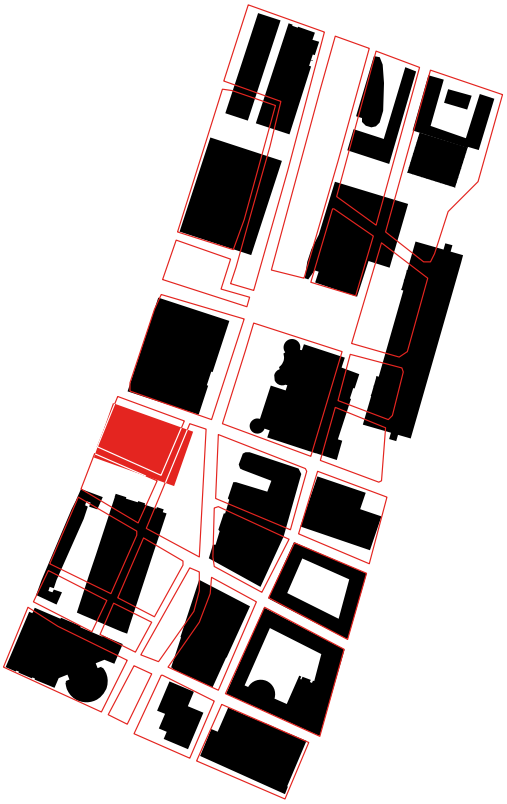


FERRARIS

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 4

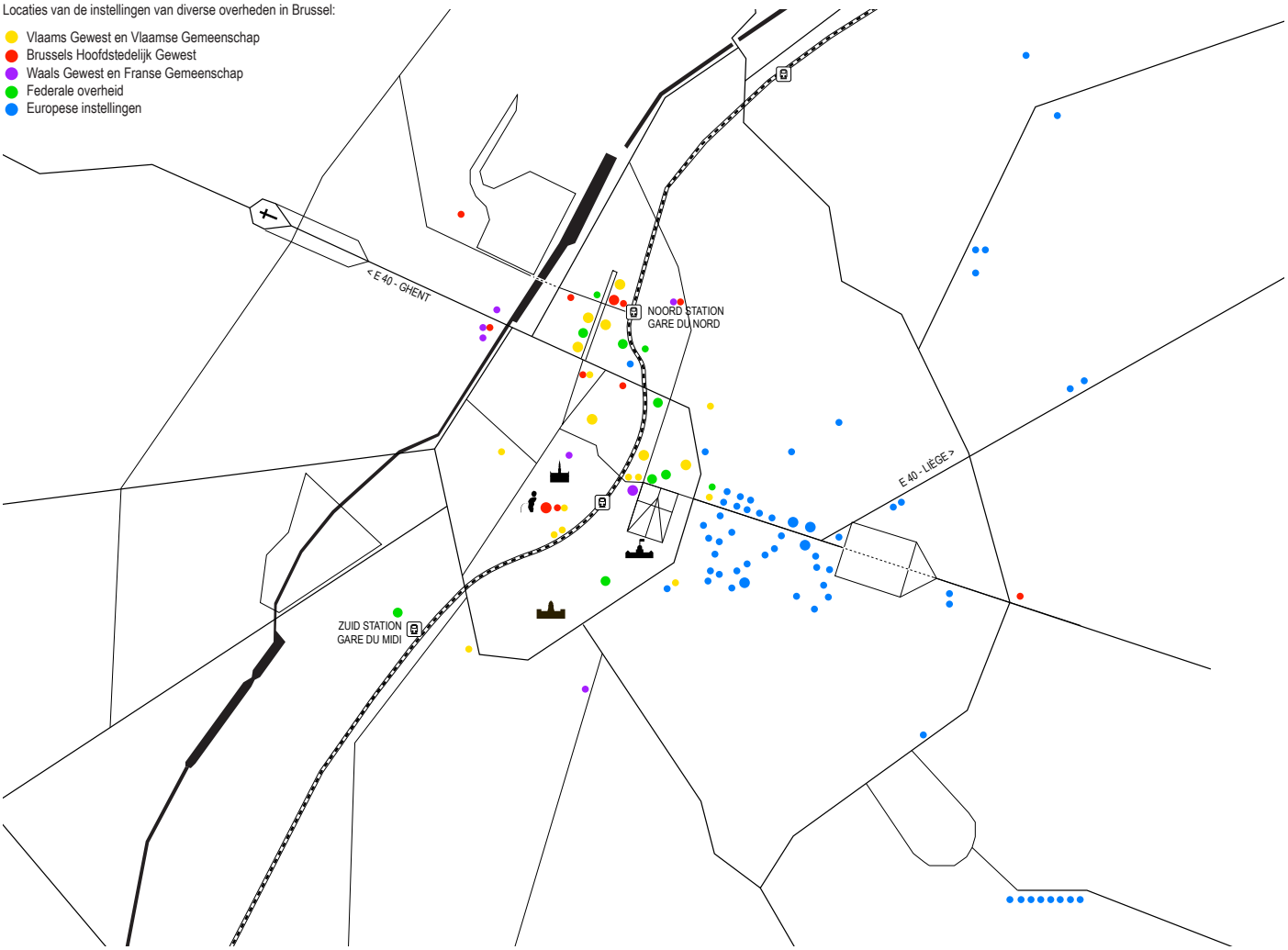
2. Randvoorwaarden 9

3. Financiële haalbaarheid & projectmontage 25

4. Referenties 36

5. Ontwerpend onderzoek 40

6. Voorzetten voor een projectdefinitie... 46



1. Proloog

Ambitie: 3 boni

De Vlaamse Overheid wil zich beraden over de materiële architecturale en stedenbouwkundige verschijningsvorm van de aanwezigheid van haar administraties te Brussel en meer in het bijzonder over de toekomst en de ontwikkelingsmogelijkheden van de Ferraris site, één van de laatste gronden die nog volledig in haar eigendom is. De Vlaamse Overheid wil haar administratieve structuur reorganiseren en optimaliseren, maar zij wil daar niet alleen zelf beter van worden. Zij wil tevens op een voorbeeldige manier aanwezig zijn in de hoofdstad. Daarom streeft zij naar een maatschappelijke meerwaarde op schaal van de Noordwijk, op schaal van Brussel als stad en van Brussel als gewest. De Vlaamse Overheid koppelt de eigen economische haalbaarheid van deze operatie aan een win-win situatie voor alle desgevallend bij deze ontwikkeling betrokken economische actoren en vastgoedpartners.

Daarom zullen we in deze studie steeds rekening houden met het feit dat er voor elk van de volgende drie partijen een bonus moet zijn: **voor de Vlaamse Overheid**, **voor Brussel** (op verschillende schaalniveaus: de Noordwijk, de stad en het gewest) en tenslotte **voor de 'markt'** (de eventueel betrokken ontwikkelaars en PPS partijen).

De Vlaamse Overheid.

De integrale materiële aanwezigheid van de Vlaamse overheidsadministratie in onze hoofdstad is veel meer dan een bouwtechnisch of financieel vastgoedprobleem. Uiteraard is het financiële een belangrijke hefboom voor de haalbaarheid van het geheel, maar daar kan het niet bij blijven. De bonus voor de Vlaamse overheid kan veel groter zijn: een kwalitatieve uitstraling en een herkenbare aanwezigheid, ambtenaren die graag naar hun werkplek komen omdat het een plek is waar ze zich goed voelen en omdat er veel meer te beleven valt dan werken alleen, meer job-satisfaction en spontane langere trouw aan de werkgever, en last but not least efficiënte kantoren die zich richten op de meest moderne

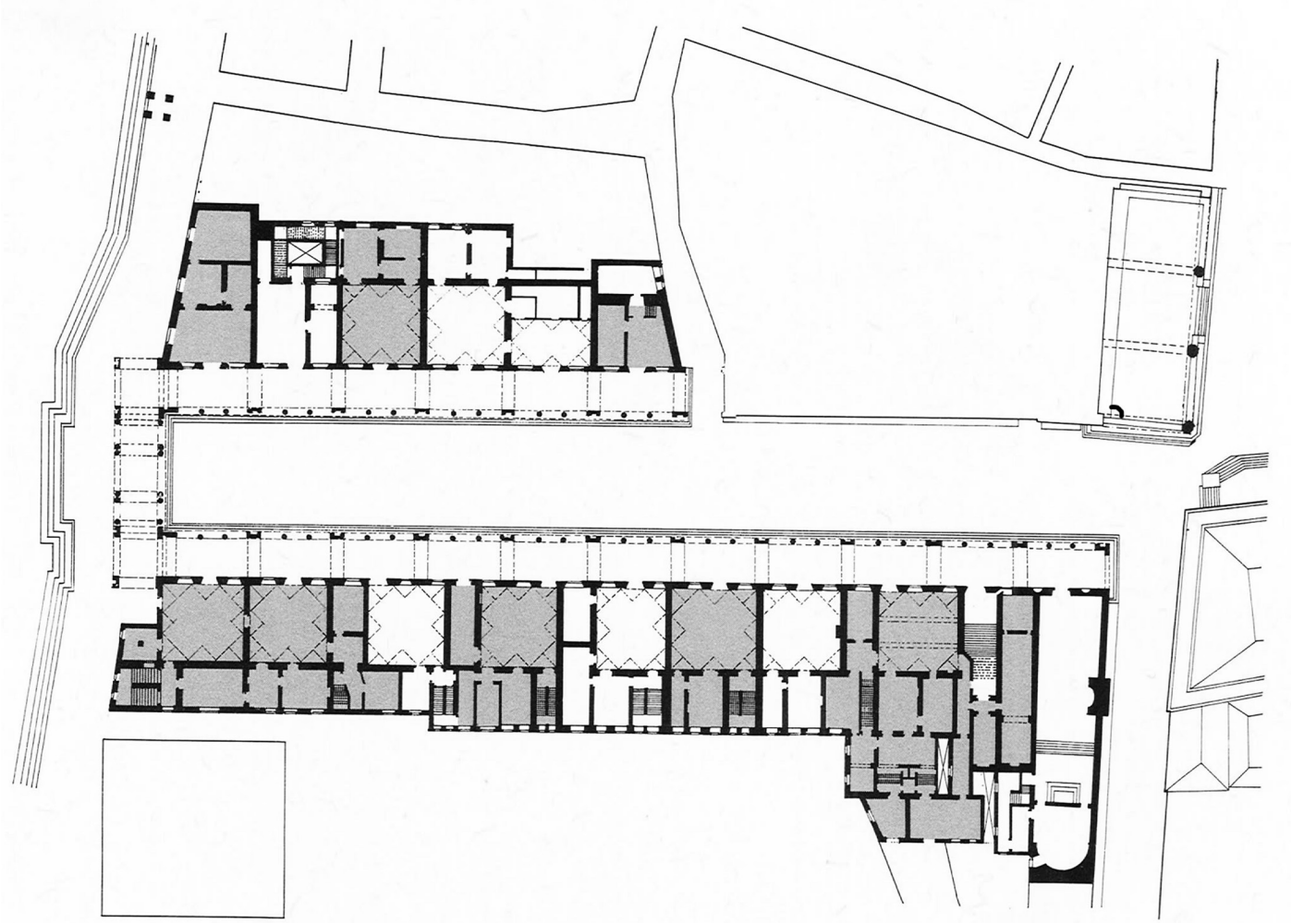
vormen van werken en samenwerken en die 100% klaar zijn voor de invoering van het 'Nieuwe Werken' (het optimaliseren van de 'bricks, bytes & behaviour' van de administratieve structuur).

Brussel.

De hoofdstedelijke regio kan op verschillende schaalniveaus beter worden van dit verhaal. Het centrum van de Noordwijk is een totaal monofunctionele kantoorzone geschikt rond de Albert II-laan. Elke avond wanneer om 18.00u alle lichten uitgaan, verandert het geheel in een spookstad. Dit is geen levend stadsweefsel. Het contrast met de achterliggende woonwijken en het gebrek aan dialoog met dat weefsel is schrijnend. Ferraris als een nieuw stedelijk project - een actief verzamelgebouw dat werkt als landmark en als katalysator - kan in deze buurt een geheel nieuwe dynamiek op gang brengen door middel van een mix van functies die het wonen èn het werken ondersteunen en die de buurt 24/7 kunnen verlevendigen. We denken dan - naast bijkomende huisvesting - aan buurtwinkels, restaurants, cafés, kinderdagverblijf, enz. Behalve een aantal op het lokale niveau gerichte programma's kan het geheel ook bovenlokale attractoren bevatten. Bijvoorbeeld een panoramisch restaurant op de hoogste verdieping, een zwembad-fitness, enz. Op die manier ontstaat èn 'een gebouw dat iedereen kan zien' èn 'een gebouw waar iedereen welkom is'.

De markt.

Door een financieel evenwichtige operatie, door het toepassen van innovatieve en kwalitatieve methodes qua vastgoedbeheer en door een goede projectmontage kan men rekenen op een win-win situatie voor alle vastgoedpartners die bij dit project betrokken worden. En zelfs hier gaat het over meer dan centen alleen, namelijk ook over gezamenlijk gedragen besef van kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde.



BOVEN: grondplan Galleria degli Uffizi, Florence
RECHTS: zicht op de publieke ruimte en Palazzo Vecchio

Galleria Uffizi, Firenze (arch. Giorgio Vasari), een verzamelgebouw avant la lettre.

Onder het bewind van Cosimo de Medici in het Firenze van de 16e eeuw, werd het hele administratieve staatsapparaat grondig hervormd en gemoderniseerd. Zo werd beslist dat de Florentijnse magistratuur, waarvan de kantoren verspreid waren over heel de stad, zich meer zichtbaar en herkenbaar zou concentreren op één plek en zich efficiënter zou organiseren.

Cosimo verwierp de eerste ontwerpen die allemaal vertrokken van het concept van een nieuw vrijstaand palazzo. Er werd gekozen voor een nieuwe site, een langwerpig verbrokkeld bouwblok waar doorheen een nieuwe as kon getrokken worden die de Piazza della Signoria verbond met de oever van de Arno.

Georgio Vasari ontwierp de Uffizi galerij (1561-1563) niet als een gebouw maar als een langwerpige publieke buitenruimte gedefinieerd door een loggia (een overdekte gaanderij) die werkt als overgangszone tussen binnen en buiten, tussen overheid en publiek. Deze nieuwe dubbele “voorzetgevel” liep zowel voor nieuwe als voor bestaande gebouwen en het geheel incorporeerde mettertijd talrijke verschillende functies (een kerk, een theater, een bibliotheek, een kunstgalerij, opslagplaatsen, een middeleeuwse toren en – uiteraard – kantoren).

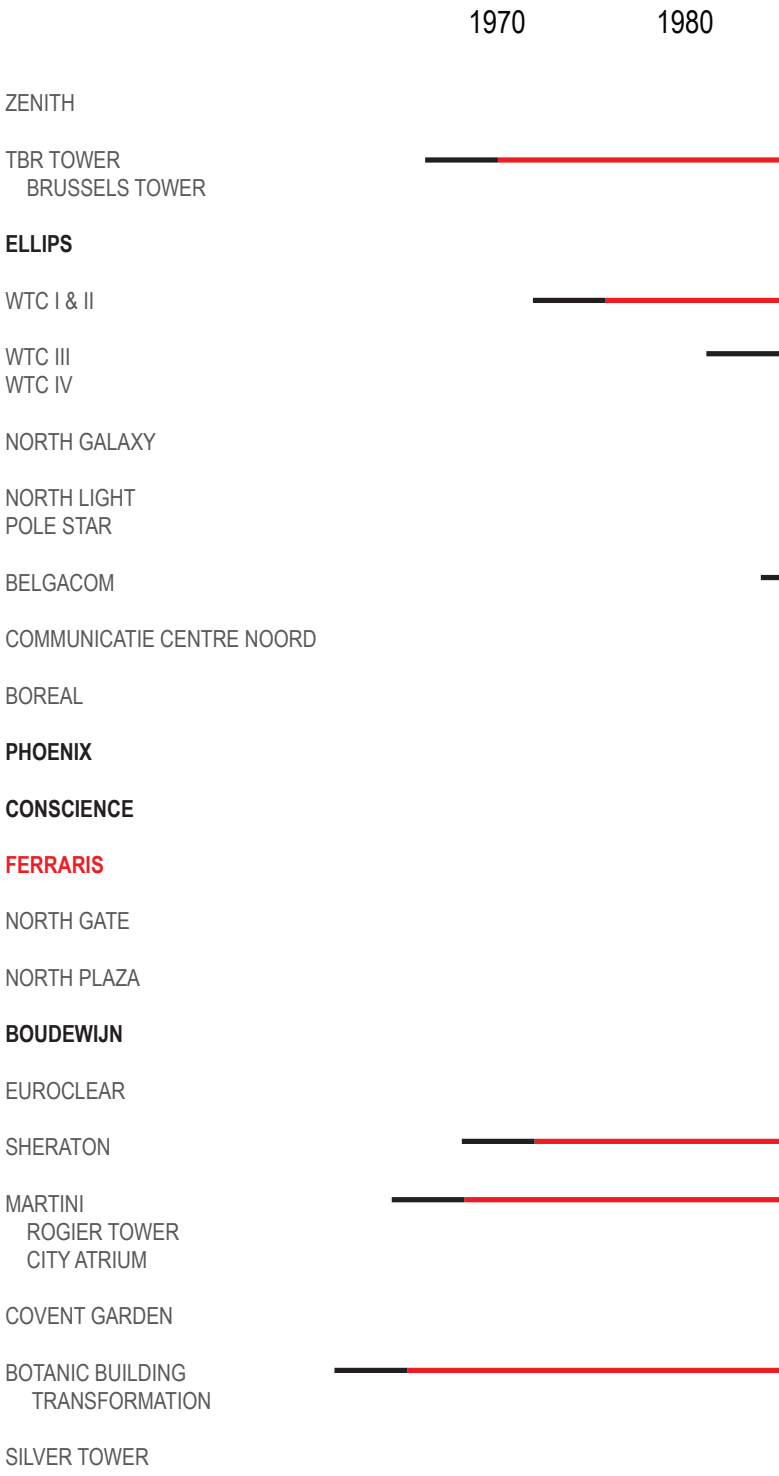
Op die manier werd Uffizi een ‘verzamelgebouw’ avant la lettre. Het modulaire en repetitieve gebouw bleek bovendien door zijn rationaliteit ook zeer flexibel en duurzaam, zelfs tot op vandaag want het gebouw werkt nog steeds perfect als museum.

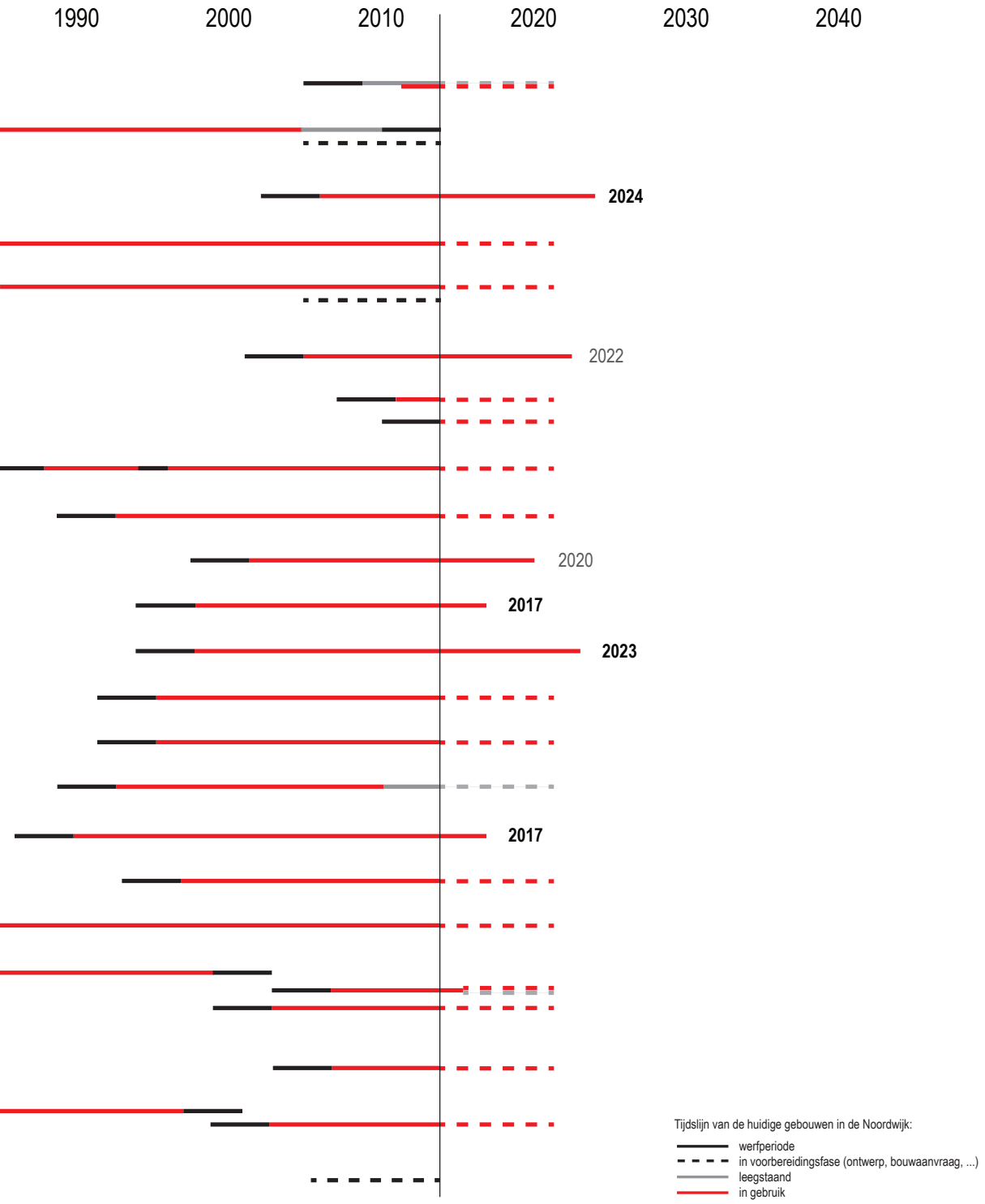
Een overheid die zich beraadt over haar materiële verschijningsvorm, die haar kantoren efficiënt en duurzaam reorganiseert, èn die de ambitie heeft om op die manier ook goede publieke ruimte te genereren en het stadsweefsel te verbeteren... Een schoolvoorbeeld van kwalitatieve overheidsgestuurde stadsontwikkeling, een voorbeeld dat al meer dan 400 jaar oud is...

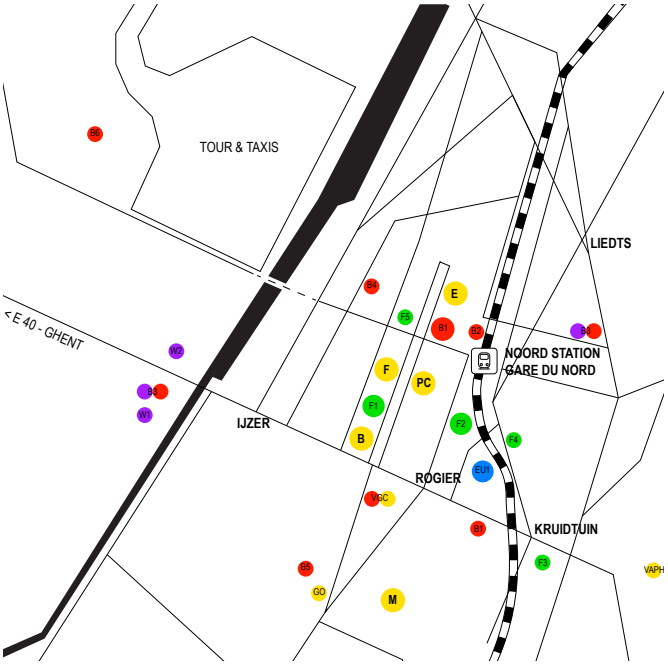
2. Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk kijken we naar het tijdskader, naar de ruimtelijke en maatschappelijke context, en naar de criteria die bepalend zullen zijn voor de herontwikkeling van de Ferraris site.

- 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.




1990
2000
2010
2020
2030
2040
2024
2022
2020
2017
2023
2017
Tijdslijn van de huidige gebouwen in de Noordwijk:
werfperiode
in voorbereidingsfase (ontwerp, bouwaanvraag, ...)
leegstaand
in gebruik



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.

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 van het 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

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

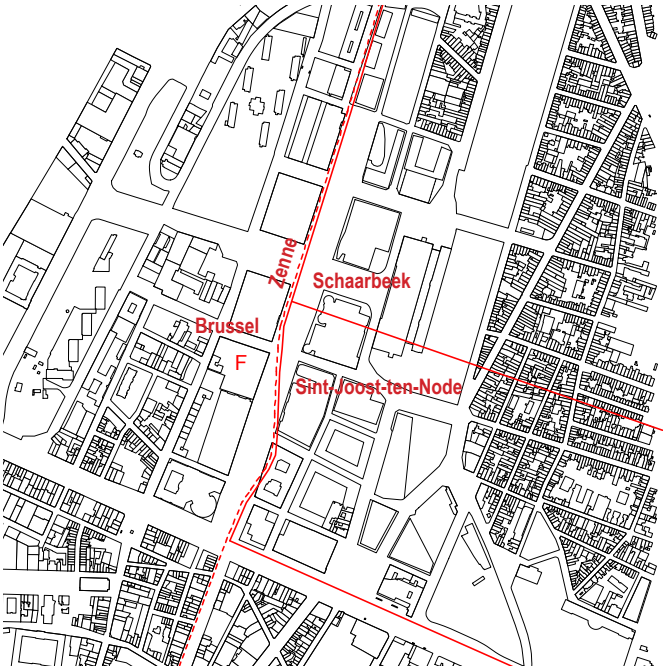
De centrale kantoorzone rond de Albert II-laan is in dergelijke mate monofunctioneel dat ze de facto in haar huidige toestand geen levend stadsweefsel kan. Normaliter is er niets mis met één monofunctioneel kantoorgebouw in een gezond en gemengd stadsweefsel. Hier echter is dit niet langer houdbaar en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

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

- 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,...

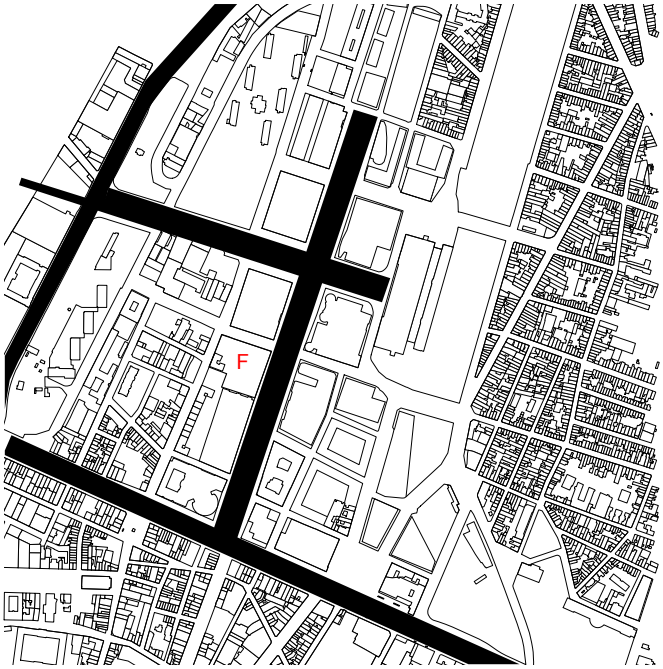
- ... alsook een aantal attractoren die een grotere actieradius hebben, zoals een panoramisch restaurant, een zwembad, fitness, etc.

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.



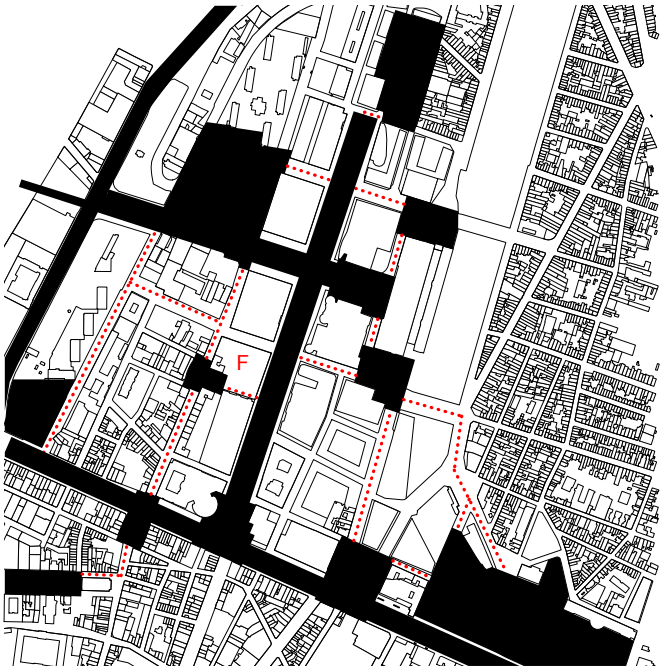
De Albert II-laan ligt op de scheidingslijn van de drie gemeentes Schaarbeek, Sint-Joost-ten-Node en Brussel. Een deel van de gemeentegrenzen volgt het traject van de (overwelfde) Zenne.

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



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

- 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.



De Albert II-laan, een vormelijke as of boulevard, met een schrijnend gebrek aan verblijfskwaliteit en met gebouwen zonder overgangsruimte tussen binnen en buiten.

De passage naast Ferraris is een betekenisloze doorgang langs volledig blinde kantoorgevels. Het hekwerk werkt niet uitnodigend en verkleint de leesbaarheid. De inrichting is louter vormelijk en ook hier ontbreekt de nodige verblijfskwaliteit.

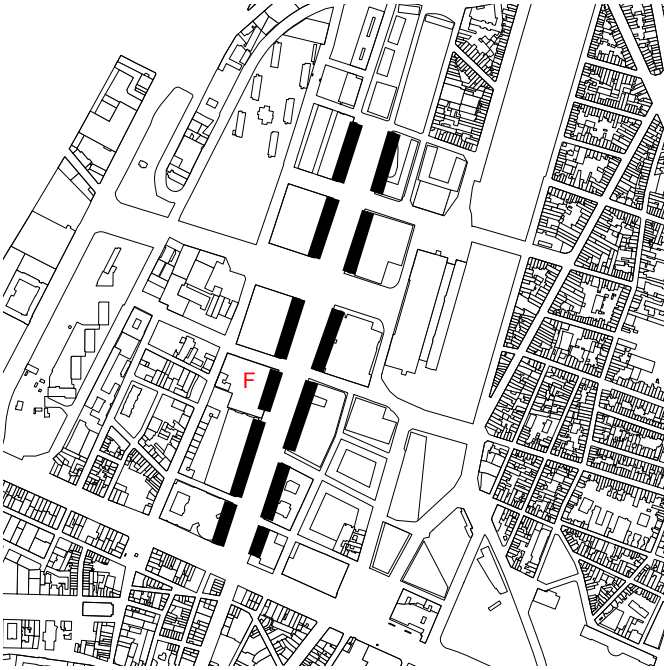
De centrale groenstrip in de Albert II-laan is louter kijkgroen, afgesneden van de aangrenzende bouwblokken door twee keer 2 rijstroken. De groenstrip ontbeert niet alleen verblijfskwaliteit maar ook biotoopwaarde.

- De Antwerpsesteenweg begint aan de vijfhoek als een mooie stadsdreef geflankeerd door gemengde gelijkvloerse functies zoals diverse winkels, cafés, enz.

- Verderop verbreedt de Antwerpsesteenweg tot een buurtplein met een potentieel dat nog verder kan opgewaardeerd worden (Sint-Rochusplein).

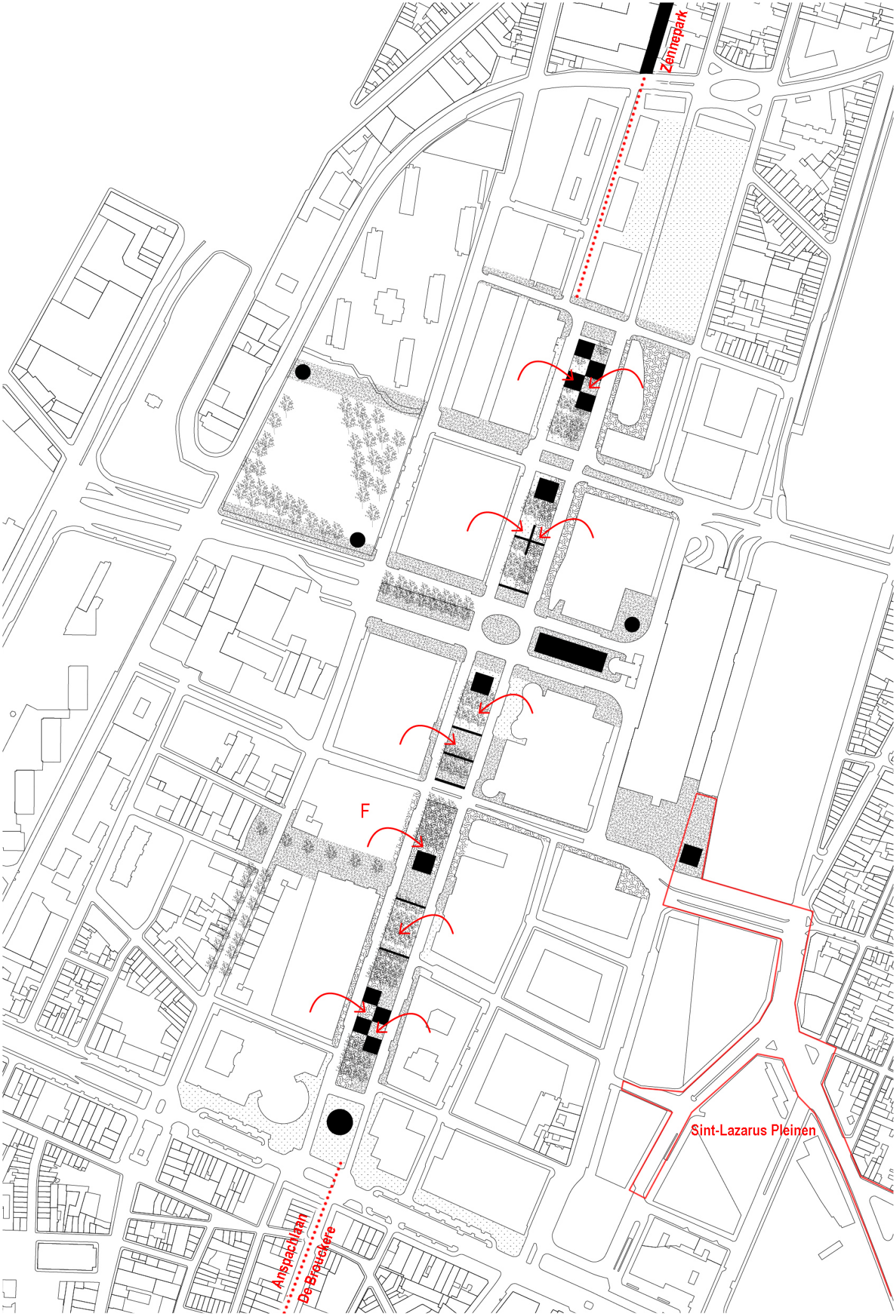
- Nog meer noordelijk loopt de Antwerpsesteenweg doorheen een dode zone met blinde sokkels. Slechts nog meer naar het noorden bereiken we het meer levendige historische woonweefsel...

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.



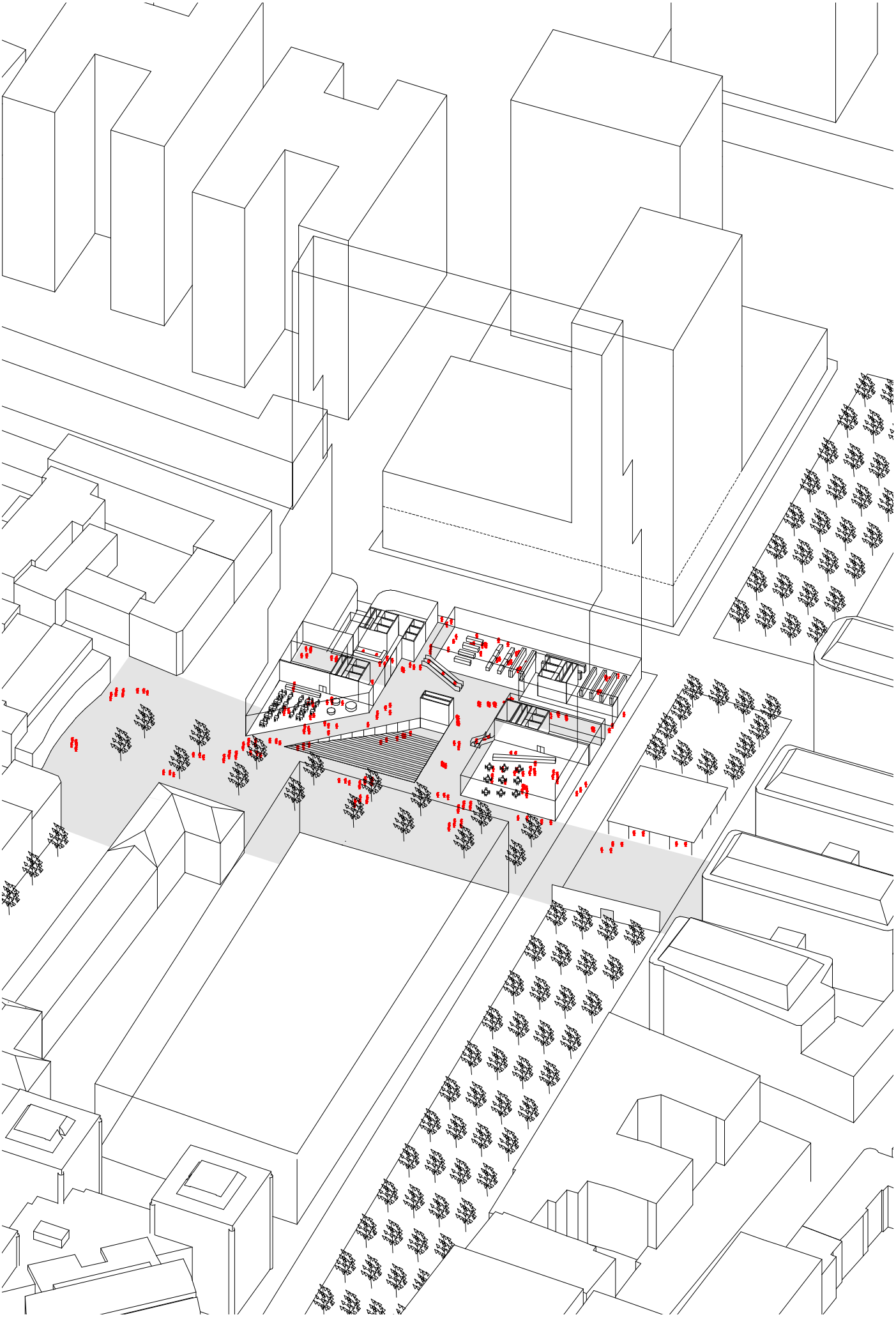
De Albert II-laan wordt daarenboven omsloten door kantoorgebouwen met een flinterdunne grens tussen binnen en buiten, tussen privaat en publiek domein. Deze grens is 'hard' en gesloten, de gebouwen gaan quasi geen relatie aan met de centrale groene publieke ruimte, ze geven geen betekenis aan de straat. 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.

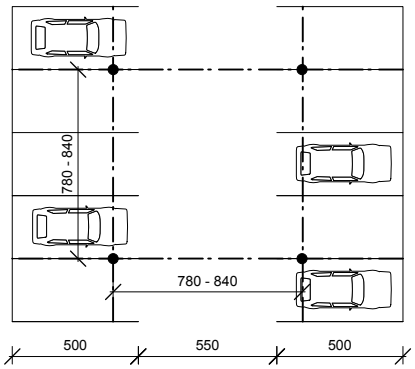
Een mogelijke oplossing voor deze interactie met het openbaar domein is een "package deal": de kantoren worden elk verantwoordelijk gesteld voor de zone van de strip die zich vóór het gebouw bevindt. Ze krijgen de mogelijkheid om verschillende functies in de groene strip te voorzien: luifels en overdekte 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.


Zennepark
F
Sint-Lazarus Pleinen
Ansbachlaan
De Broeckere

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

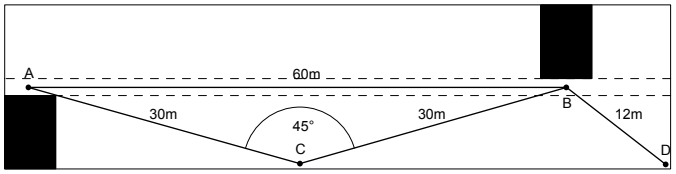
In de herontwikkeling van Ferraris is de porositeit van de publieke en de bebouwde ruimte van groot belang. Hierdoor gaan grootschalige programma's een intensere relatie aan met hun omgeving en worden ze bewuste en verantwoordelijke actoren in de stad. Door de grens tussen binnen en buiten, tussen privaat 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, ...



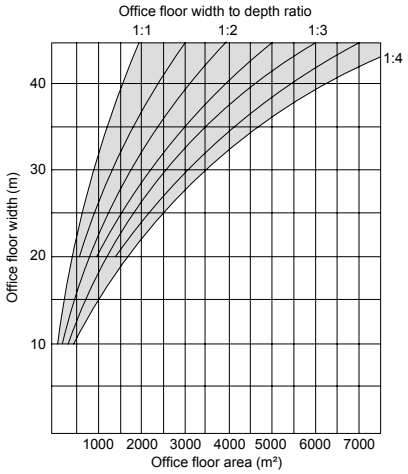


Het grid van de ondergrondse parking.

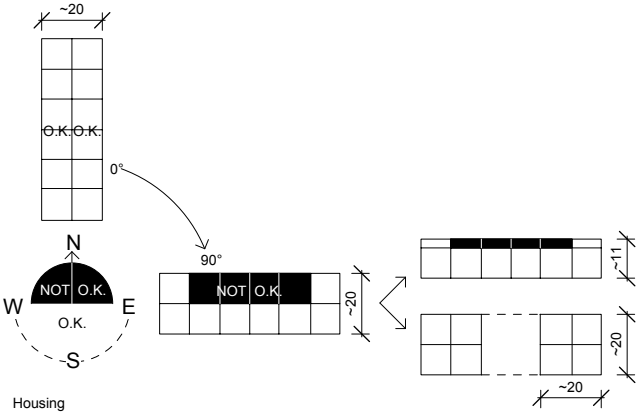
Duurzaamheid als correct te doseren uitgangspunt.



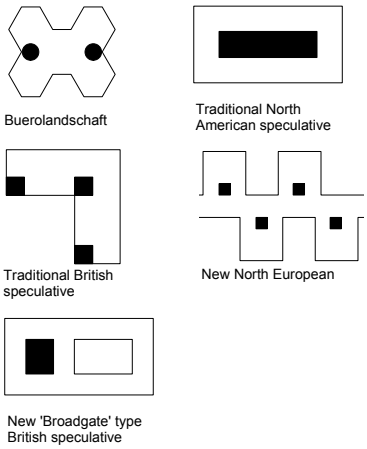
De loopafstanden en het aantal circulatiekernen in het kader van brandveiligheid.



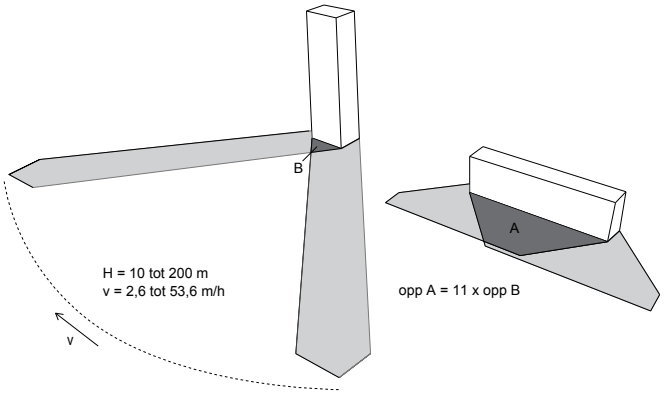
De optimalisatie van de kantooroppervlakte.



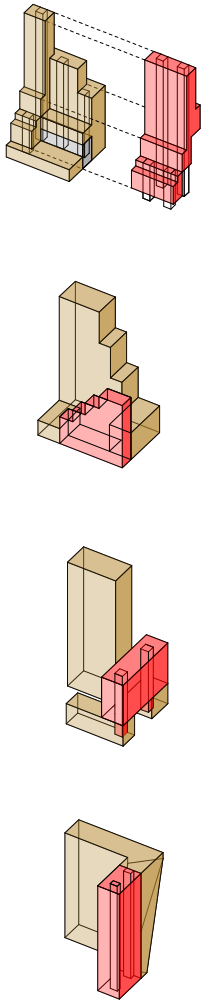
Oriëntatie van de wooneenheden.

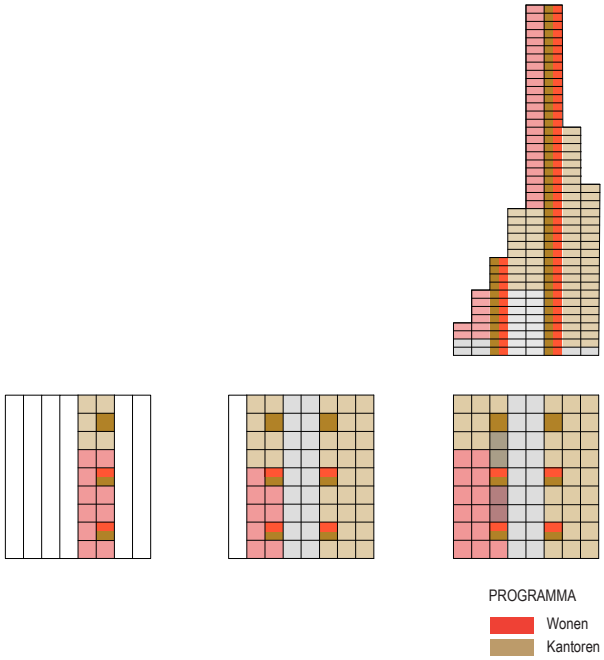


Mogelijke typologieën van kantoor-verdiepingen.

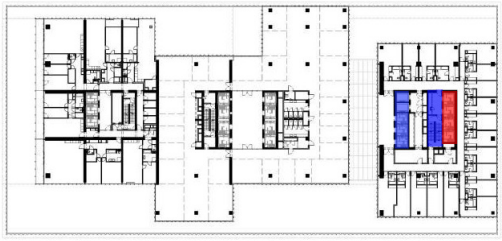


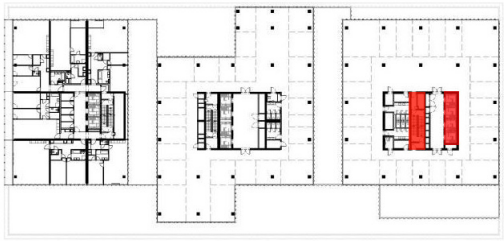
Schaduwwerking: in tegenstelling tot wat vaak beweerd wordt, heeft een smal hoog gebouw een kleinere impact. Hoe hoger een toren, des te sneller beweegt zijn schaduw en des te korter neemt hij de zon weg van een bepaald zone. Indien we de schaduw van eenzelfde volume vergelijken in staande en liggende toestand, dan zien we dat de zone die 6 uur lang in de schaduw ligt bij het neerliggende volume 11 maal groter is.

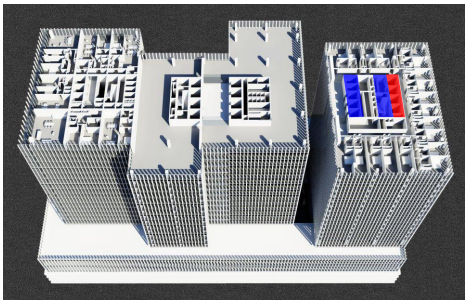


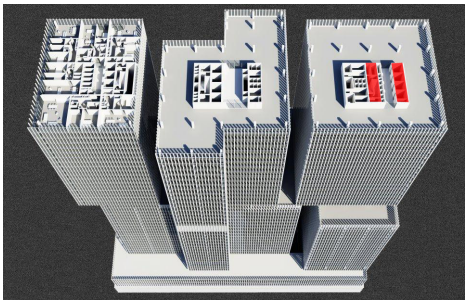


Kenmerkend voor een hedendaags mixed-use verzamelgebouw is de driedimensionale vermenging van functies. Om dit, rekening houdend met de complexe wetgeving op de mede-eigendom, qua management beheersbaar en efficiënt te houden, dient dit soort ontwikkeling steeds gekoppeld te worden aan een duidelijk 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.







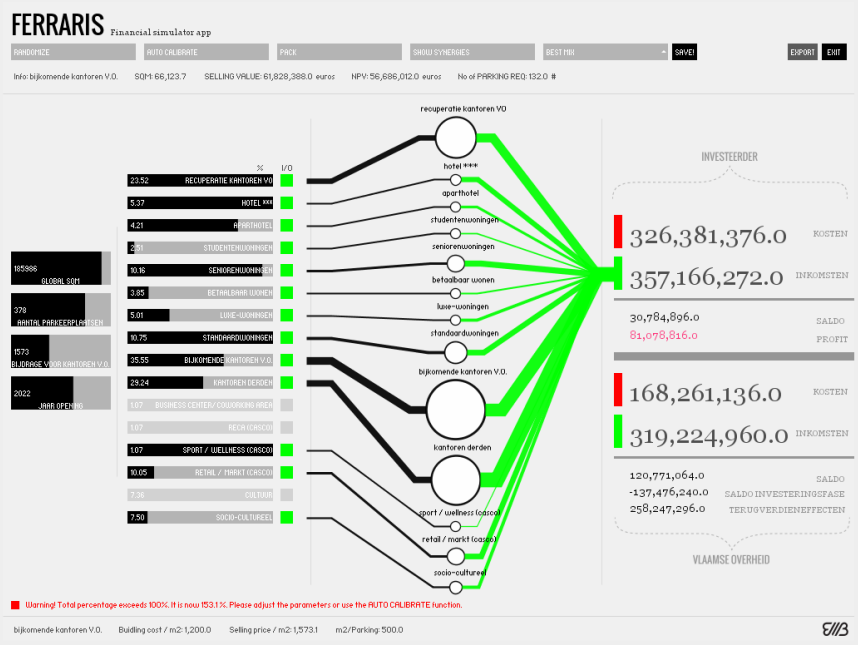


De Rotterdam (arch. OMA):
De liften voor de kantoren enerzijds (rood) en de hotelfuncties anderzijds (blauw) zijn volledig gescheiden. De kern voor de kantoorliften is continu over de ganse hoogte van het gebouw, maar bediend naast het gelijkvloers enkel de verdiepingen vanaf niveau 24 tot 41.

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

Dit hoofdstuk behandelt de financiële krijtlijnen in het kader van de haalbaarheid, de programmatorische invulling en de mogelijke scenario's van projectontwikkeling en -montage.



Financiële haalbaarheid.

Het doel van de financiële haalbaarheidsstudie in dit stadium van het ontwikkelingsproces is een eerste test van wat een haalbaar programma zou kunnen zijn. Het financieel model dat hiervoor ontwikkeld werd is “architectuur- en projectmontage-neutraal”. Wanneer er beslissingen genomen zijn rond een meer omlijnd programma en er duidelijkheid bestaat over de projectmontage die de Vlaamse Overheid verkiest, kan dit model aangepast en verfijnd worden.

Het model gaat uit van een situatie waarbij een private ontwikkelaar i.o.v. de Vlaamse Overheid het project bouwt. De kantoren worden aan de Vlaamse Overheid overgedragen aan een afgesproken transactieprijs (kostprijs + winstmarge, geen grondaandeel), het overige vastgoed wordt gecommercialiseerd.
Beide partijen hebben een afgescheiden rol en realiseren op een verschillende manier een financiële meerwaarde.

De projectontwikkelaar haalt een winstmarge op het gerealiseerde vastgoed. Deze winstmarge is afhankelijk van volgende factoren:

- 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
- 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. Onderwijs en cultuur zijn op deze site niet de geschikte programma’s, omdat ze niet rendabel zijn enerzijds en er in de buurt reeds een aanbod is qua onderwijs anderzijds.

De Vlaamse Overheid realiseert haar meerwaarde ook op basis van densiteit en het programma, zowel door grondwaardestijging als 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.

De opbrengsten voor de Vlaamse Overheid zijn dus eerder gespreid in tijd, het uitgangspunt is een overheid die op lange termijn denkt.

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 €

Hypotheses en uitgangspunten.

Het financieel model is montage-neutraal, daarom is er gebruik gemaakt van een verdiscontering van toekomstige kosten en opbrengsten naar vandaag :

- de discontovoet voor een private ontwikkelaar gaat uit van een winstmarge van 15% op het commerciële vastgoed en 10% op het publieke vastgoed.
- de discontovoet voor de Vlaamse Overheid is 4%

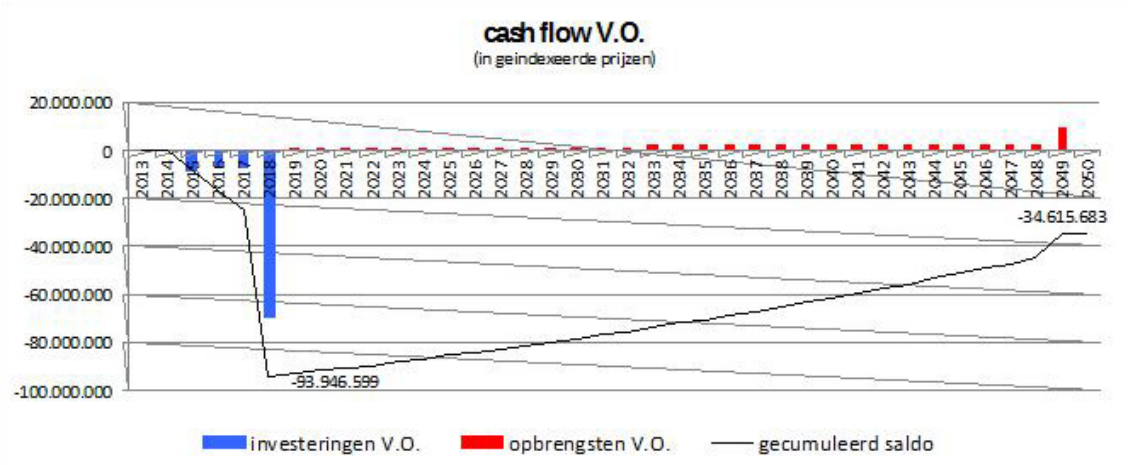
De gebruikte kengetallen voor kosten en opbrengsten per programma-onderdeel zijn weergegeven in de afbeelding.

Daarnaast zijn de belangrijkste veronderstellingen de volgende:

- Er wordt uitgegaan van een tijdshorizon van 30 jaar, na oplevering van het gebouw.
- De woningen van de Stad Brussel, aan de Antwerpsesteenweg, worden aangekocht door de Vlaamse Overheid, om dit vastgoed mee in het project te kunnen verwerken (en in een verdere uitwerking van het project kan hiervoor een “slimme” montage gevonden worden, waardoor de Stad Brussel nieuwe woningen in de plaats krijgt).
- In de nieuwbouw kan door maximale implementatie van het “Nieuwe Werken” een belangrijke optimalisatie van de benodigde oppervlakte plaatsvinden. Door een combinatie hiervan met zoveel mogelijk landschapskantoren en een free-desk policy kan men een optimalisatie van 70% bekomen.
- De kantoren gebouwd voor de Vlaamse Overheid worden overgedragen aan 1.500 euro/m2 (dit is een communicerend vat met de grondwaarde, hoe hoger dit bedrag, hoe hoger de grondwaarde die ook terugvloeit naar de Vlaamse Overheid)
- Parkings worden voorzien in relatie tot de minimale behoefte en conform het Algemeen Stedenbouwkundige Reglement van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest. Meer parkeerplaatsen (zeker ondergrondse) voorzien dan minimaal nodig is economisch niet rendabel.

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

Om de kostprijs en opbrengsten van een eventueel nieuw verzamelgebouw in de juiste context te kunnen beoordelen, vergelijken we deze met een "0-optie", behoud en renovatie van Ferraris.

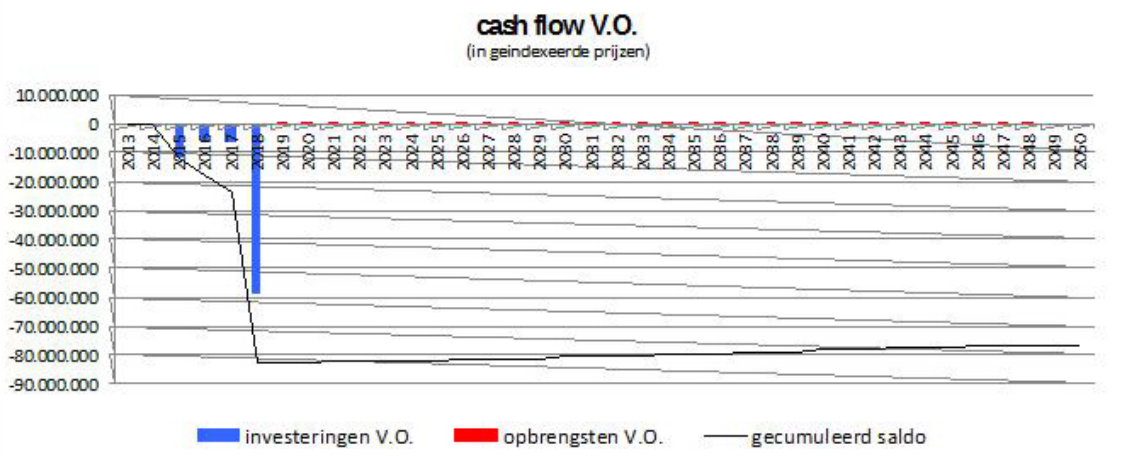
Dit zal immers op afzienbare termijn noodzakelijk zijn:

- Vele verdiepingen zijn op vandaag niet aangepast aan het Nieuwe Werken. Mits aanpassingen kan hier een verbetering bereikt worden. Omwille van de structuur van het gebouw zal deze echter nooit dezelfde optimalisatie bereiken van een nieuwbouw (hypothese 90%)
- De technieken zijn dringend aan renovatie toe om de energieprestatie te verbeteren.
- Om een optimale energieprestatie te bereiken, dient ook de gevel volledig herontwikkeld te worden.

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

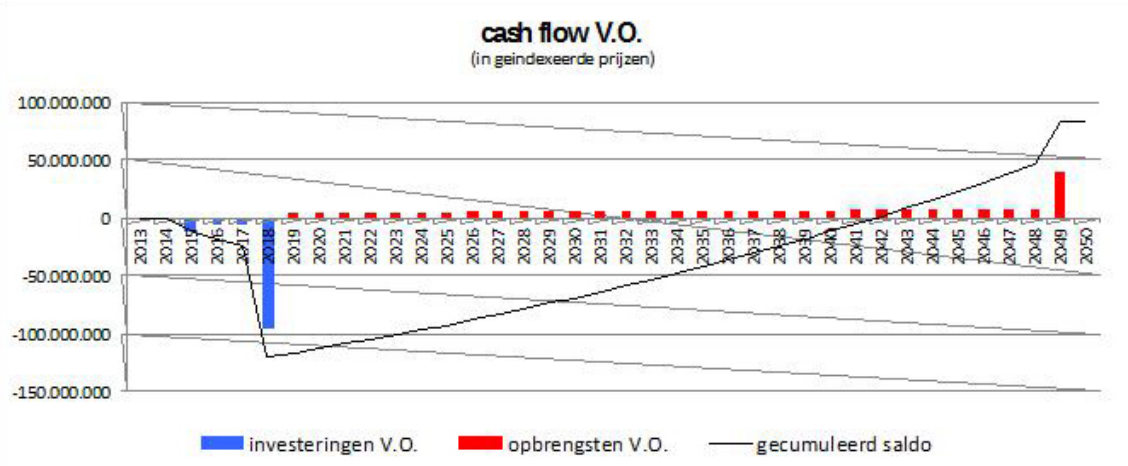


4 scenario's voor afbraak + nieuwbouw

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

Een derde scenario gaat uit van geen extra kantoren voor de Vlaamse Overheid, er wordt slechts exact hetzelfde aantal werkplekken voorzien. De overige oppervlakte wordt maximaal ingevuld met functies die een hoge grondwaarde genereren (hotel, aparthotel, luxewoningen,…)
In dit scenario wordt er 12,4 miljoen grondwaarde voor de Vlaamse Overheid gecreëerd. Hierdoor is de netto investering door de Vlaamse Overheid beperkt tot 49,5 miljoen, wat lager is dan het 0-scenario. De terugverdieneffecten zijn echter zeer beperkt (2,8 miljoen euro). Daarom is het saldo op lange termijn negatief (-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

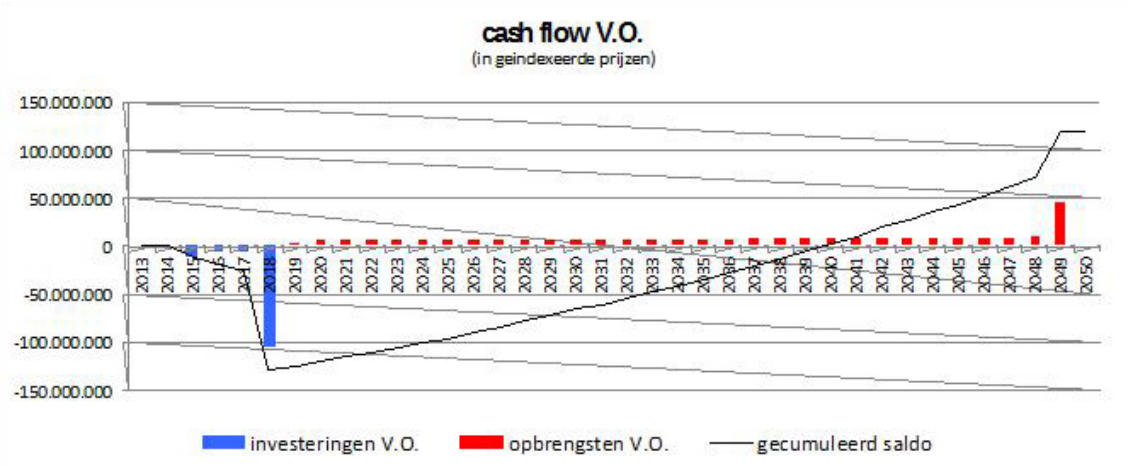


Scenario 2: 50% kantoren – 40% residentieel – 10% diensten

Dit scenario gaat uit van 50% kantoren voor de Vlaamse Overheid + 50% andere functies. Door 50.000 m2 kantoren te voorzien en de toepassing van het Nieuwe Werken, kunnen zo 19.000 m2 extra kantoren ingepland worden op Ferraris.

Dit scenario genereert 2,5 miljoen grondwaarde, bij een winstmarge voor de ontwikkelaar onder de genomen assumpties. De kostprijs voor de Vlaamse Overheid is 86,6 miljoen euro. De terugverdieneffecten zijn belangrijk, door de bijkomende kantoren wordt 66 miljoen euro uitgespaard. Het netto saldo voor de Vlaamse Overheid is daarom slechts -6,6 miljoen euro.

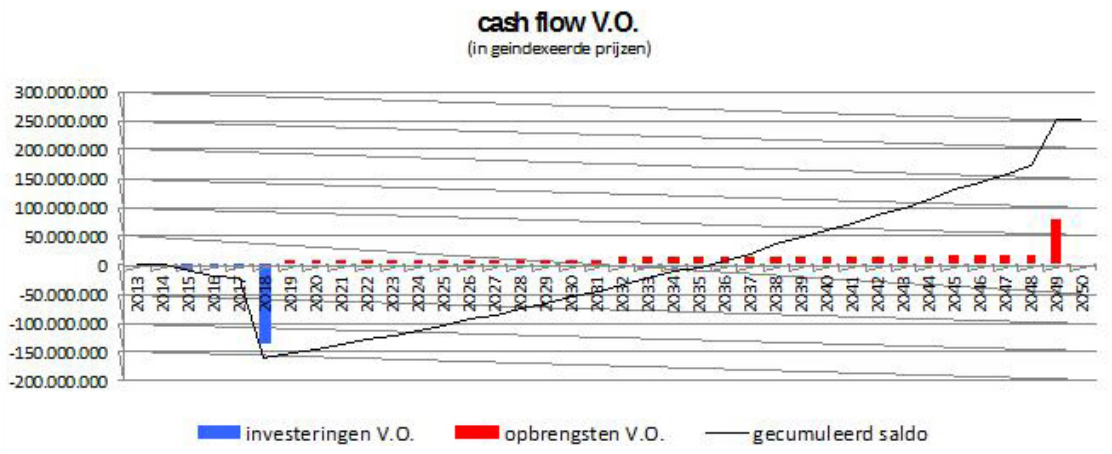
STANDPUNT ONTWIKKELAAR				
KOSTEN				123.790.290
	aantal #	*€/eenheid*	*nominaal 2103*	*NPV*
BOUWRIJP MAKEN EN BUITENAANLEG				2.654.365
BOUWKOSTEN				101.552.244
BIJKOMENDE KOSTEN				19.583.681
INKOMSTEN				122.812.726
	aantal #	*€/eenheid*	*nominaal 2103*	*NPV*
VERKOOP VAN VASTGOED			158.939.729	122.812.726
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

Op basis van de inzichten uit de vorige scenario's wordt een break-evenpunt gezocht.
Gezien de verschillende parameters is dit break-evenpunt niet eenduidig. Iteratief kan een ondergrens van ca. 90.000 m2 bovengrondse vastgoedontwikkeling gevonden worden.

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

In dit scenario wordt het aantal kantoren verder opgetrokken tot 70%, zijnde 39.000 extra m2 kantoren. Het totaal aantal werkplekken wordt zo meer dan verdubbeld op de Ferrarissite. Het overige programma wordt ingevuld met verblijfsinfrastructuur (hotel, aparthotel en seniorenwoningen).

Door het grote aandeel kantoren voor de Vlaamse Overheid (met transactieprijs aan 1.500 euro/m2) wordt er geen bijkomende grondwaarde gerealiseerd. De gronwaarde is zelfs licht negatief, m.a.w. de Vlaamse Overheid dient dit bij te passen.

Voor de Vlaamse Overheid is dit echter een zeer interessante operatie. De investering is weliswaar 118,6 miljoen euro, maar door de terugverdieneffecten is het saldo 42,5 miljoen euro winst. Dit is het financieel optimale scenario met de beste mix.

Financiële overwegingen op basis van alle scenario's.

Als conclusie en aanbeveling kunnen de volgende elementen in overweging genomen worden:

- 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.

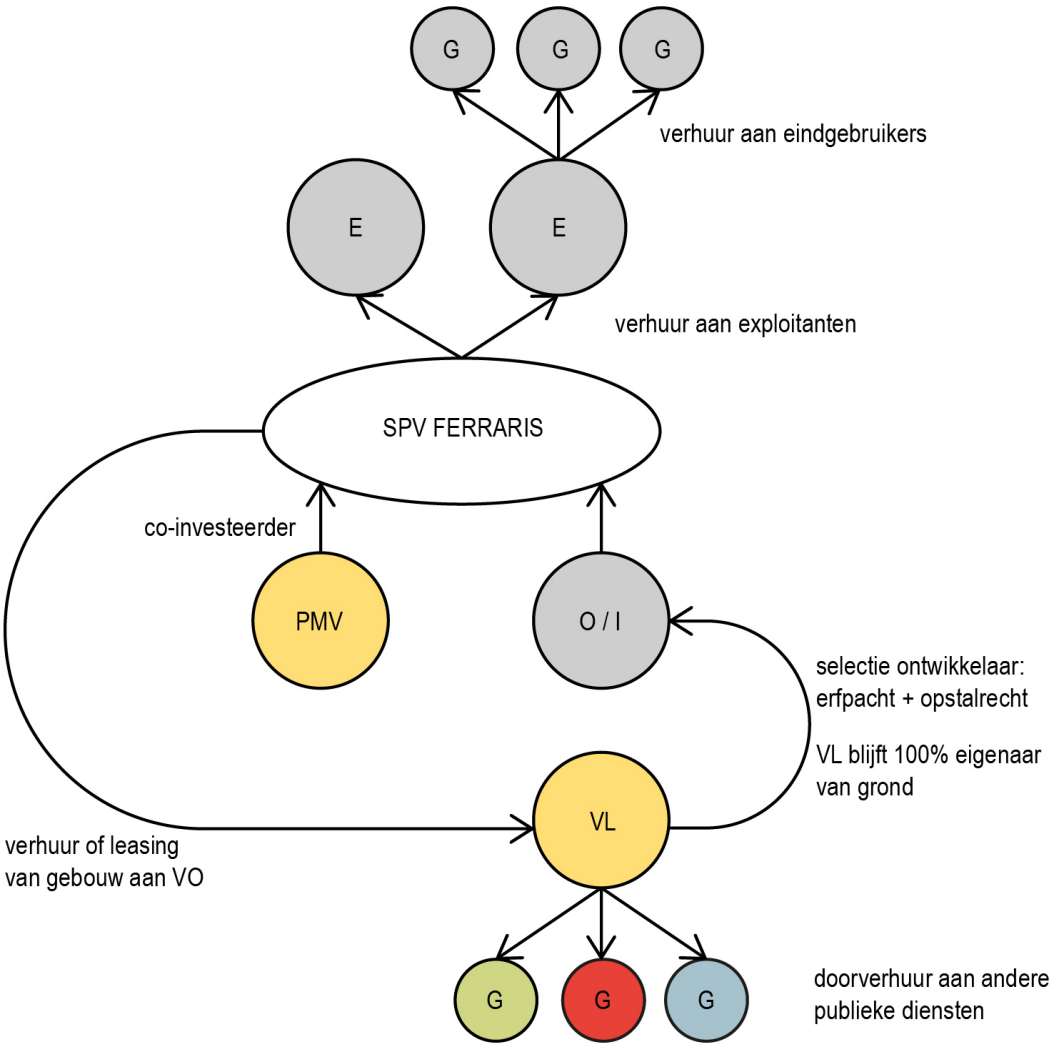
Projectmontage.

Op basis van een aantal actuele case-studies van gebouwen en realisaties in Brussel, kan een basismodel voor de montage van dit soort van gemengde projecten opgemaakt worden.
Actuele vergelijkbare projecten zijn onder meer de plannen voor parking 58 in Brussel, waarin kantoren voor de Stad Brussel en (stads-)woningen voorzien worden en de realisatie van het Anspachcentrum, waar op gronden van de Stad Brussel woningen, een casino, een hotel en een shoppingcenter gerealiseerd werden.

Basisvoorwaarden voor de ontwikkeling van gemengde gebouwen

Volgende uitgangspunten kunnen geformuleerd worden voor de ontwikkeling van gemengde gebouwen :

- Zorg ervoor dat op termijn renovatie en herontwikkelingsprojecten door 1 opdrachtgever kunnen beslist worden. Dit impliceert dat er ten allen tijde slechts 1 eigenaar van het gebouw is, of dat het gebouw verticaal kan gesplitst kan worden in verschillende delen op verschillende kavels.
- De termijnen van huurcontracten voor verticaal gestapelde programma-onderdelen dienen op elkaar afgestemd worden, zodat op termijn grootschalige renovaties mogelijk zijn (waarvoor het gebouw tijdelijk leeg moet zijn)
- Behoudens een verticale splitsing, is het daarom niet aangewezen om traditionele koopwoningen op te nemen. Het residentiële programma kan daarom zich best richten op specifieke doelgroepen op de huurmarkt (seniorie, expatwoningen,…)
- Het is noodzakelijk dat de functiemenging op de locatie een reële meerwaarde oplevert. Daarom dient het project te kaderen in een lange termijnvisie op de locatie en dient de functiemix elkaar wederzijds te versterken zodat de ontwikkelingsrisico's eerder beperkt worden. In het kader van een PPS is het daarom ook aan te raden dat de private partner medezeggenschap krijgt in het te realiseren programma.
- Gezien het volume van de investering, is het wenselijk dat een investeringsconsortium gevormd wordt, om het risico voor 1 investeerder te beperken. Het model van de VAC's, waar PMV als risicodragende partij optreedt, kan daarom een interessante constructie zijn.
- Omwille van het beheer, is het ook aan te raden dat technische installaties zoveel mogelijk tussen de verschillende functie-onderdelen te scheiden, ook al levert dit een lager energetisch rendement op.
- Voor de kantoren van de Vlaamse Overheid kan onroerende leasing een zeer interessant financieringsmodel zijn: de investering wordt gespreid in de tijd, maar de eigendom komt (op termijn) terug 100% bij de Vlaamse Overheid te liggen.



Basismodel voor de (her)ontwikkeling van het Ferrarisgebouw

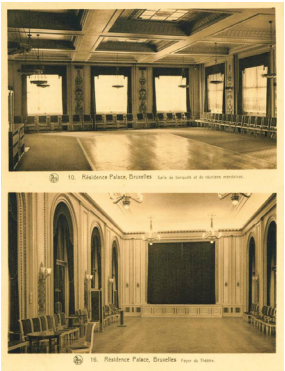
Op basis van deze uitgangspunten kan een schematisch model gemaakt worden voor de herontwikkeling van het Ferrarisgebouw.

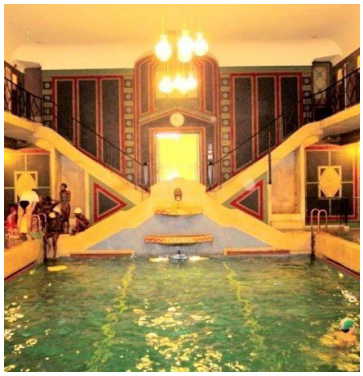
Dit model komt via de volgende stappen tot stand:

- De Vlaamse Overheid selecteert een O/I (ontwikkelaar/investeerder) voor het project. Deze ontwikkelaar/investeerder krijgt een erfpacht en opstalrecht voor de realisatie van het gemengd gebouw, maar de Vlaamse Overheid blijft eigenaar van de grond.
- Mogelijks met de hulp van PMV, richt de ontwikkelaar/investeerder een SPV (projectvennootschap) op om het gebouw te realiseren en te beheren.
- De commerciële onderdelen worden door de SPV verhuurd aan exploitanten of volumehuurders, die vervolgens het vastgoed doorverhuren of ter beschikking stellen van de eindgebruikers. Om de projectrisico's te beperken, dienen de afspraken met deze exploitanten in een zo vroeg stadium vastgelegd te worden.
- In functie van het ruimtelijk en functioneel concept, kan eventueel een deel van de kavel afgesplitst te worden om bepaalde onderdelen mogelijk te maken (bijvoorbeeld koopwoningen) en om de cash-flow van het project te optimaliseren.
- De kantoren voor de Vlaamse Overheid worden door de SPV verhuurd of geleased aan de Vlaamse Overheid. Mogelijks kan de Vlaamse Overheid ook bepaalde onderdelen doorverhuren aan specifieke gebruikers voor de publieke functies (crèche, bibliotheek, buurtvoorziening,…) Hierin kan ook een gedeeltelijk te win-win liggen met de Stad Brussel.

4. Referenties

Het ambitieniveau voor de Ferraris-site indachtig, is het nuttig en leerrijk om gerealiseerde projecten van naderbij te bestuderen. Deze beknopte selectie uit de onderzochte voorbeelden zijn gekozen omwille van uiteenlopende redenen: of ze bevinden zich in Brussel, of ze zijn al tientallen decennia geleden in gebruik genomen en waardevol gebleken, of ze zijn net zeer hedendaags en streven gelijkaardige doelen na. Sommige referenties combineren een aantal van deze kwaliteiten.



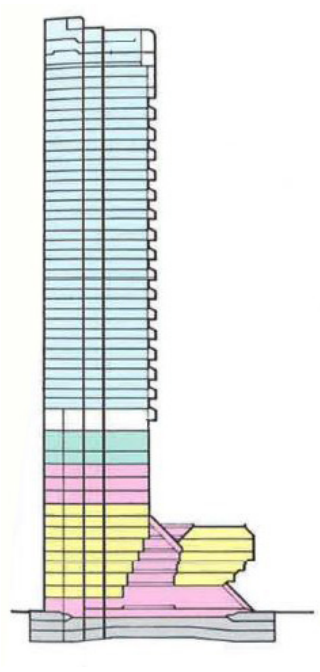


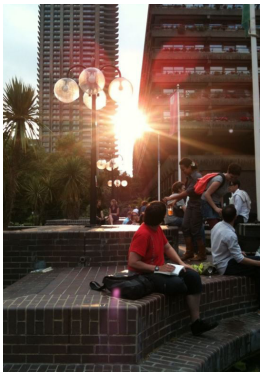
Sint-Hubertus galerij, Brussel, 1884 (arch. Jean Pierre Cluysenaer)

- 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.



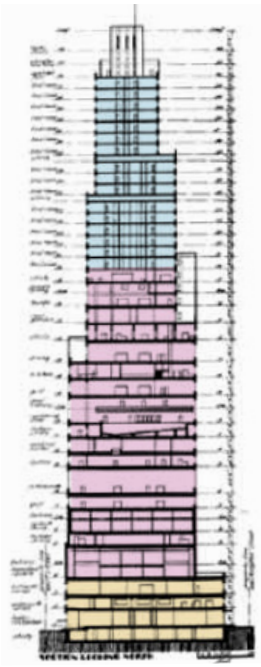


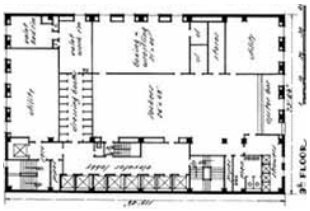
Barbican, Londen, 1956-1978 (arch. Chamberlin, Powell, Bon)

- 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. Het 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)

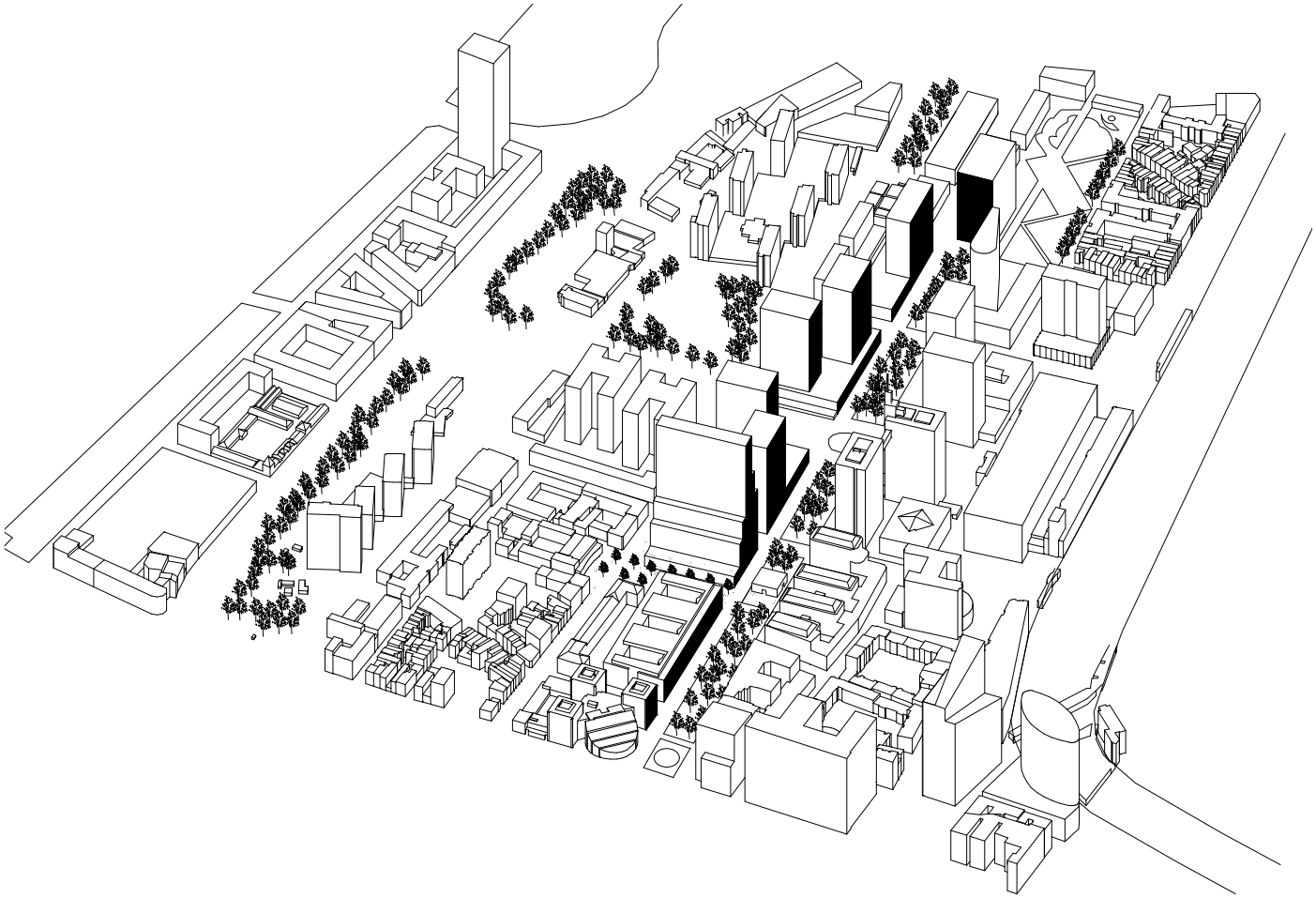
- Hedendaags en zeer recenten verzamelgebouw (is momenteel in afwerkingsfase).
- Het gebouw telt 44 verdiepingen en een totale oppervlakte van 160.000 m².
- Geplande functies: kantoren (72.000 m² waarvan het stadsbestuur er 25.000 huurt), een hotel met 280 kamers, een woontoren met 220 appartementen, 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

In dit hoofdstuk worden een reeks veelbelovende scenario's getoetst op hun architecturale, stedenbouwkundige en maatschappelijke meerwaarde binnen het kader van de in deze studie geformuleerde ruimtelijke en financiële criteria en te behalen boni.

Alle scenario's nemen de 'beste mix' als uitgangspunt:

- ca. 110 000 m² totale oppervlakte
- ca. 70% kantoren, 20% verblijfsfuncties en 10% diensten
- hoogte tussen 125 en 150 m.



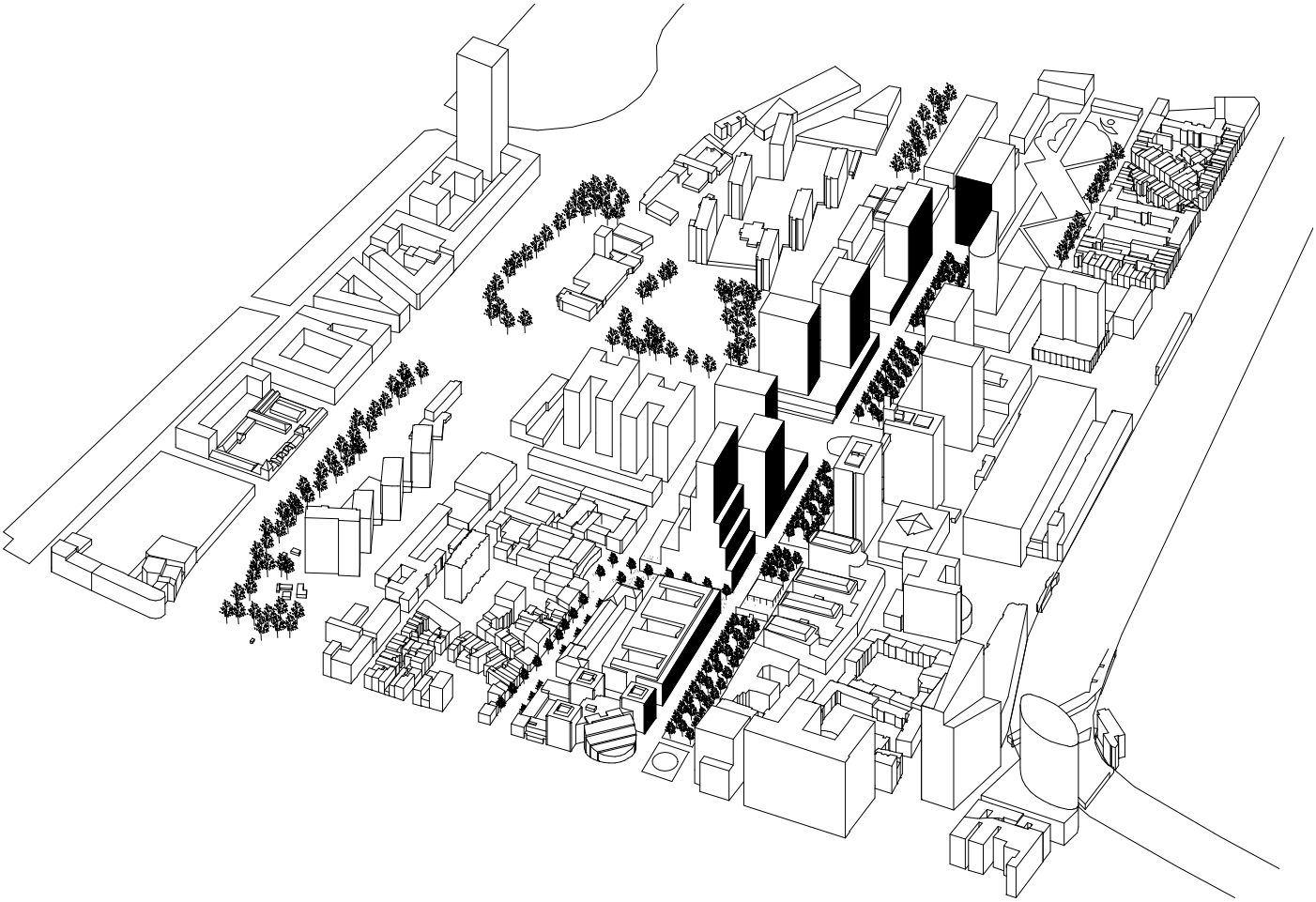
Referenties:
1 - Ravensteingalerij, Brussel, 1958
(arch. Alexis en Phillippe Dumont)
2 - Instituut voor Beeld en Geluid, Hilversum, 2006
(arch. Neutelings Riedijk)
3 - Unilever Gebouw, Hamburg, 2009
(arch. Behnisch Architekten)

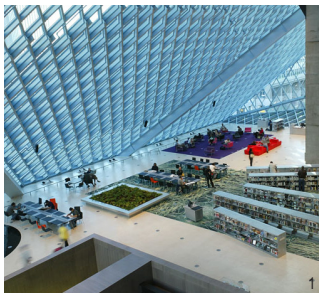
Case study 1.

- 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.





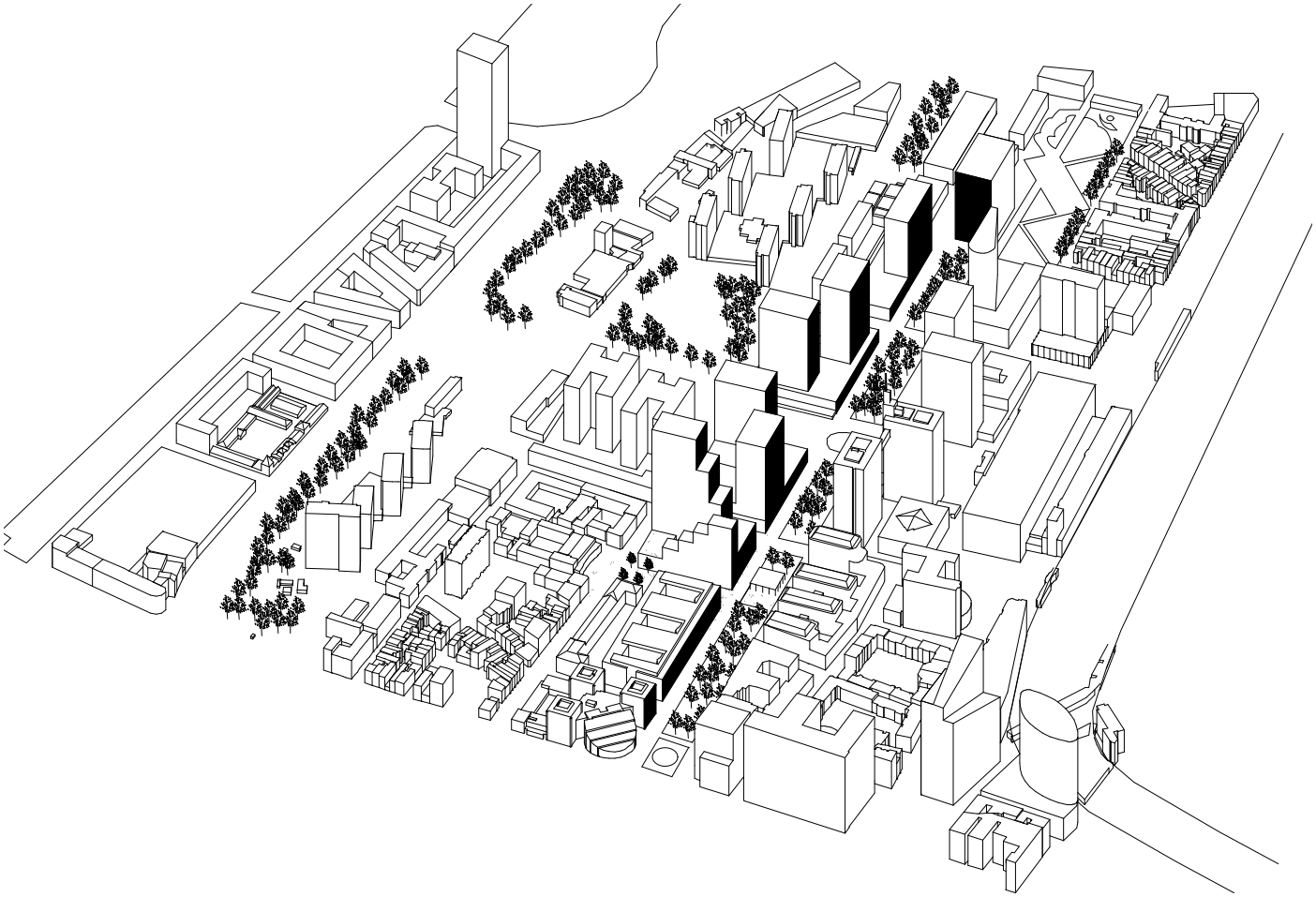
Referenties:
1 - Centrale bibliotheek, Seattle, 2004
(arch. OMA)
2 - Stadhuis en centrale bibliotheek, Den Haag, 1995
(arch. Richard Meier)
3 - Fünf Höfe, Munich, 2003
(arch. Herzog & De Meuron)

Case study 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.



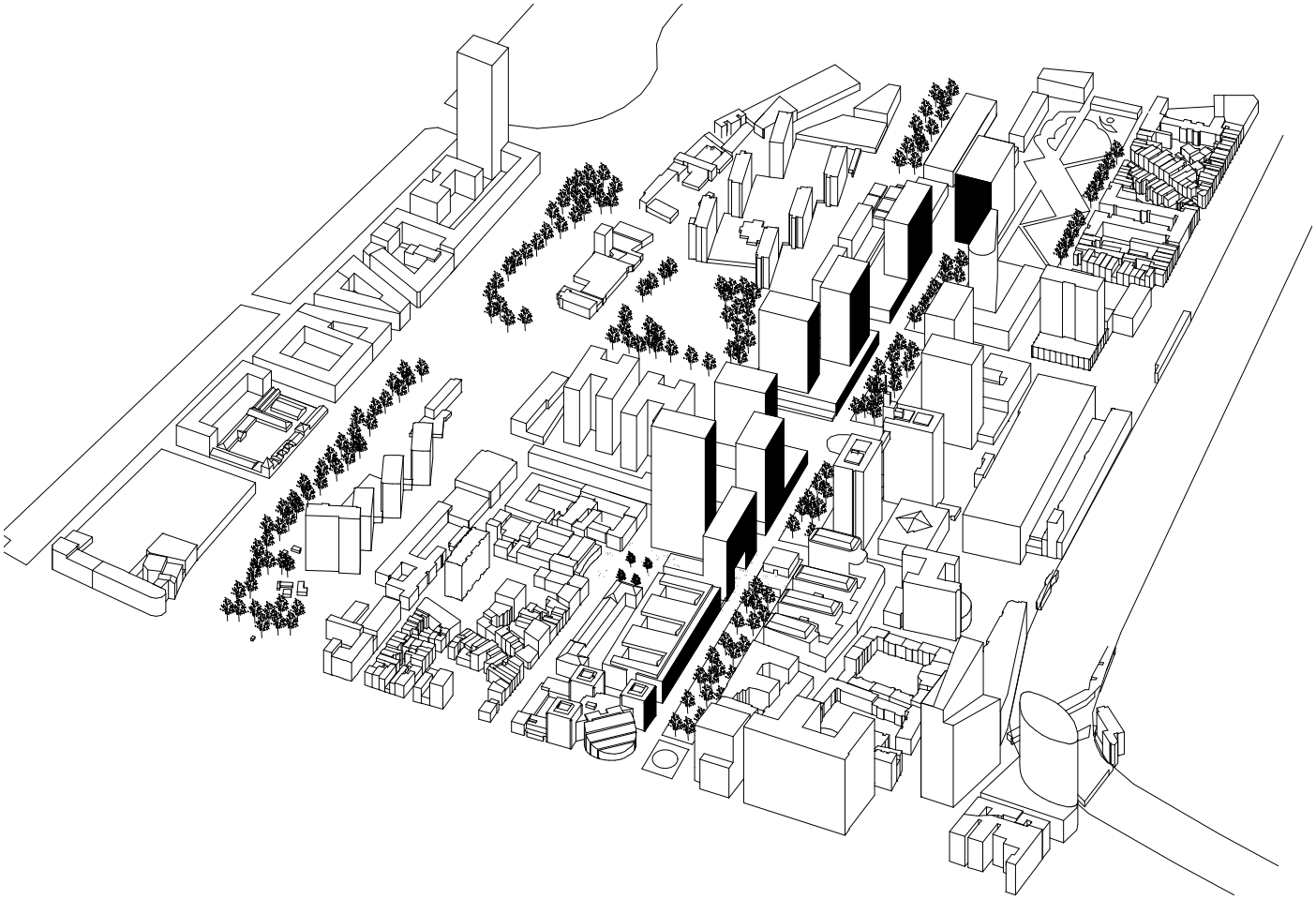
Referenties:
1 - Lever House, New York, 1952
(arch. Skidmore Owings Merrill)
2 - MoMA, New York, 1972
(arch. Yoshio Taniguchi)
3 - Citicorp Center, New York, 1977
(arch. Stubbins & Associates)

Case study 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.

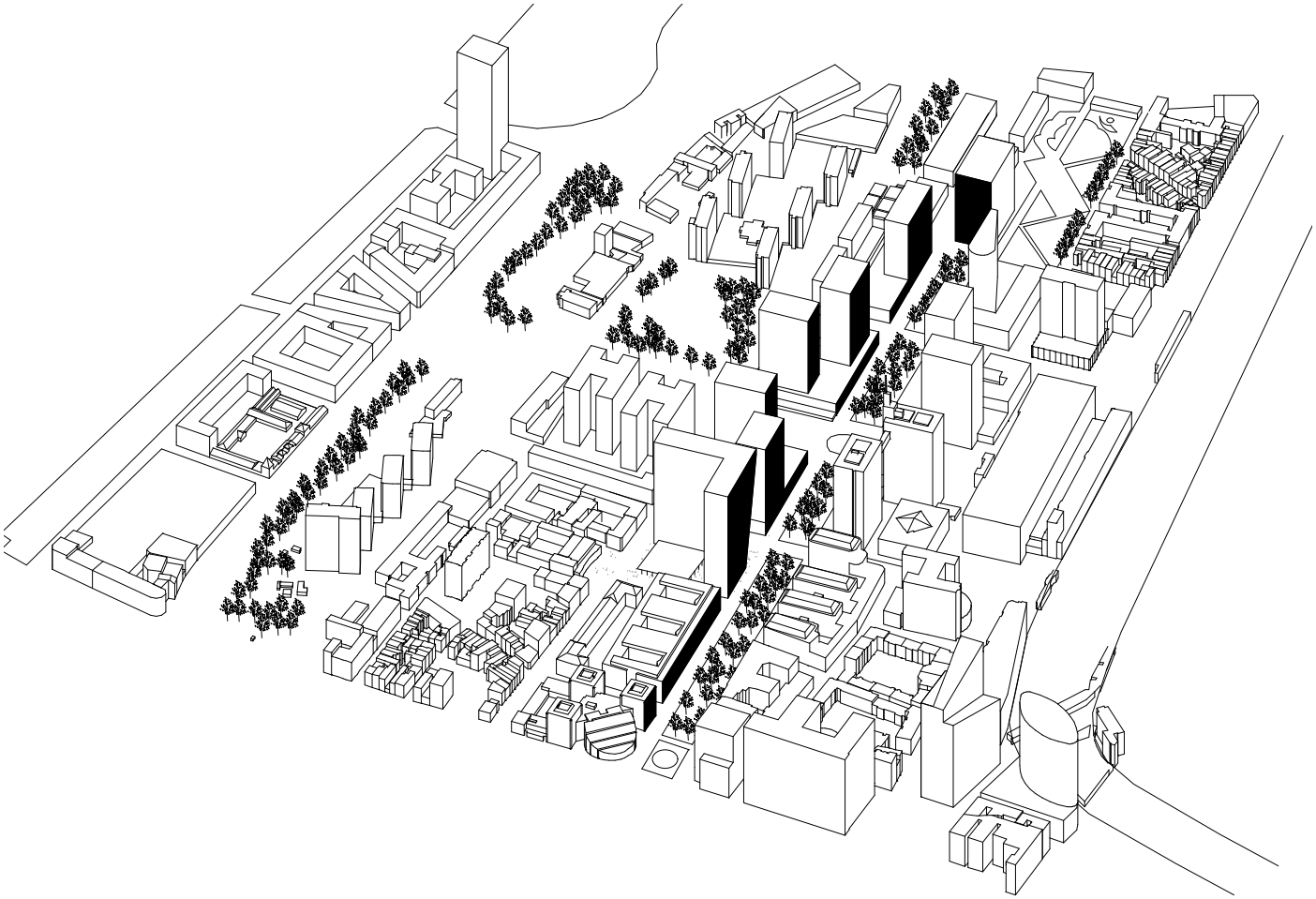


Referenties:
1 - Rothschild Bank, Londen, 2011
(arch. OMA)
2 - L'illa Diagonal, Barcelona, 1993
(arch. Rafael Moneo en Manuel Sola Morales)
3 - Mosae Forum, Maastricht, 2006
(arch. Jo Coenen)

Case study 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 - 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)

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 eigendomsstructuren.

6. Voorzetten voor een projectdefinitie...

Door het Ferraris-project op een specifieke wijze te benaderen kunnen een reeks boni gegeneerd worden voor de betrokken partijen.

Voor de Vlaamse overheid zijn dit:
- 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).

Voor Brussel (Noordwijk, stad en gewest) zijn dit:
- 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.

Voor de markt zijn dit:
- 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.

De Albert II-laan is een monofunctionele dominante as met gesloten fronten. De overgang tussen publieke ruimte en private ruimte is flinterdun, er is geen porositeit. De dominantie leidt tot een situatie met duidelijke voorkanten, zijkanten en achterkanten, spijtig genoeg ook gevolgd door een parallelle hiërarchie en kwaliteitsgradiënt. Er zijn bijna geen doorzichten naar het achterliggende stadsweefsel. Op basis van deze diagnose worden een aantal ontwerprichtlijnen meegegeven:

- 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 - Beleidsdomein 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

© BOGDAN & VAN BROECK, 2013.

“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