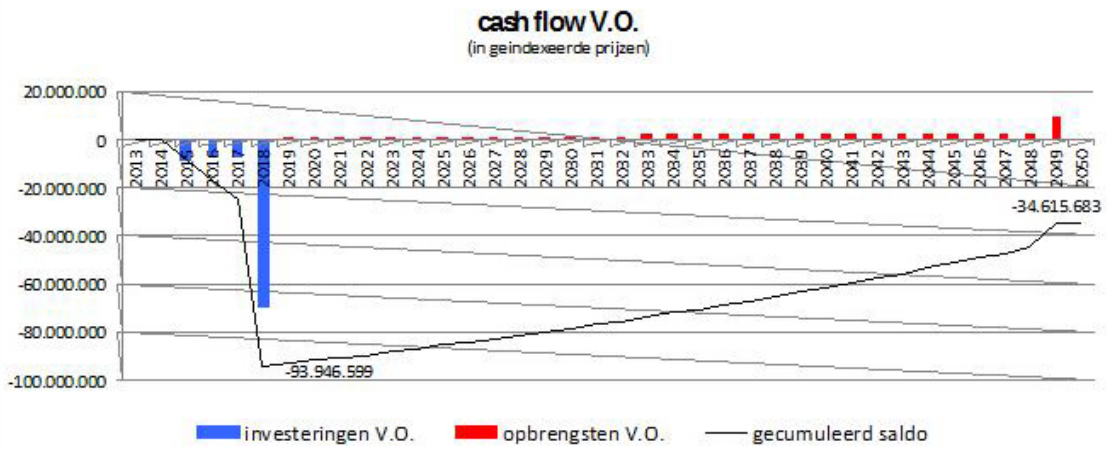
POTENTIEL VASTGOEDPROGRAMMA	incl.?	min m2	max m2	bouwkost /m2 (GFA)	verkoopprijs /m2 GLA	verkoopprijs /m2 (GFA) ex. BTW	grondquote/ m2 (GFA)
hotel ***		3.000 m²	10.000 m²	1.600,00 €	3.512,78 €	3.337,14 €	1.321,14 €
aparthotel		1.000 m²	10.000 m²	1.400,00 €	3.636,36 €	2.253,94 €	489,94 €
studentenwoningen				1.350,00 €	3.636,36 €	2.253,94 €	552,94 €
seniorenwoningen		5.000 m²	20.000 m²	1.350,00 €	2.528,14 €	2.257,27 €	556,27 €
betaalbaar wonen		5.000 m²	20.000 m²	1.250,00 €	2.200,00 €	1.760,00 €	185,00 €
luxe-woningen		5.000 m²	20.000 m²	1.400,00 €	3.500,00 €	2.800,00 €	1.036,00 €
standaardwoningen		5.000 m²	20.000 m²	1.250,00 €	2.500,00 €	2.000,00 €	425,00 €
bijkomende kantoren V.O.		0 m²		1.200,00 €	3.272,73 €	2.434,26 €	922,26 €
kantoren derden		5.000 m²		1.200,00 €	3.000,00 €	2.231,40 €	719,40 €
business center/coworking area		500 m²	2.000 m²	1.200,00 €	2.500,00 €	2.250,00 €	738,00 €
reca (casco)		200 m²	2.000 m²	1.200,00 €	3.125,00 €	2.324,38 €	812,38 €
sport / wellness (casco)		500 m²	2.000 m²	1.200,00 €	3.125,00 €	2.324,38 €	812,38 €
retail / markt (casco)		500 m²		1.200,00 €	3.125,00 €	2.324,38 €	812,38 €
cultuur		200 m²		1.200,00 €	1.800,00 €	1.710,00 €	198,00 €
socio-cultureel		200 m²		1.200,00 €	1.800,00 €	1.710,00 €	198,00 €

Hypothese en uitgangspunten

- Tijdshorizon 30 jaar
- Woningen van de Stad Brussel mee in het nieuwe project verwerken
- Het “Nieuwe Werken”
- Landschapskantoren
- Kantoren Vlaamse Overheid worden overgedragen aan 1.500 euro/m2
- Parkings volgens wettelijk minimum
- Bepaling kengetallen per programma-onderdeel (afb.)

STANDPUNT ONTWIKKELAAR				
KOSTEN				40.173.956
	aantal #	€/eenheid	nominaal 2103	NPV
BOUWRIJP MAKEN EN BUITENAANLEG				€ 2.686.164
BOUWKOSTEN				€ 32.258.685
BIJKOMENDE KOSTEN				€ 5.229.107
INKOMSTEN				40.173.956
	aantal #	€/eenheid	nominaal 2103	NPV
VERKOOP VAN VASTGOED			€ 50.797.843	€ 40.173.956
SALDO (MOET MINIMAAL 0 ZIJN OM RENDEMENTSEIS ONTWIKKELAAR TE HALEN / = BRUTO GRONDWAARDE)				0

STANDPUNT VLAAMSE OVERHEID				
KOSTEN				69.915.140
	aantal #	€/eenheid	nominaal 2103	NPV
AANKOOP VAN VASTGOED/PROMOTIE				€ 49.126.399
BIJKOMENDE KOSTEN				€ 0
TIJDELIJKE KOSTEN				€ 20.788.742
INKOMSTEN				23.308.776
	aantal #	€/eenheid	nominaal 2103	NPV
OPPORTUNITEITSWINST				€ 23.308.776
SALDO INVESTERINGSFASE				-69.915.140
TERUGVERDIENEFFECTEN				23.308.776
SALDO VLAAMSE OVERHEID (MOET MINIMAAL 0 ZIJN)				-46.606.364

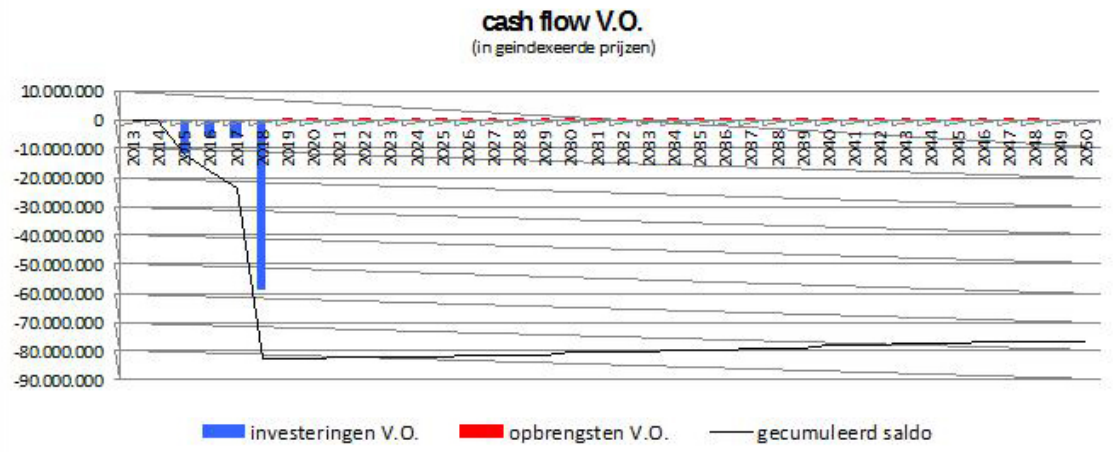


0-optie: renovatie van Ferraris

Dit 0-scenario kost de Vlaamse Overheid onder de genomen assumpties ongeveer 69,9 miljoen euro. Dankzij de terugverdieneffecten is de netto-kostprijs 46,6 miljoen euro.

STANDPUNT ONTWIKKELAAR				
KOSTEN				136.097.999
	aantal #	*€/eenheid*	*nominaal 2103*	*NPV*
BOUWRIJP MAKEN EN BUITENAANLEG				2.620.697
BOUWKOSTEN				113.539.986
BIJKOMENDE KOSTEN				19.937.316
INKOMSTEN				150.346.381
	aantal #	*€/eenheid*	*nominaal 2103*	*NPV*
VERKOOP VAN VASTGOED			199.479.412	150.346.381
SALDO (MOET MINIMAAL 0 ZIJN OM RENDEMENTSEIS ONTWIKKELAAR TE HALEN / = BRUTO GRONDWAARDE)				14.248.381

STANDPUNT VLAAMSE OVERHEID				
KOSTEN				62.046.076
	aantal #	*€/eenheid*	*nominaal 2103*	*NPV*
AANKOOP VAN VASTGOED				45.234.307
BIJKOMENDE KOSTEN				0
TIJDELIJKE KOSTEN				16.811.769
INKOMSTEN				15.189.111
	aantal #	*€/eenheid*	*nominaal 2103*	*NPV*
GRONDWAARDE				12.389.897
OPPORTUNITEITSWINST				2.799.214
SALDO INVESTERINGSFASE				-49.656.179
TERUGVERDIENEFFECTEN				2.799.214
SALDO VLAAMSE OVERHEID				-46.856.965



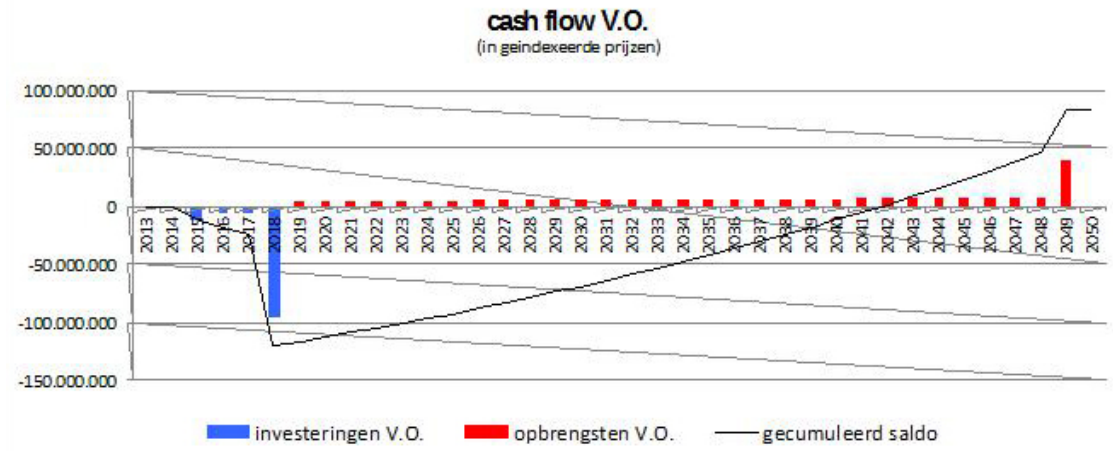
Scenario 1: 31% Ferraris + 69% winstmaximalisatie (grondwaarde)

- Grondwaarde VO: € 12,4 miljoen
- Netto investering: € 49,5 miljoen
- Terugverdieneffecten: € 2,8 miljoen

- Saldo lange termijn: € -46,8 miljoen

STANDPUNT ONTWIKKELAAR				
KOSTEN				135.607.797
	aantal #	*€/eenheid*	*nominaal 2103*	*NPV*
BOUWRIJP MAKEN EN BUITENAANLEG				2.636.577
BOUWKOSTEN				111.959.252
BIJKOMENDE KOSTEN				21.011.968
INKOMSTEN				138.527.662
	aantal #	*€/eenheid*	*nominaal 2103*	*NPV*
VERKOOP VAN VASTGOED			181.644.686	138.527.662
SALDO (MOET MINIMAAL 0 ZIJN OM RENDEMENTSEIS ONTWIKKELAAR TE HALEN / = BRUTO GRONDWAARDE)				2.919.865

STANDPUNT VLAAMSE OVERHEID				
KOSTEN				89.092.828
	aantal #	*€/eenheid*	*nominaal 2103*	*NPV*
AANKOOP VAN VASTGOED				72.281.059
BIJKOMENDE KOSTEN				0
TIJDELIJKE KOSTEN				16.811.769
INKOMSTEN				82.483.786
	aantal #	*€/eenheid*	*nominaal 2103*	*NPV*
GRONDWAARDE				2.539.013
OPPORTUNITEITSWINST				79.944.773
SALDO INVESTERINGSFASE				-86.553.815
TERUGVERDIENEFFECTEN				79.944.773
SALDO VLAAMSE OVERHEID				-6.609.042



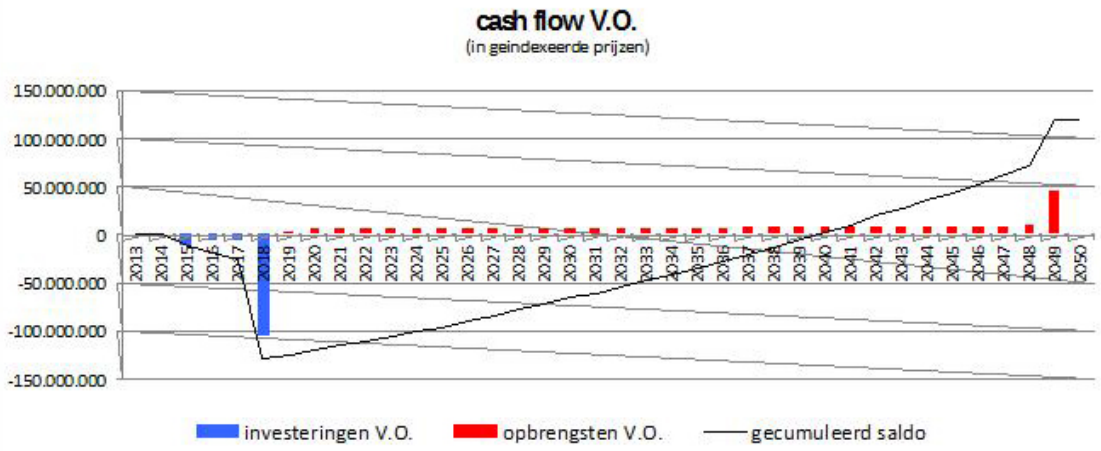
Scenario 2: 50% kantoren – 40% residentieel – 10% diensten

- Grondwaarde: € 2,5 miljoen
- Netto investering VO: € 86,6 miljoen
- Terugverdieneffecten: € 66 miljoen

- Saldo lange termijn: € -6,6 miljoen

STANDPUNT ONTWIKKELAAR				
KOSTEN				123.790.290
	aantal #	€/eenheid	nominaal 2103	NPV
BOUWRIJP MAKEN EN BUITENAANLEG				2.654.365
BOUWKOSTEN				101.552.244
BIJKOMENDE KOSTEN				19.583.681
INKOMSTEN				122.812.726
	aantal #	€/eenheid	nominaal 2103	NPV
VERKOOP VAN VASTGOED			158.939.729	122.812.726
SALDO (MOET MINIMAAL 0 ZIJN OM RENDEMENTSEIS ONTWIKKELAAR TE HALEN / = BRUTO GRONDWAARDE)				-977.563

STANDPUNT VLAAMSE OVERHEID				
KOSTEN				94.786.882
	aantal #	€/eenheid	nominaal 2103	NPV
AANKOOP VAN VASTGOED				77.975.112
BIJKOMENDE KOSTEN				0
TIJDELIJKE KOSTEN				16.811.769
INKOMSTEN				95.335.888
	aantal #	€/eenheid	nominaal 2103	NPV
GRONDWAARDE				-850.055
OPPORTUNITEITSWINST				96.185.943
SALDO INVESTERINGSFASE				-95.636.937
TERUGVERDIENEFFECTEN				96.185.943
SALDO VLAAMSE OVERHEID				549.007



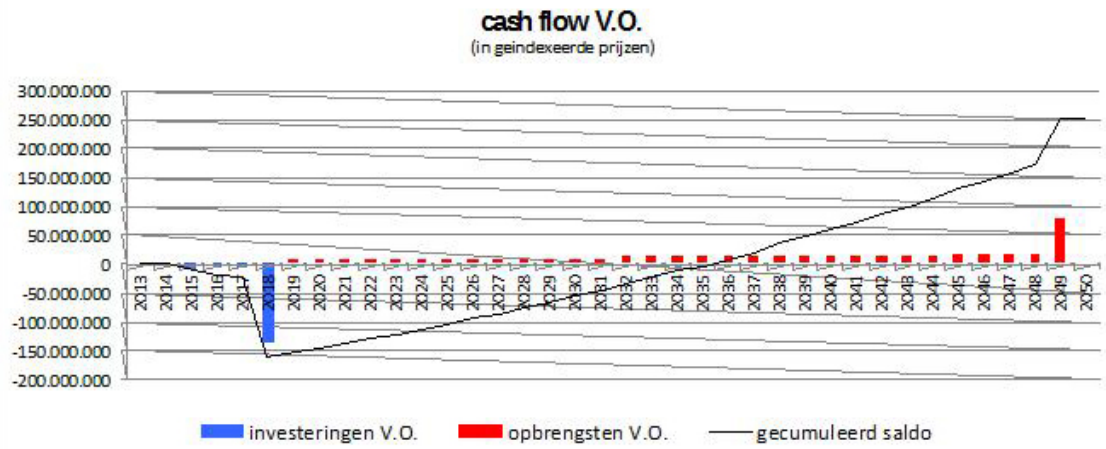
Scenario 3: 31% break-even punt

- Grondwaarde: € -0,8 miljoen
- Netto investering VO: € 95,6 miljoen
- Terugverdieneffecten: € 96,1 miljoen

- Saldo lange termijn: € 0,6 miljoen

STANDPUNT ONTWIKKELAAR				
KOSTEN				136.641.846
	aantal #	*€/eenheid*	*nominaal 2103*	*NPV*
BOUWRIJP MAKEN EN BUITENAANLEG				2.659.486
BOUWKOSTEN				110.537.247
BIJKOMENDE KOSTEN				23.445.113
INKOMSTEN				135.383.709
	aantal #	*€/eenheid*	*nominaal 2103*	*NPV*
VERKOOP VAN VASTGOED			174.551.019	135.383.709
SALDO (MOET MINIMAAL 0 ZIJN OM RENDEMENTSEIS ONTWIKKELAAR TE HALEN / = BRUTO GRONDWAARDE)				-1.258.138

STANDPUNT VLAAMSE OVERHEID				
KOSTEN				117.563.094
	aantal #	*€/eenheid*	*nominaal 2103*	*NPV*
AANKOOP VAN VASTGOED				100.751.325
BIJKOMENDE KOSTEN				0
TIJDELIJKE KOSTEN				16.811.769
INKOMSTEN				160.056.592
	aantal #	*€/eenheid*	*nominaal 2103*	*NPV*
GRONDWAARDE				-1.094.033
OPPORTUNITEITSWINST				161.150.625
SALDO INVESTERINGSFASE				-118.657.127
TERUGVERDIENEFFECTEN				161.150.625
SALDO VLAAMSE OVERHEID				42.493.498



Scenario 4: 70% kantoren – 20% verblijf – 10% diensten

- Grondwaarde: € -1 miljoen
- Netto investering VO: € 118,6 miljoen
- Terugverdieneffecten: €161,1 miljoen

- Saldo lange termijn: € 42,5 miljoen

Financiële overwegingen

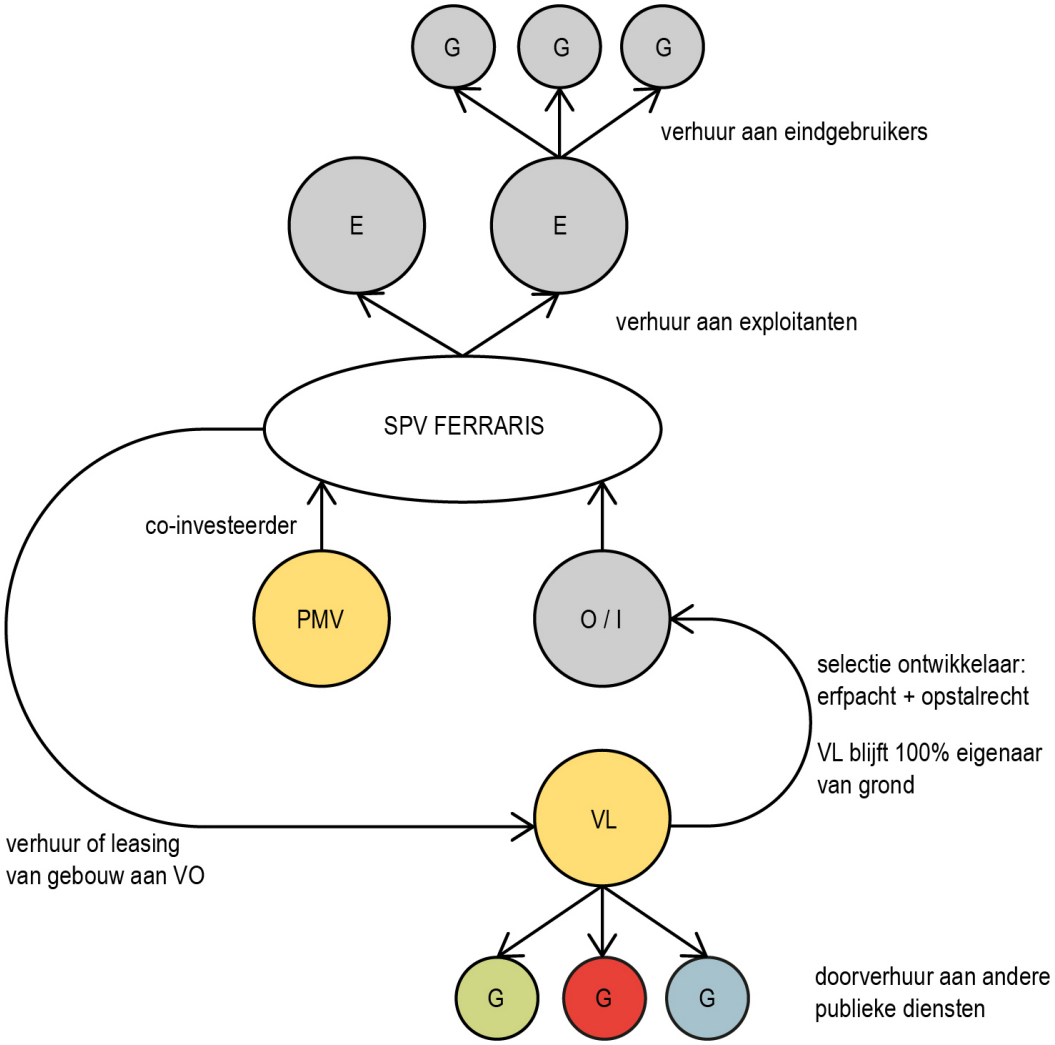
- Op lange termijn is de afbraak + herbouw van Ferraris (middels verhoging van de densiteit) altijd een beter en zinvoller scenario voor de Vlaamse Overheid.

- Met een bouwvolume van ca. 100.000 m2 komt men tot een bevredigend resultaat. 90.000 m2 kan als ondergrens beschouwd worden voor de financiële haalbaarheid.

- Binnen de afbraak + herbouw scenario's dient een afweging gemaakt te worden tussen het beperken van de investeringen door de Vlaamse Overheid op korte termijn en het maximaliseren van de terugverdieneffecten. Eens er keuzes zijn gemaakt rond het programma en de projectmontage kan bekeken worden hoe middels alternatieve financiering het project financieel verder geoptimaliseerd kan worden om zo de impact op de begroting te minimaliseren.

- Middels de programma-mix te optimaliseren, kan de noodzakelijke investering door de Vlaamse Overheid beperkt worden tot een niveau van het 0-scenario, maar met een veel hoger terugverdienpotentieel.

- Het voorzien van extra kantoren voor de V.O. op deze site heeft een zeer belangrijk terugverdieneffect omdat er hierop geen grondwaarde dient betaald worden.
- Een belangrijke winst schuilt ook in de optimalisatie van de nodige oppervlakte voor de Vlaamse Overheid: door een rigoureuze toepassing van het Nieuwe Werken te combineren met een maximum aan landschapskantoren heeft men voor elke 100 Full Time Equivalenten niet meer dan 70 werkplekken nodig. Een bijkomende besparing volgt uit het inzetten op openbaar vervoer en het beperken van het aantal parkeerplaatsen tot het strikt nodige. Ondergrondse parking is duur en creëert weinig tot geen vastgoedmeerwaarde.
- De "Financial Simulator App" biedt alle stakeholders de mogelijkheid om inzicht te krijgen in het financiële rekenmodel en de haalbare scenario's die daaruit voortvloeien.



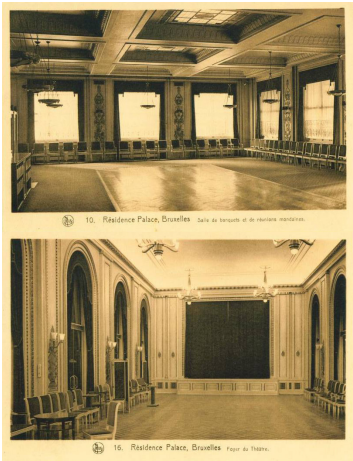
Projectmontage

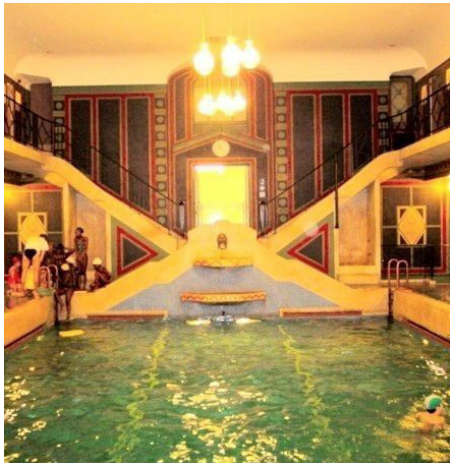
- ofwel 1 eigenaar ofwel verticale splitsing mogelijk
- afstemming van termijnen van huurcontracten voor verticaal gestapelde programma-onderdelen
- traditionele koopwoningen enkel bij verticale splitsing
- vooral inzetten op huurmarkt (seniorie, expatwoningen,…)
- functiemenging met reële meerwaarde
- investeringsconsortium vormen, om het risico voor 1 investeerder te beperken (met een rol voor PMV als risicodragende partij?)
- technische installaties van de verschillende functie-onderdelen scheiden
- onroerende leasing als interessant financieringsmodel voor VO.

4. Referenties

Sint-Hubertus galerij, Brussel, 1884 (arch. Jean Pierre Cluysenaer)

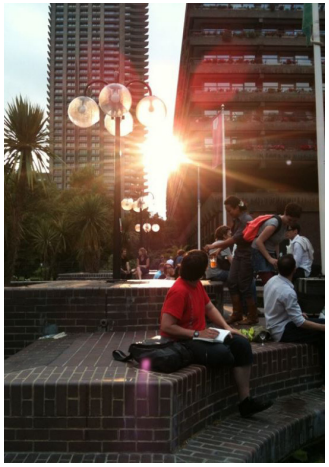
- Levendige functiemix van winkels, diensten, cultuur, restdonkere aurants, cafés, terrassen, en - zeer ongewoon voor een ‘shopping mall’ - een grote dosis huisvesting!
- Cultuur is doorheen de geschiedenis steeds sterk aanwezig geweest: Cinematograph Lumière (1896), het Theatre Royal des Galeries, Theatre “Vaudeville” (1884); “Casino Saint-Hubert”; “Bouffes-Bruxellois” (1947-1970); recent de Cinéma Galeries. Ook de krant “La Chronique” was gevestigd in de Galerie du Roi during tijdens de Belle Époque.
- De galerij is ingeplugd op een druk gebruikte stedelijke voetgangersroute; dit is een ‘shopping center’ waarvan de deuren nooit op slot gaan, een verzamelgebouw dat 24/7 actief blijft.





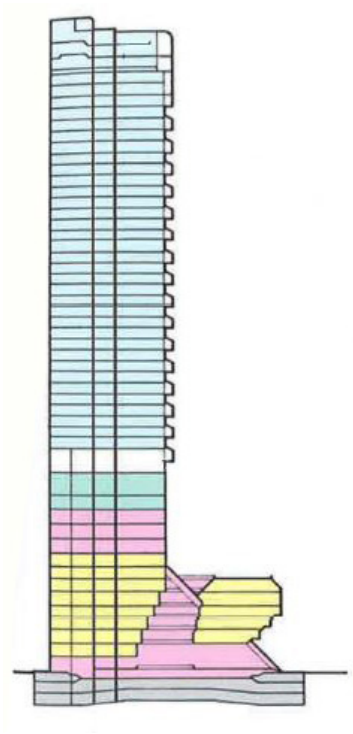
Résidence Palace, Brussel, 1923 (arch. Michel Polak)

- Werkte als een kleine stad in de stad met als functieaanbod een theater, een zwembad, commerciële functies en een restaurant.
- Bevatte ook huisvesting waaronder luxe-appartementen voor de bourgeoisie en de adel van die tijd.
- Was flexibel herbestembaar aangezien het gebouw zonder veel probleem verschillende opeenvolgende programma's gehuisvest heeft. Na WOII werd het gebouw grotendeels een administratief centrum met kantoren, een internationaal perscentrum, terwijl het theater, het art-deco zwembad en het restaurant bewaard bleven.
- Momenteel worden er appartementen gebouw in één van de binnenkoeren.



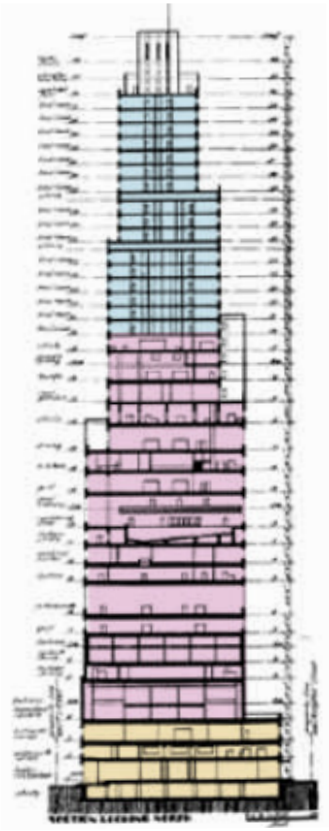
Barbican, Londen, 1956-1978 (arch. Chamberlin, Powell, Bon)

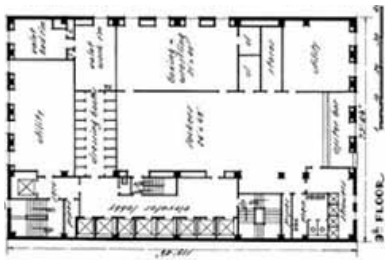
- Illustreert de kracht van een sterk bovenlokaal programma (Barbican Art Centre)
- Brede mix van programma's: huisvesting, cultuur en tentoonstellingsruimten, congrescentrum, grote botanische wintertuin, horeca (er zijn drie grote restaurants), een bibliotheek, speelzones, privaat en collectief groen...
- Sinds zijn opening in 1982 heeft Barbican zich niet alleen geprofileerd als icoon van modernistische stedelijke huisvesting, maar ook als één van de meest vooraanstande locaties voor kunst, cultuur en tentoonstellingen: concerten van klassieke en van hedendaagse muziek; theatervoorstellingen; filmvoorstellingen; kunsttentoonstellingen; enz. the London Symphony Orchestra en het BBC Symphony Orchestra hebben in het Barbican hun vaste stek.



The Galleria, NY, 1975
(arch. David Specter)

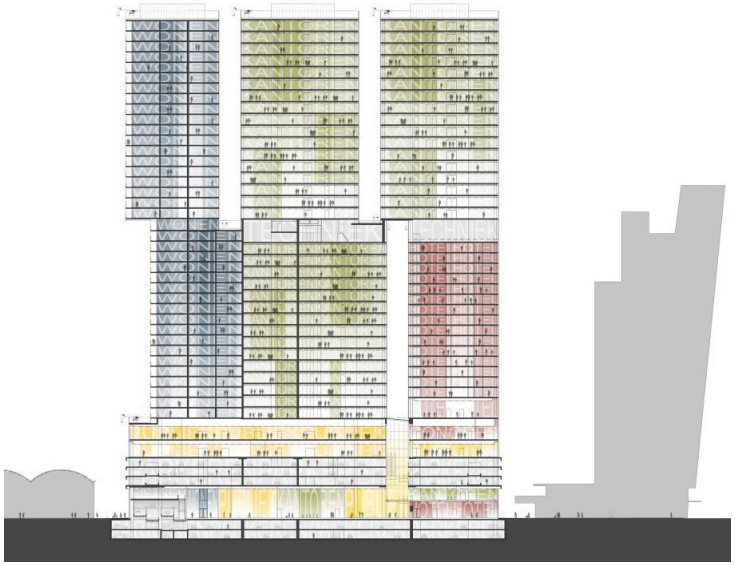
- Geslaagd voorbeeld van een multifunctionele catalysator die door zijn gemengd programma en door zijn morfologie een krachtige voorzet heeft gegeven voor de opwaardering van de tot op toen quasi volledig monofunctionele kantoorbuurt dit project gesitueerd was.
- Introductie van grootschalige publieke functies in een kantooromgeving: shopping mall, atrium, huisvesting, enz.
- Een sterke sequens van kwalitatieve publieke ruimtes binnen een boeiende compositie van het stedelijk blok.





Downtown Athletic Club, NY, 1930 (arch. Starrett & Van Vleck)

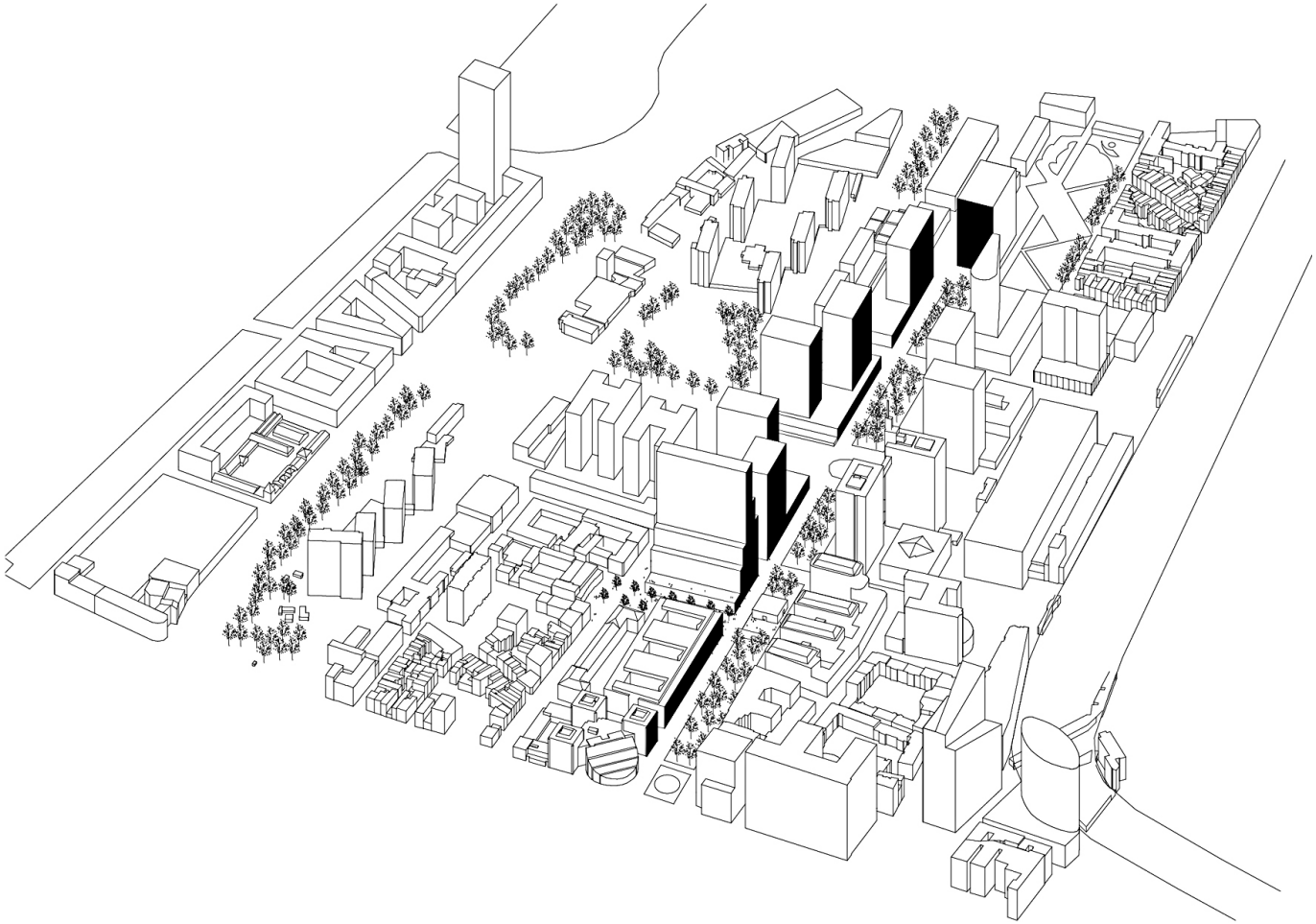
- Gekend icoon onder de verzamelgebouwen, tevens een landmark in New York. Heeft in de architectuurwereld een bijkomend statuut verworven na zijn prominente aanwezigheid in het boek ‘Delirious New York’ van Rem Koolhaas.
- Boeiende stapeling van verschillende functies op een relatief klein perceel: zwembad, gymnasium, mini-golf, squash, tennis, eetzalen, hotel, huisvesting, enz.
- Plan en doorsnede zijn een logisch gevolg van de specifieke functiemix.
- Na de aanslagen van 11 september 2001 is de club nooit meer heropend en werd ze in 2002 failliet verklaard.
- Is doorheen de tijd zeer flexibel gebleken. Sinds 2005 is de ‘(verdiepingen tellende toren helemaal getransformeerd tot woontoren met als naam de ‘Downtown Club’.



De Rotterdam, Rotterdam, 2013 (arch. OMA)

- Hedendaags en zeer recenten verzamelgebouw (is momenteel in afwerkingsfase).
- Het gebouw telt 44 verdiepingen en een totale oppervlakte van 160.000 m².
- Geplande functies: kantoren (72.000 m² waarvan het stadsbestuur er 25.000 huurt), een hotel met 280 kamers, een woontoren met 220 appartementen, een bioscoop met 850 zitjes, een fitness van 2500 m², tenslotte nog een grote hoeveelheid winkels en diensten. Parking met 684 plaatsen.
- Intelligente scheiding van diverse mede-eigendommen en circulatiestromen.

5. Ontwerpend onderzoek



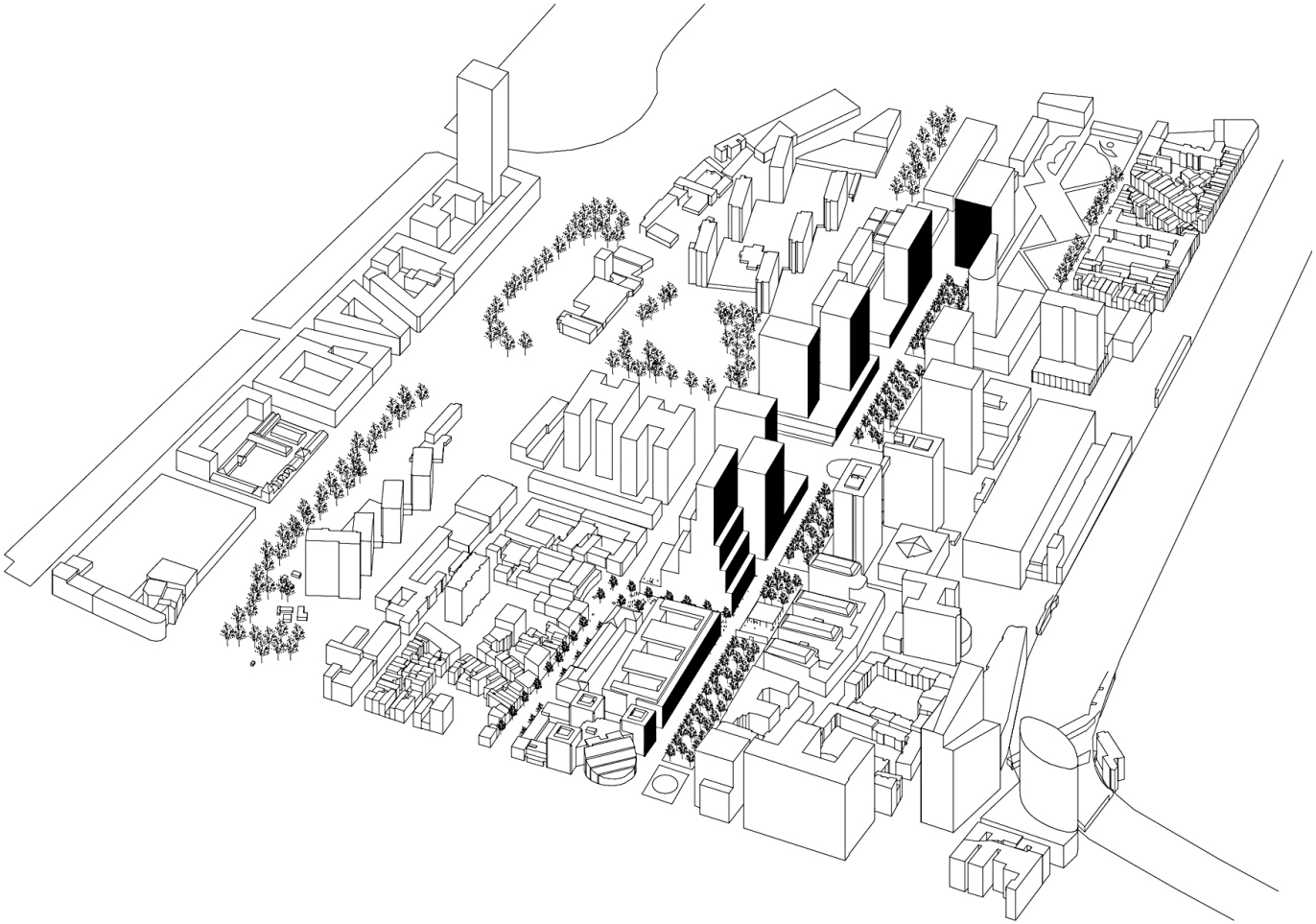
Case study 1

- Eén volume met uitgesproken getrapt silhouet, zichtbaar in oost-westelijke richting.
- Hoofdtoegang te situeren langs de publieke passage ten zuiden van het gebouw (die de Albert II-laan verbindt met de Antwerpsesteenweg).
- Poreus en publiek toegankelijk atrium op het gelijkvloer, in aansluiting op de toegang.
- Bijbehorende functie in de groene strip van Albert II-laan.
- De laagste dakterrassen van het gebouw, en eventueel ook de hoogste verdieping, zijn publiek toegankelijk.
- Aandacht nodig voor de bouwdieptes per programma en voor een goede scheiding van de eigendomsstructuren.
- Naburig gebouw mede verantwoordelijk voor de passage tussen de Albert II-laan en de Antwerpsesteenweg.

Specifieke boni:

- Sterk landmark, als één verzamelgebouw.
- Goede publieke porositeit doorheen de passage en doorheen het atrium.
- Huisvesting kan langs de Albert II-laan en op hogere verdiepingen goed zichtbaar gemaakt worden.

Referenties:
1 - Ravensteingalerij, Brussel, 1958
(arch. Alexis en Phillippe Dumont)
2 - Instituut voor Beeld en Geluid, Hilversum, 2006
(arch. Neutelings Riedijk)
3 - Unilever Gebouw, Hamburg, 2009
(arch. Behnisch Architekten)

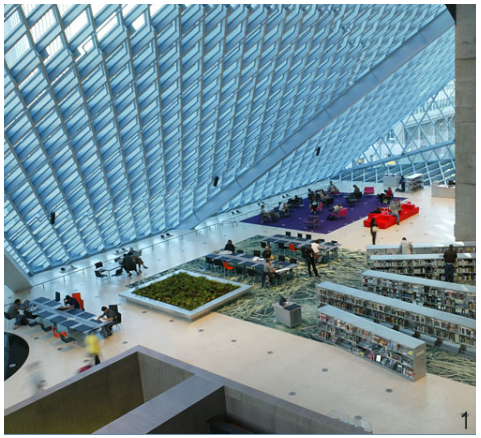


Case study 2

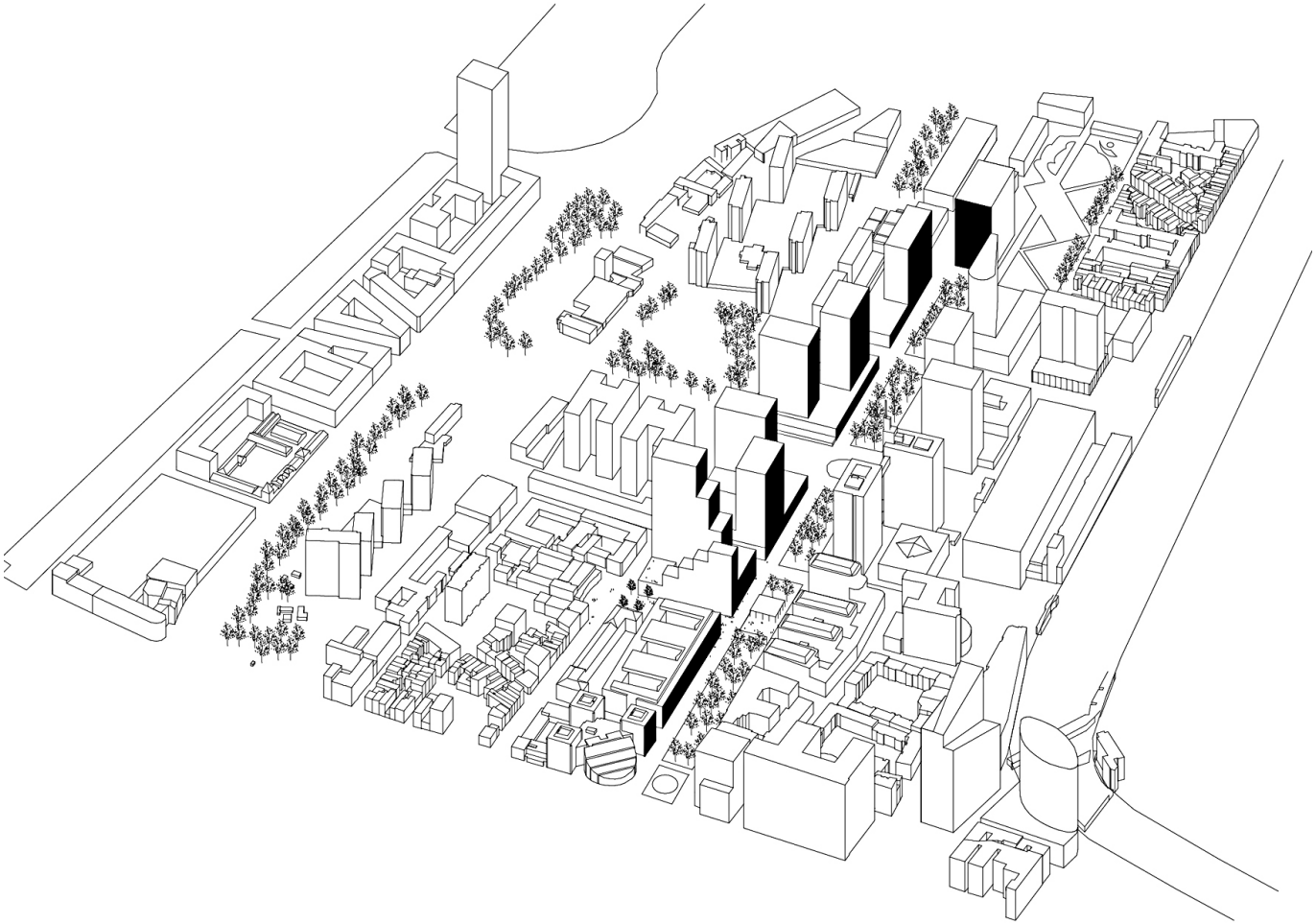
- Eén volume met uitgesproken getrapt silhouet, zichtbaar in noord-zuidelijke richting.
- Hoofdtoegang te situeren langs de publieke passage ten zuiden van het gebouw (die de Albert II-laan verbindt met de Antwerpsesteenweg).
- Poreus en publiek toegankelijk atrium op het gelijkvloers, in aansluiting op de toegang.
- Bijbehorende functie in de groene strip van Albert II-laan.
- De laagste dakterrassen van het gebouw, en eventueel ook de hoogste verdieping, zijn publiek toegankelijk.
- Aandacht nodig voor de bouwdieptes per programma en voor een goede scheiding van de eigendomsstructuren.
- Naburig gebouw mede verantwoordelijk voor de passage tussen de Albert II-laan en de Antwerpsesteenweg.

Specifieke boni:

- Sterk landmark, als één verzamelgebouw.
- Goede publieke porositeit doorheen de passage en het atrium.
- Huisvesting kan aan de Albert II-laan en op hogere verdiepingen goed zichtbaar gemaakt worden.
- Zachtere schaalovergang aan de Antwerpse Steenweg.



Referenties:
1 - Centrale bibliotheek, Seattle, 2004
(arch. OMA)
2 - Stadhuis en centrale bibliotheek, Den Haag, 1995
(arch. Richard Meier)
3 - Fünf Höfe, Munich, 2003
(arch. Herzog & De Meuron)



Case study 3

- Twee volumes (één voor kantoren en één voor huisvesting) verbonden door sokkel met patio.
- Hoofdtoegang te situeren langs de publieke passage ten zuiden van het gebouw (die de Albert II-laan verbindt met de Antwerpsesteenweg).
- Bijbehorende functie in de groene strip van Albert II-laan.
- De laagste dakterrassen van het gebouw, en eventueel ook de hoogste verdieping, zijn publiek toegankelijk.
- Bruikbare bouwdieptes.
- Lichtinval tot de laagste verdiepingen dankzij centrale binnenplein
- Naburig gebouw mede verantwoordelijk voor de passage tussen de Albert II-laan en de Antwerpsesteenweg.

Specifieke boni:

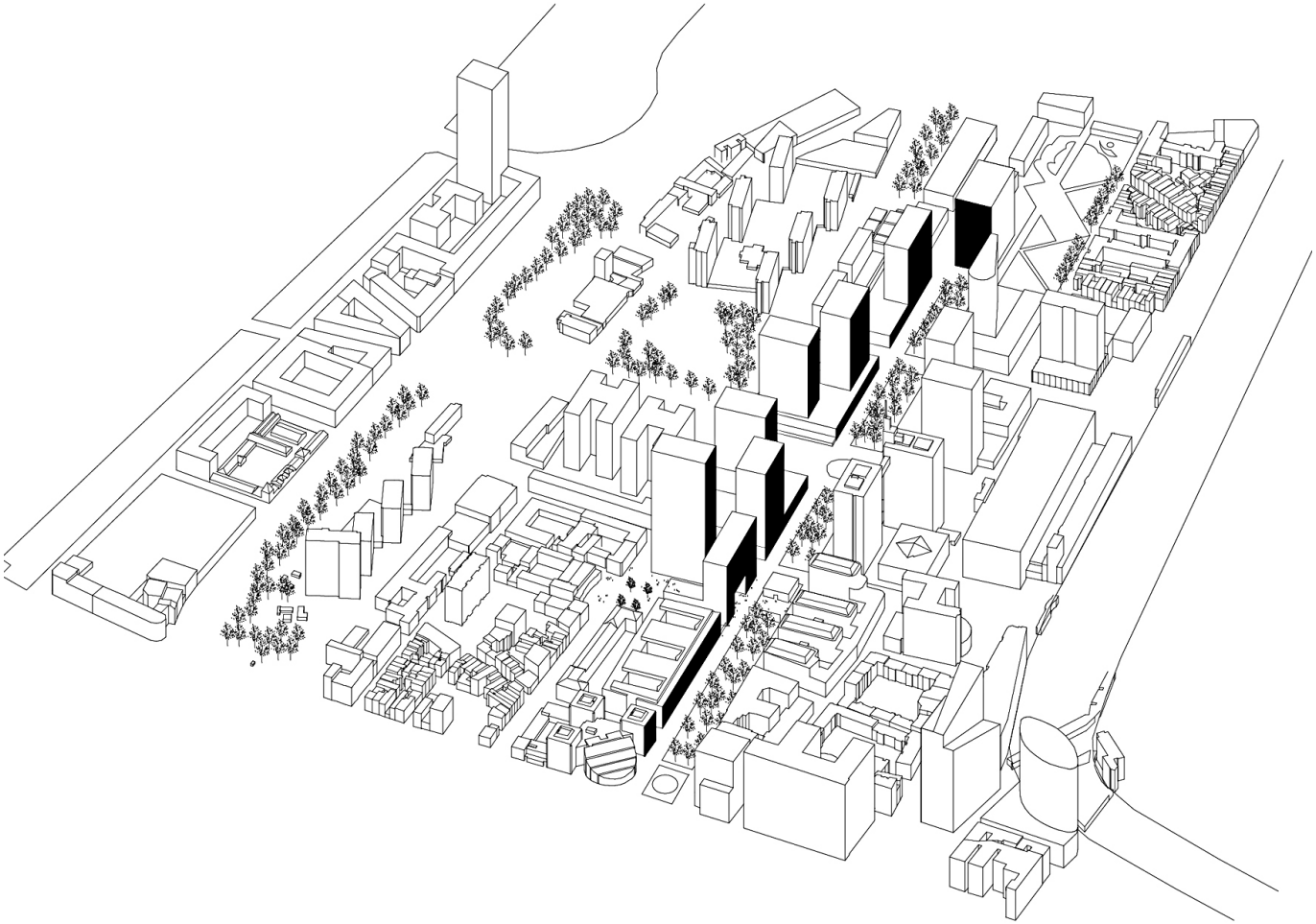
- Geslaagde schaaltransitie.
- Duidelijk gescheiden en makkelijk te beheren eigendomsstructuren door vormelijke splitsing.
- Goede publieke porositeit doorheen de passage, doorheen de sokkel en doorheen het binnenplein.
- Huisvesting in de lage toren is duidelijk zichtbaar langs de Albert II-laan.

1

2

3

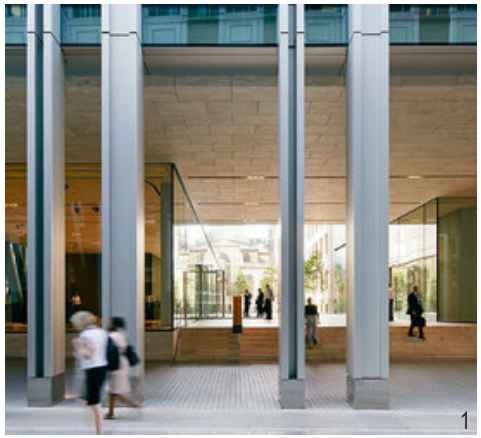
Referenties:
1 - Lever House, New York, 1952
(arch. Skidmore Owings Merrill)
2 - MoMA, New York, 1972
(arch. Yoshio Taniguchi)
3 - Citicorp Center, New York, 1977
(arch. Stubbins & Associates)



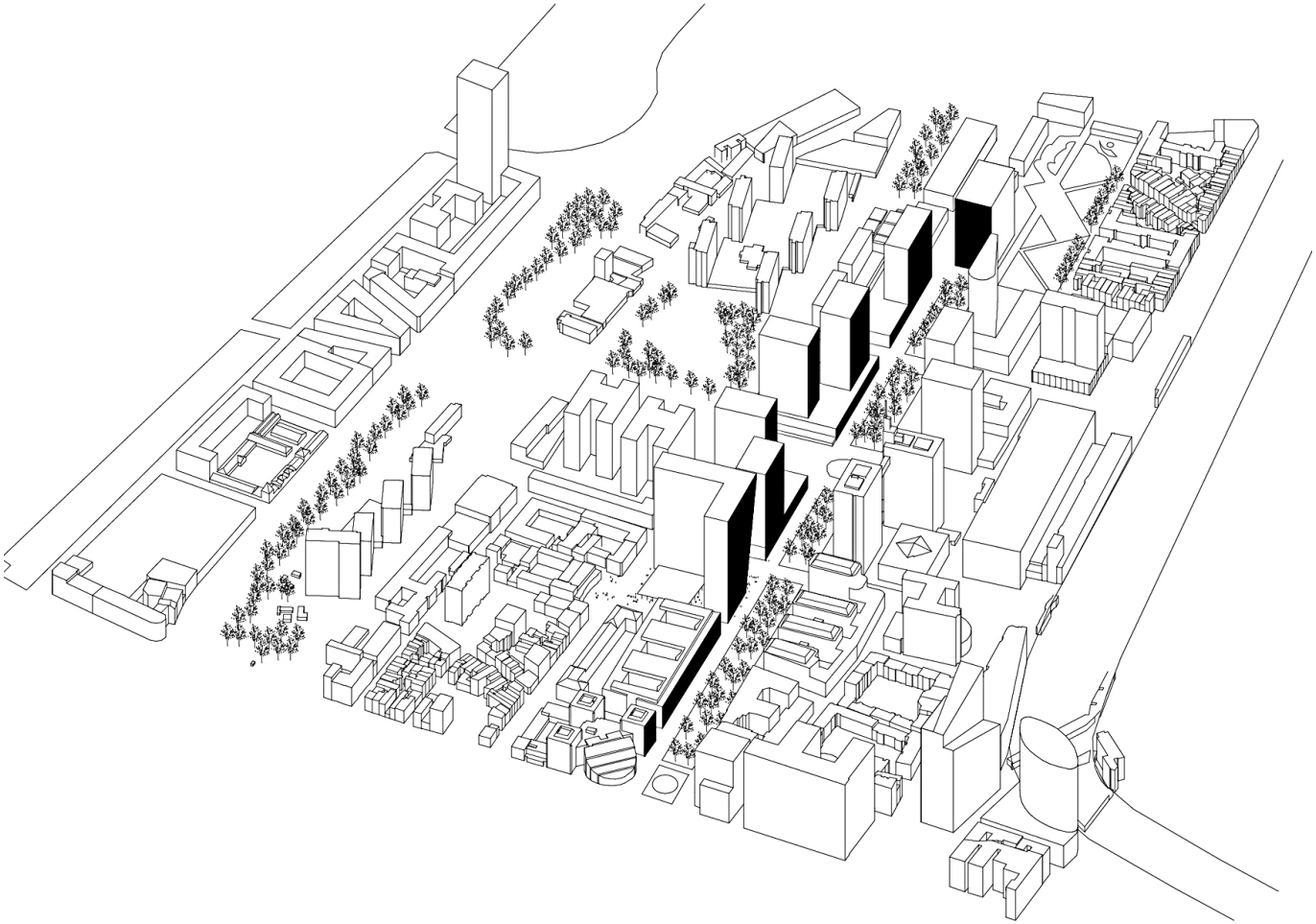
Case study 4

- Eén sculpturale figuur organiseert de publieke ruimte.
- Bijbehorende functie in de groene strip van Albert II-laan.
- De laagste dakterrassen van het gebouw, en eventueel ook de hoogste verdieping van de toren zijn publiek toegankelijk.
- Bruikbare bouwdieptes.
- Lichtinval tot de laagste verdiepingen dankzij centrale binnenplein.
- Het gebouw suggereert een ‘poort’-figuur langs de Albert II-laan, en creëert zelf de passage tussen de Albert II-laan en de Antwerpse Steenweg. De hoofdtoegangen tot het gebouw zijn vanaf deze publieke passage bereikbaar. De zuidelijke strook wordt privaat (tuin?) en niet doorwaadbaar.

Specifieke boni:
- Geslaagde schaaltransitie.
- Duidelijk gescheiden en makkelijk te beheren eigendomsstructuren door vormelijke splitsing.



Referenties:
1 - Rothschild Bank, Londen, 2011
(arch. OMA)
2 - L'illa Diagonal, Barcelona, 1993
(arch. Rafael Moneo en Manuel Sola Morales)
3 - Mosae Forum, Maastricht, 2006
(arch. Jo Coenen)



Case study 5

- Eén ruimtelijke figuur organiseert de publieke ruimte.
- Sterke diagonale link tussen de Albert II-laan en de Antwerpsesteenweg.
- Middels een paviljoen/luifel/overdekte buitenruimte aan de zijde van de Antwerpsesteenweg ontstaat de mogelijkheid tot allerlei programmaties van de publieke ruimte, en deze constructie zal mee zorgen voor een passende schaaltransitie, i.c. een bijzonder aandachtspunt, net als het beheer (afsluitbaarheid) van het geheel.
- Aandacht nodig voor vis-à-vis onderling en tegenover het WTC IV-gebouw.
- De zuidelijke passage gaat op in de publieke ruimte.

Specifieke boni:
- Sterk landmark, als één verzamelgebouw.
- Diagonale porositeit zorgt voor een link tussen Noordstation en Antwerpsesteenweg.
- Twee duidelijk gescheiden eigendoms-structuren.

Referenties:
1 - Vieux port pavilion, Marseille, 2013
(arch. Norman Foster)
2 - Schouwburgplein, Antwerpen, 2009
(arch. Secchi & Vigano)
3 - Dominion Centre, Toronto, 1969
(arch. Mies van der Rohe)

6. Voorzetten voor een projectdefinitie...

Boni voor Vlaamse overheid:

- zichtbare aanwezigheid en voorbeeldfunctie in hoofdstad
- budgettair voordeel op lange termijn
- voorzieningen in- en in de buurt van- het gebouw
- densificatie en optimalisatie van de administratie
- vlotte introductie van het nieuwe werken
- synergie woon-werken
- representatieve dienstlokalen (food court) en synergie met aanvullend programma (fitness, ... voor ambtenaren)

Boni voor Brussel (Noordwijk, stad en gewest):

- totaal aantal kantoren neemt niet af, en dus behoud van de belastinginkomsten
- 24/7 betere activering van de Noordwijk
- interactie tussen historische Noordwijk en Albert II-laan
- betere verbondenheid met het omliggende stadsweefsel
- aantal voorzieningen neemt toe
- beperking kosten veiligheidshandhaving door hogere sociale controle

Boni voor de markt:

- mogelijkheid tot rendabel inspelen op een gewijzigde marktvraag
- beperking van het vastgoedrisico door spreiding van programma's
- samenwerking met economisch betrouwbare en solvabele partners (Vlaamse Overheid, PMV)
- project met grote zichtbaarheid en strategisch belang.

Ontwerprichtlijnen

- De ontwikkeling dient minstens 100.000 m² bovengrondse bruto vloeroppervlakte te hebben.

- Kies voor een combinatie van werken en wonen als hoofdfuncties aangevuld met diensten en woonondersteunende functies.

- Geef huisvesting een prominente en goed zichtbare plaats in het project.

- Meng zowel programma's die werken op lokaal niveau als programma's die werken op bovenlokaal niveau.

- Vermijd grootschalige shopping (niet inplugbaar in winkelroute), vermijd culturele functies (vastgoedmatig niet rendabel) en vermijd onderwijsfuncties (reeds aanwezig in naburige wijk).

- Wees vooruitstrevend op het vlak van energietechnische prestaties en algehele duurzaamheid van het project.

- Voorzie minstens 50.000 m² kantoren Vlaamse Overheid.

- Kies zoveel mogelijk voor landschapskantoren en implementeer maximaal Het Nieuwe Werken.

- Gebruik de bijhorende Financial Simulator App om verschillende scenario's te genereren en te vergelijken.

- Stimuleer het gebruik van openbaar vervoer en beperk het aantal ondergrondse parkings.

- Creëer kwalitatieve publieke ruimte, zowel rond-, in- en op het project.

- Een passage dwars op de Albert II-laan is noodzakelijk.
- Vermijd blinde gelijkvloerse gevelvlakken.

- Hou rekening met de bestaande Sociale huisvesting Antwerpsesteenweg: herlokaliseren & integreren OF behouden OF een andere kwalitatieve oplossing.

- Voorzie een bijbehorende functie in de groene middenberm van de Albert II-laan.

- Activeer een opengelegde Zenne in de Albert II-laan van zodra dit mogelijk is.

OPDRACHTGEVER
Vlaamse overheid - Bestuurszaken
Dep. Bestuurszaken - Afd. Coördinatie - Cel Vastgoedbeleid

PROCEDURELE EN INHOUDELIJKE ONDERSTEUNING
Team Vlaams Bouwmeester

EXTERNE DESKUNDIGEN
Philippe Van Wesenbeeck
directeur Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning stad Gent
Joachim Declerck
programmadirecteur Architecture Workroom Brussels

AUTEURS
BOGDAN & VAN BROECK
IDEA Consult

*“Deze studie toont aan dat mits de juiste schaal, een goede programma-mix
en een goede stedenbouwkundige en architecturale vorm,
een nieuw Ferraris project als hoog kwalitatief verzamelgebouw financieel haalbaar is
en kan zorgen voor een grote meerwaarde voor de Vlaamse Overheid,
de Brusselse context en de betrokken economische actoren.”*

BOGDAN & VAN BROECK, december 2013