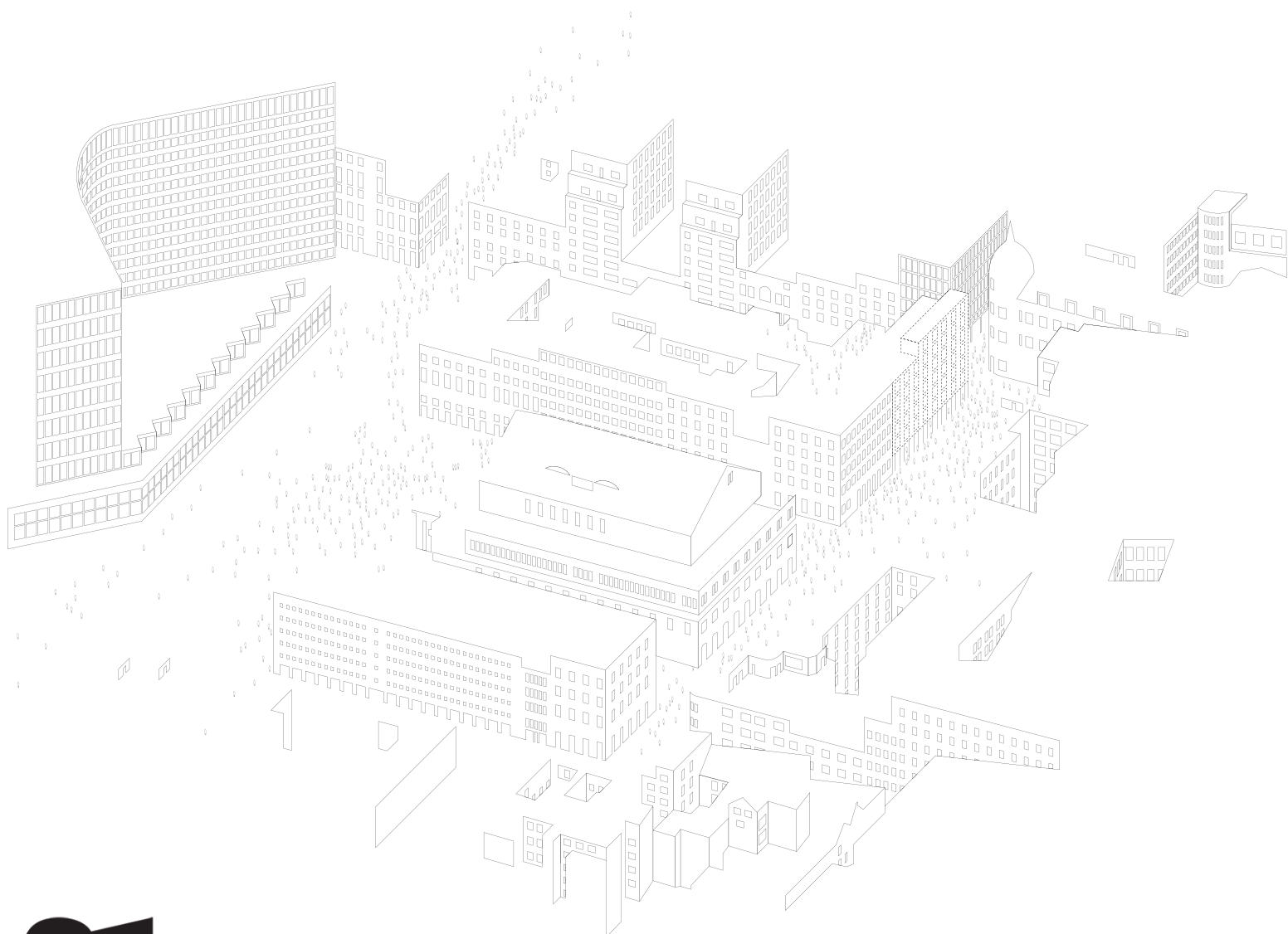


PILOOTPROJECTEN
STUDENTEN MAKEN STAD



BWMSTR

1. INLEIDING

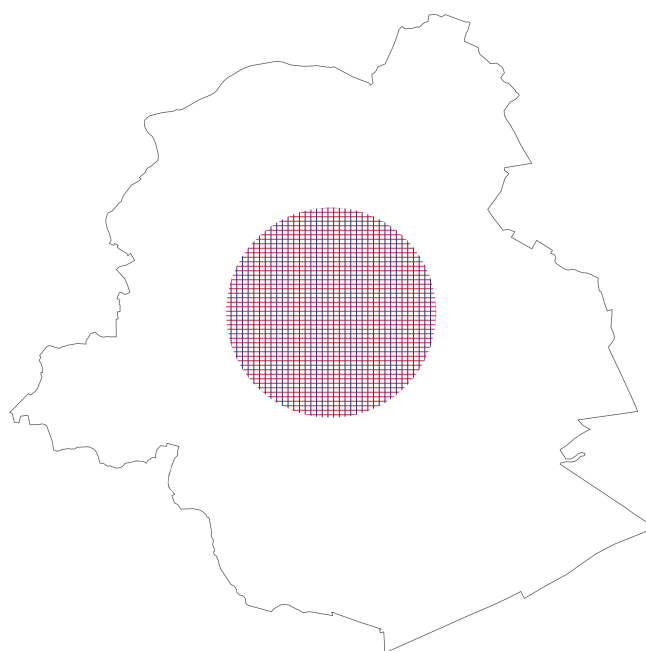
2. VIJF KANSEN VOOR BRUSSEL

stad maken
inzetten op reconversie
op zoek naar partnerships
studentenhuisvesting als pioniersbewoning

VASTSTELLING

86.000

STUDENTEN IN BRUSSEL





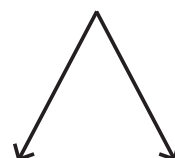
60%

IN EEN STUDENTENWONING OF EIGEN WONING



40%

BIJ (EEN VAN) DE OUDERS

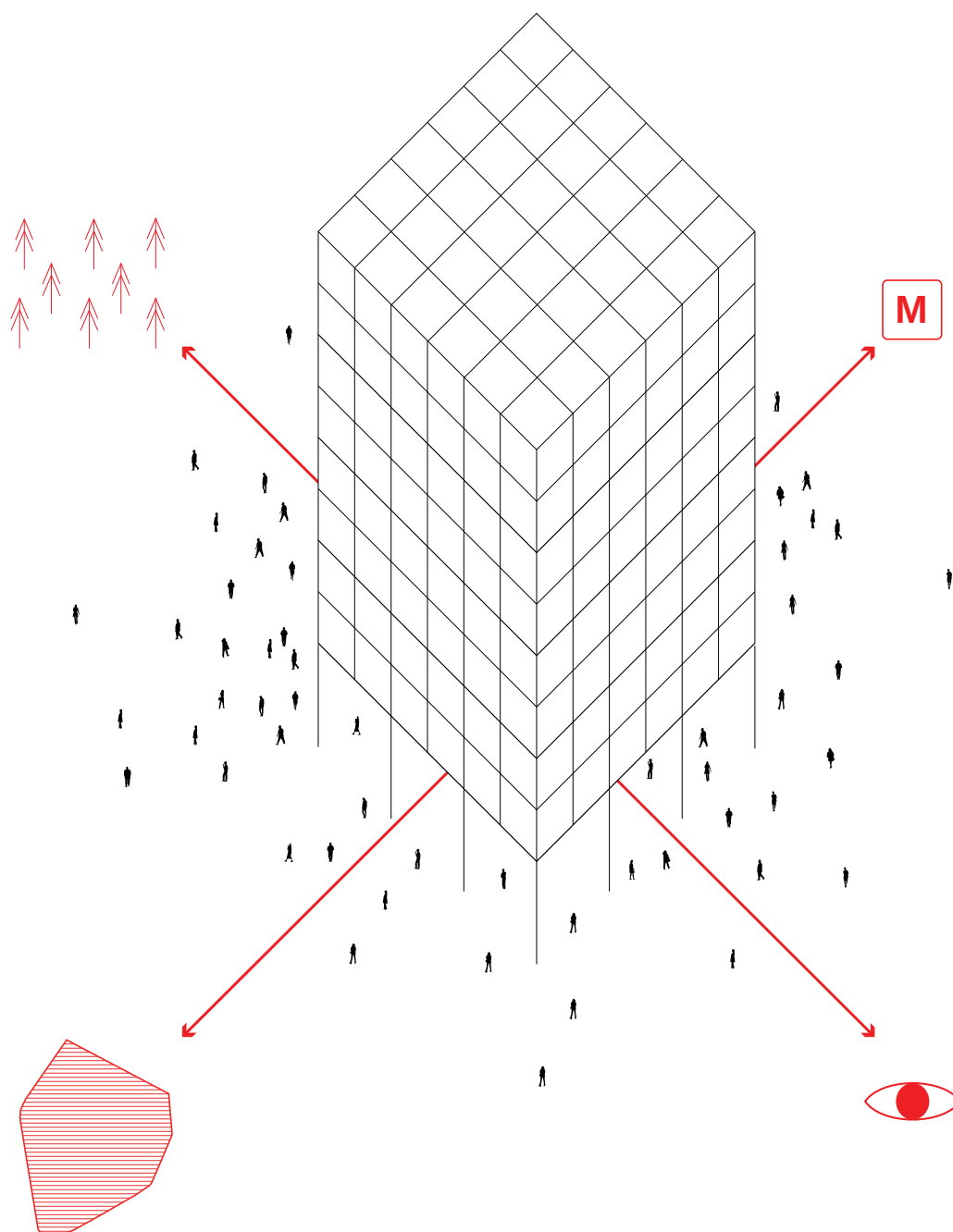


35%
FINANCIËLE REDENEN

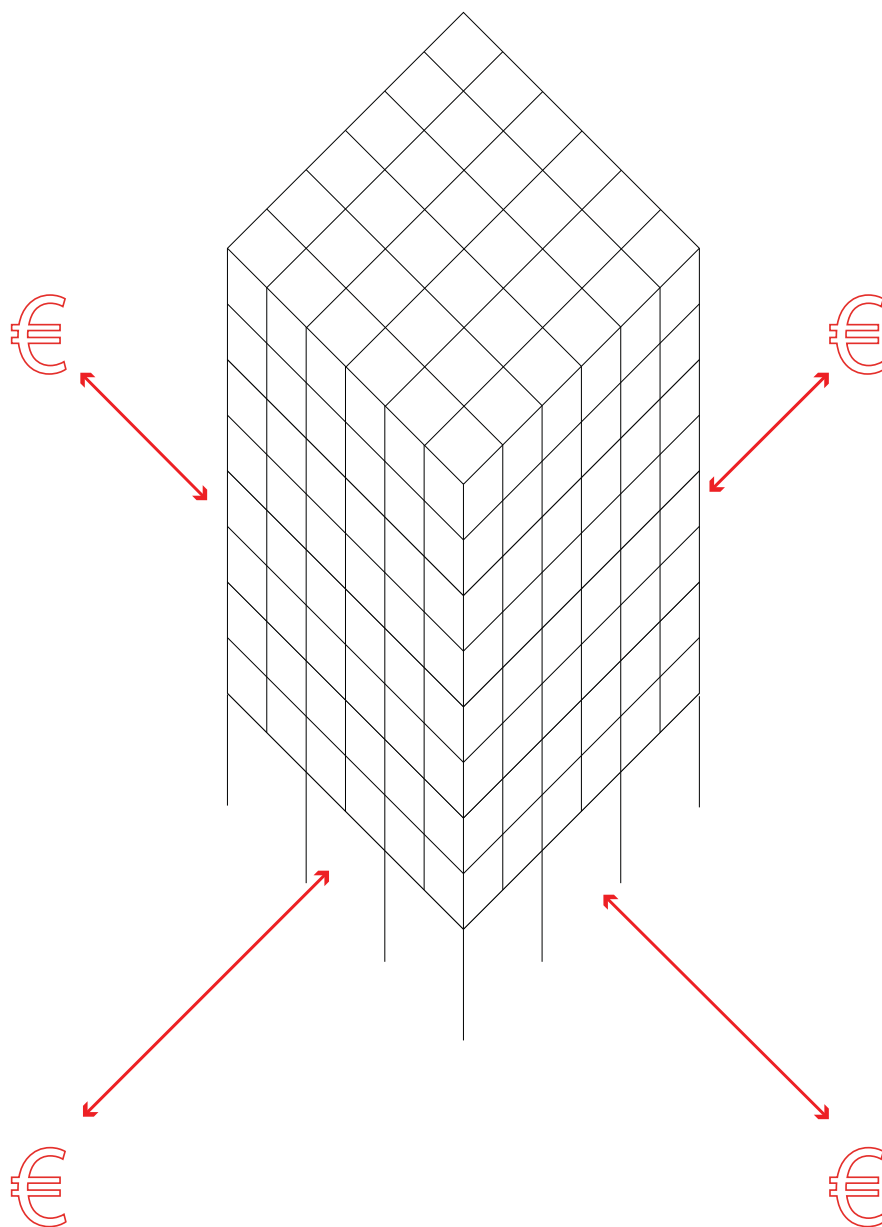


65%
ANDERE REDENEN

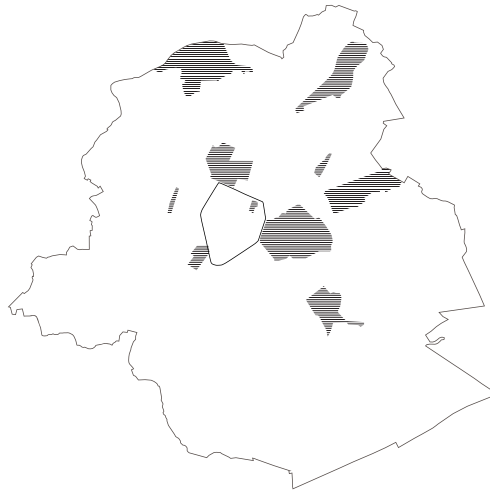
OPPORTUNITEIT



VERZAMELGEBOUW IN STAD : NODIG VOOR INTERACTIE MET DE STAD



VERZAMELGEBOUW IN STAD : NODIG VOOR FINANCIËLE HAALBAARHEID



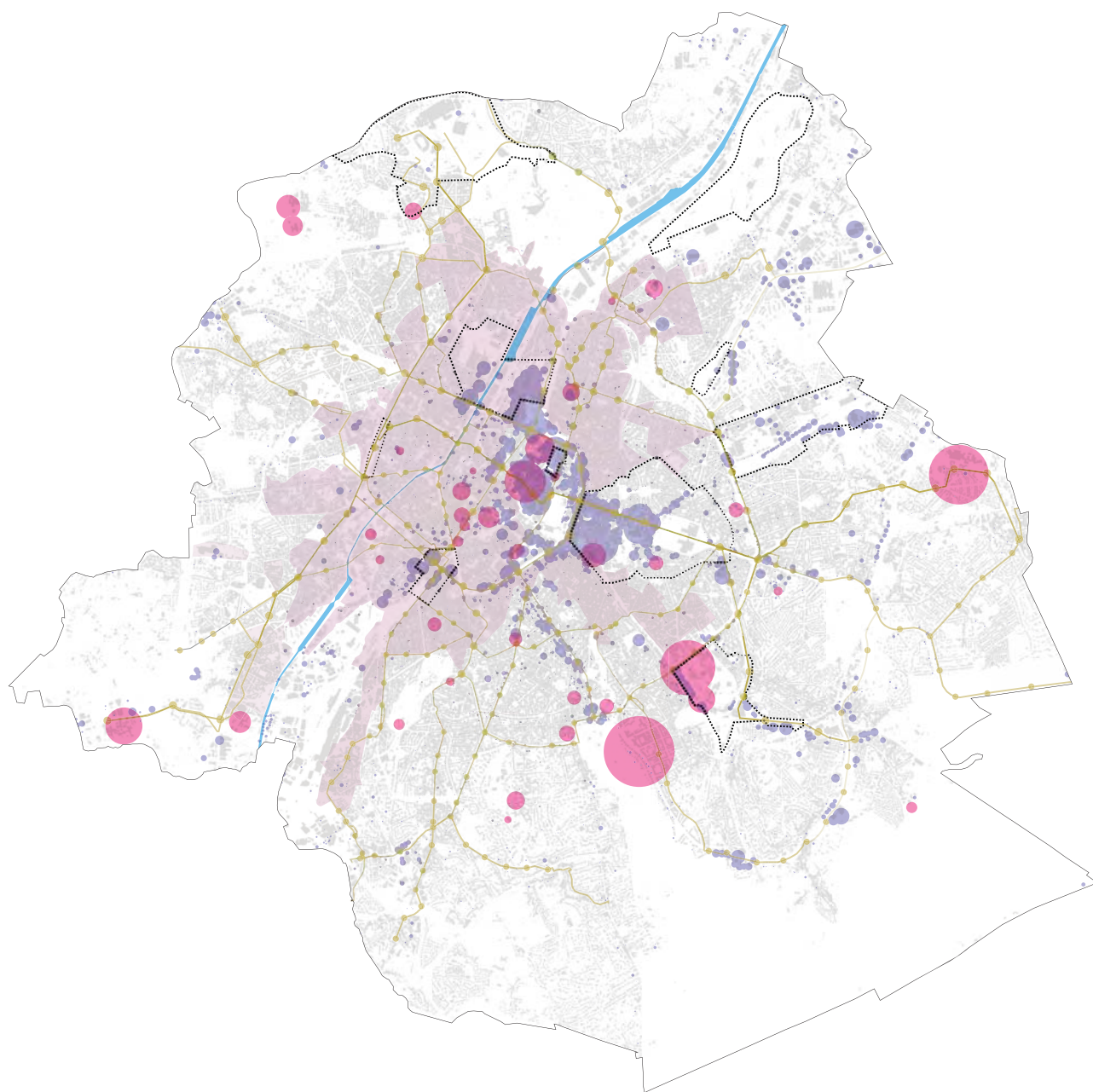
10 STRATEGISCHE ONTWIKKELINGSPOLEN



LEEGSTAANDE KANTOREN IN BRUSSEL



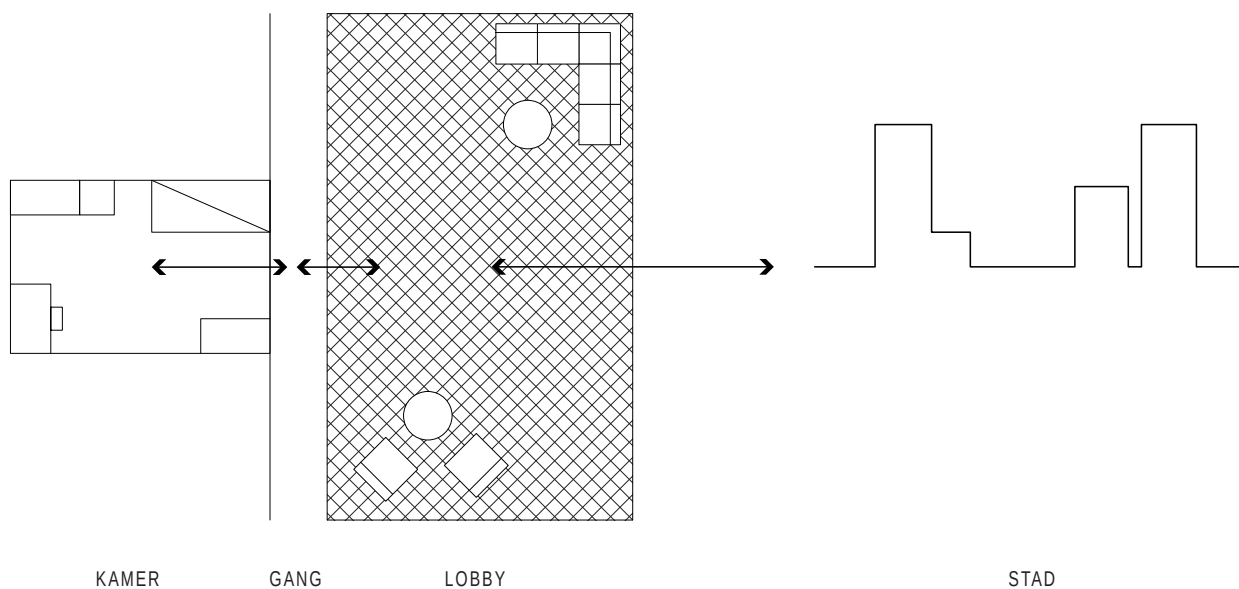
GEBIED VOOR STADSONTWIKKELING



- INSTITUTEN HOGER ONDERWIJS
- OPENBAAR VERVOER
- ZONE VOOR STADSVERNIEUWING
- LEEGSTAANDE KANTOORGEBOUWEN
- PRIORITAIRE ONTWIKKELINGSPOLEN

VIJF KANSEN VOOR BRUSSEL

1. STAD MAKEN





A. JACOBSEN, SAS ROYAL HOTEL, COPENHAGEN, 1956-60

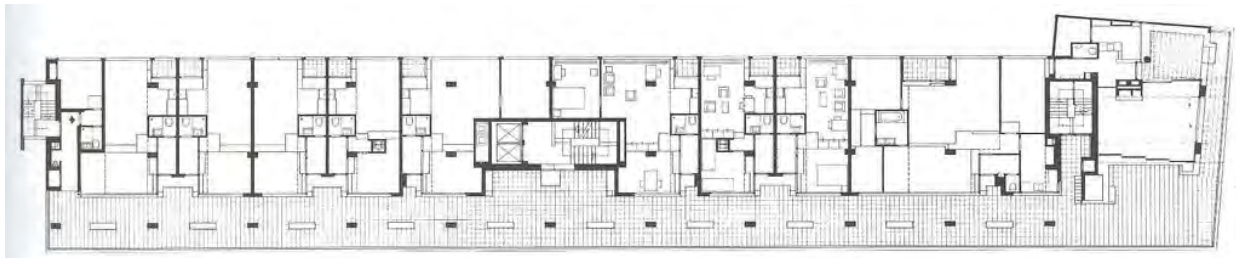


DE PLINT ZOEKT AANSLUITING
MET EEN AANPALEND CULTUURHUIS



EEN HUISKAMER MET ZICHT OP DE STAD BRENGT DE STUDENTEN BIJ ELKAAR

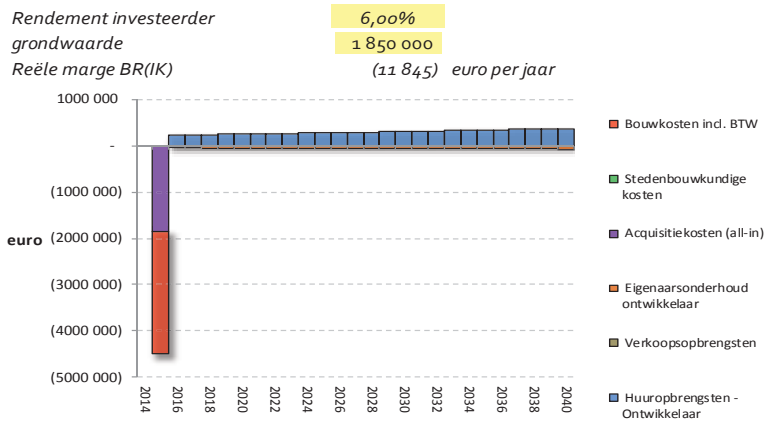




in dit Amsterdamse project, waarvoor Herman Hertzberger de prijsvraag won toen hij zelf nog student was, wordt de oefening gemaakt om de publieke ruimte zo ver mogelijk in het gebouw binnen te trekken. Naast een publieke plint met studentenrestaurant en -café, kantoren van de studentenvereniging en een boekenwinkel, wordt op de eerste verdieping een buitengang voorzien die het verlengde vormt van de straat. Een ontmoetingsplek in contact met de stad. Op het dak hebben de studenten een paviljoen met vergaderruimte en een gemeenschappelijke keuken.

DOORGEREKEND: STAD MAKEN

RENDEMENT

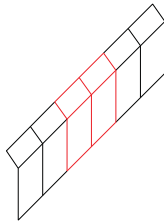


acquisitie	1 850 000	geen btw
grond		geen btw
lasten		euro /m², geen b
	%	
managemen	10,00%	excl. Btw
studies	12,00%	excl. Btw
onvoorzien	10,00%	excl. Btw
winst	15,00%	excl. Btw

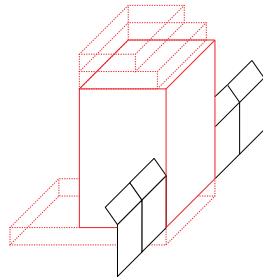
verzamelen				bouwen	exploiteren		verdiene
	aantal	oppervlakte	brutto/netto	bouwkost/m²	kosten	verhuur	huur/unit
studentenwoningen	50	8	1,2	1400	40/unit/maand	Br(ik	250
collectieve ruimte	1	145	1,19	1400	40/unit/maand	Br(ik	-
2 appartementen	1	171	1,22	1400	40/m²/jaar	Br(ik	800
koffiehuisje GV	1	57	1,72	1000	40/unit/maand	Br(ik	500
winkel GV	1	158	1,00	1000	40/m²/jaar	privé	5000
tuintje GV	1	20	1,08	100	40/unit/maand	Br(ik	-

De toevoeging van een commercieel gelijkvloers bij een klein binnenstedelijk project voor studentenwoningen kan, afhankelijk van de ligging, voor belangrijke financiële meerwaardes zorgen. Een commercieel gelijkvloers met een huuropbrengst van 5.000 euros/maand, creëert in het bovenstaande voorbeeld op een binnenstedelijke toplocatie een bijkomende grondwaarde van bijna 1 miljoen euros. Een verzamelgebouw met commerciële functies creëert dus financiële meerwaarde!

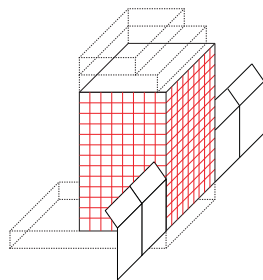
2. INZETTEN OP RECONVERSIE



OPKOPEN RIJHUIZEN



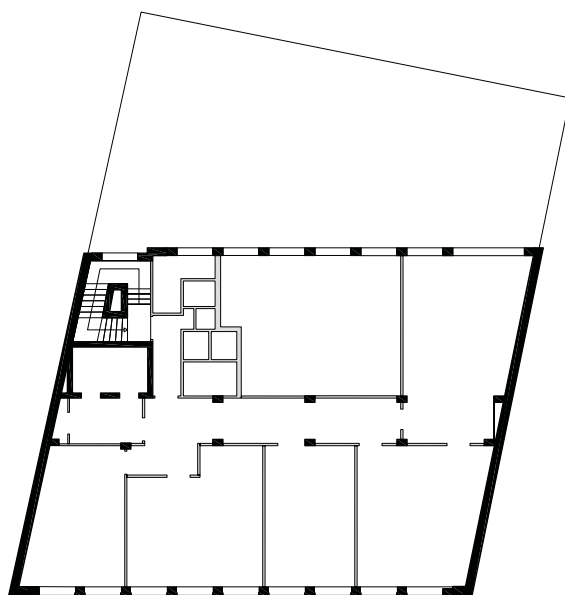
ONTWIKKELING VAN MAXIMUMENVELOPPE



OMVORMEN TOT STUDENTENHUIS

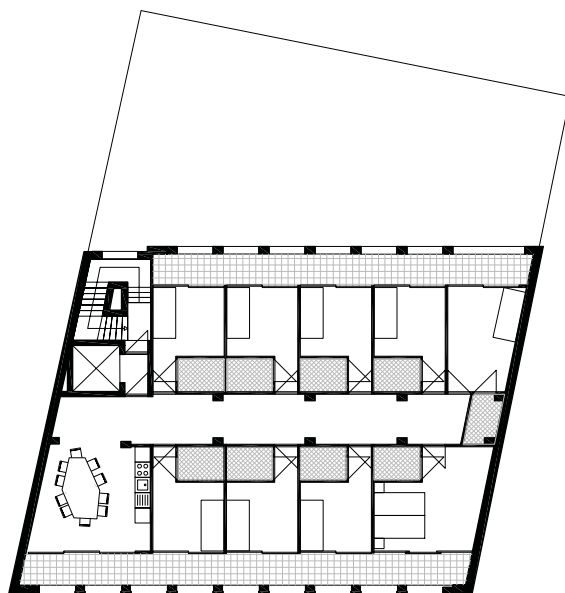


LEEGSTAANDE KANTOREN IN BRUSSEL

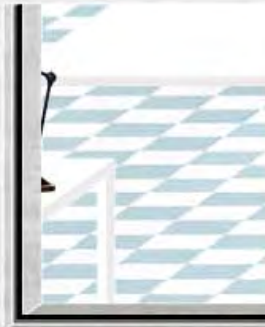


TYPEVERDIEPING KANTOOR

V

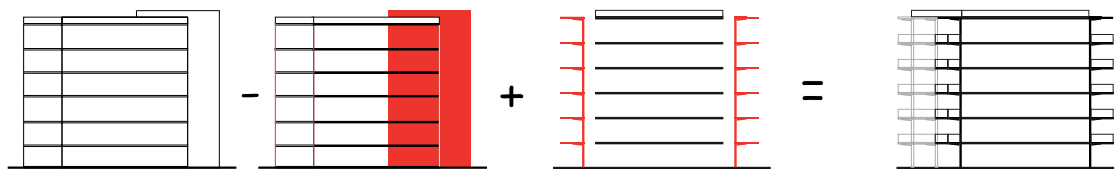
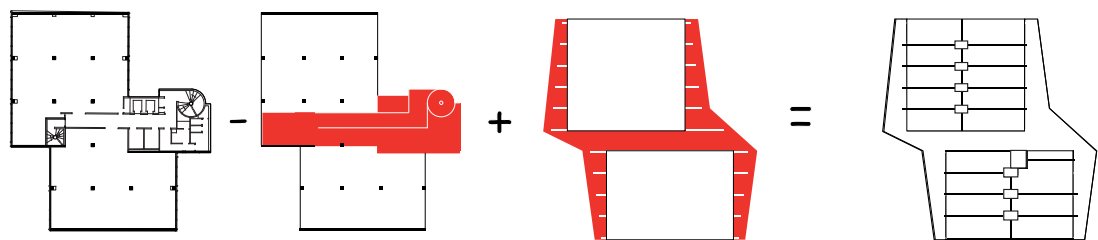


TYPEVERDIEPING STUDENTENHUISVESTING

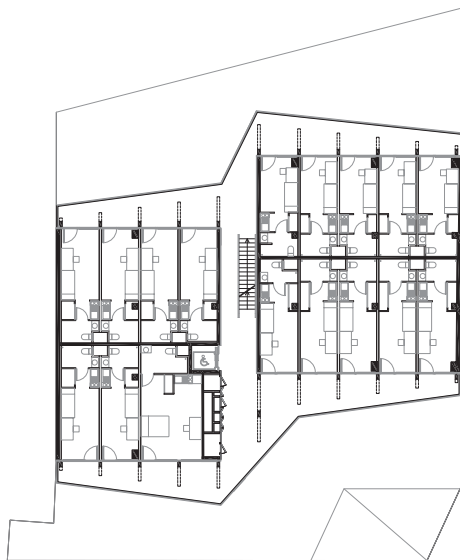
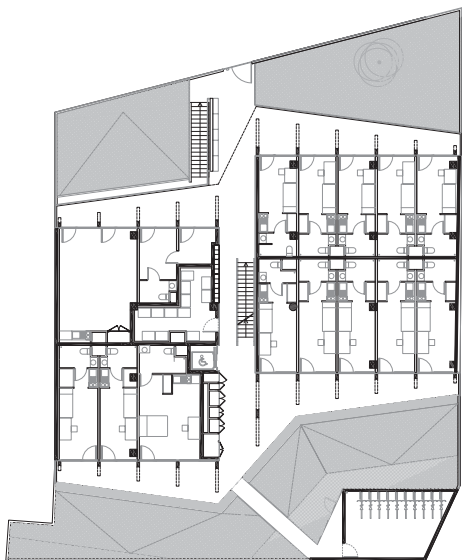




Een bestaand kantoorblok in Parijs werd door TVK omgebouwd naar studentenkamers. De betonstructuur werd gerecupereerd en deels uitgebreid. Zo ontstaat ruimte voor een buitencirculatie van terrassen die ook fungeren als ontmoetingsplek voor de studenten. Het monoliete blok wordt opengewerkt tot een woonomgeving die volop in contact staat met licht en lucht.



RESIDENCE POUR ETUDIANTS
SCHEMA DE TRANSFORMATION DE L'EXISTANT







DOORGEREKEND: RECONVERSIE

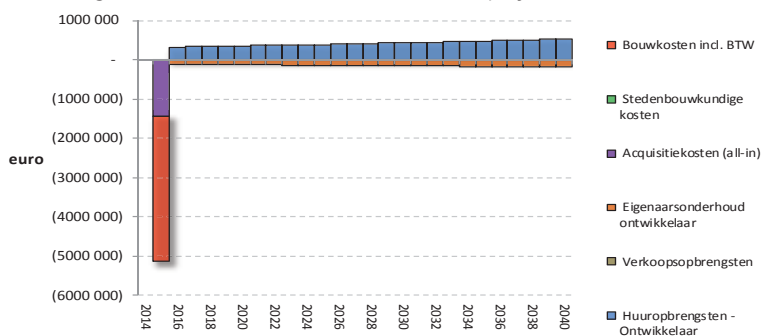
RENDEMENT

Rendement investeerder
grondwaarde
Reële marge BR(ik)

6,00%

1 435 000

(13 735) euro per jaar

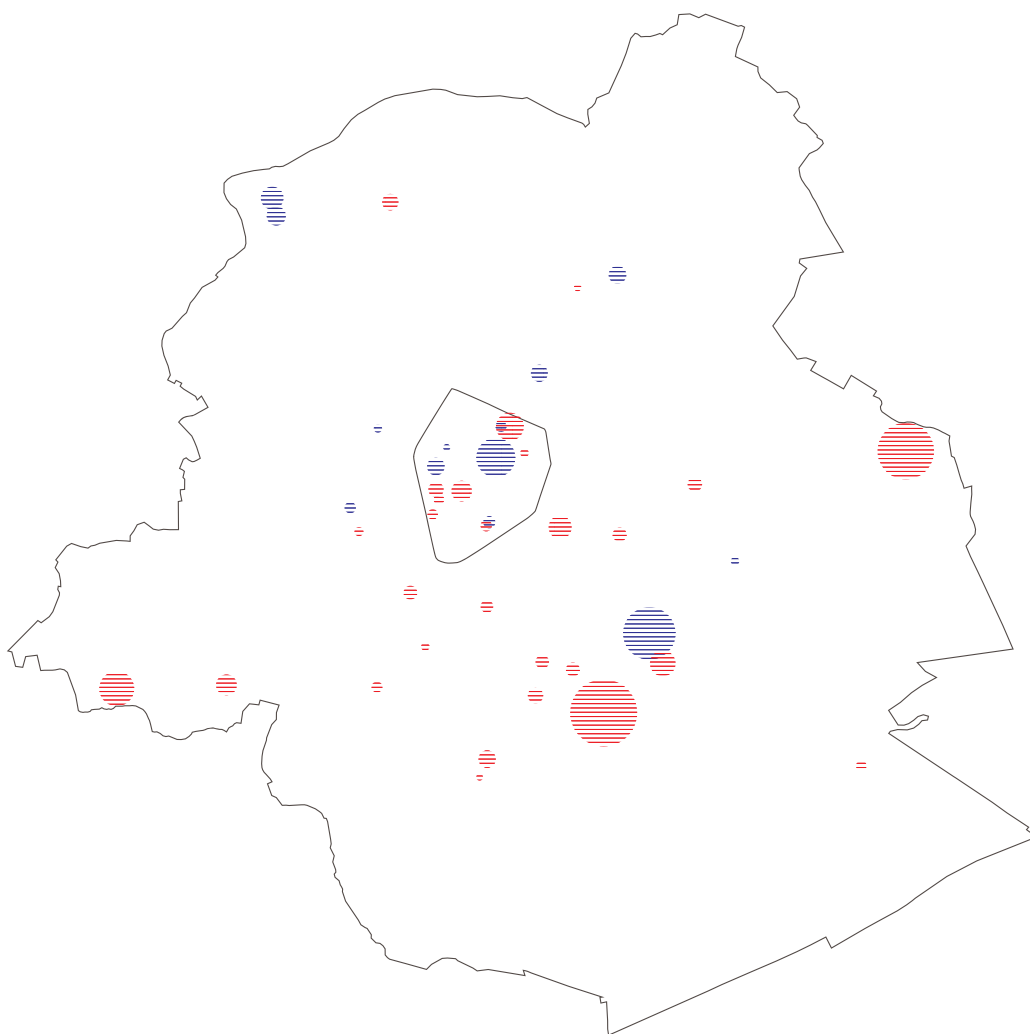


acquisitie	1 435 000	geen btw
grond		geen btw
lasten		euro /m², geen btw
	%	
managemen	10,00%	excl. Btw
studies	12,00%	excl. Btw
onvoorzien	10,00%	excl. Btw
winst	15,00%	excl. Btw

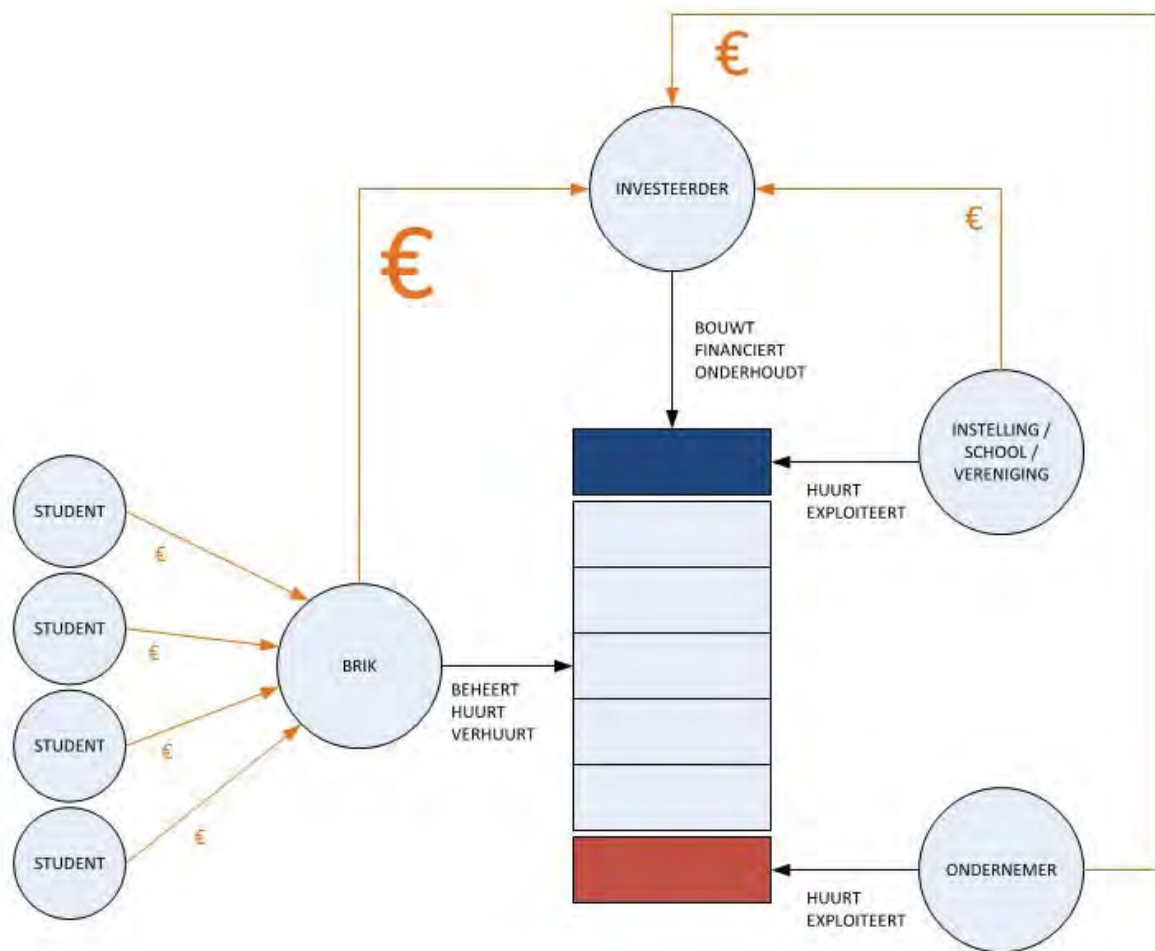
verzamelen				bouwen	exploiteren		verdiene
	aantal	oppervlakte	brutto/netto	bouwkost/m²	kosten	verhuur	huur/unit
studentenwoningen	63	17	1,65	900	40/unit/maand	Br(ik	350
gelijkvloers	1	112	1,53	700	40/unit/maand	privé	2500
publieke ruimte	1	120	1,00	100	40/m²/jaar	Br(ik	-
kelder/parking	1	38	1,76	500	40/unit/maand	privé	100
ateliersruimte	1	220	1,38	500	40/unit/maand	Br(ik	1000
terrassen	1	110	1,00	200	40/m²/jaar	Br(ik	-

Bij de reconversie van kantoorgebouwen dient de haalbaarheid bewaakt te worden door sterk op de kosten sturen. De waarde of aankoop prijs van het kantoorgebouw en de reconversiekosten zijn hierbij communicerende vaten. Enerzijds dient de waarde van het kantoorgebouw voldoende laag te zijn, wegens ongeschiktheid om verder als kantoorgebouw verhuurd te worden en moeilijke reconversie tot voor de hand liggende functies zoals appartementen. Anderzijds wordt de rentabiliteit bewaakt door op zoek te gaan naar maximale oppervlakteefficiëntie, door bijvoorbeeld een creatieve omgang met de oorspronkelijke gridstructuur.

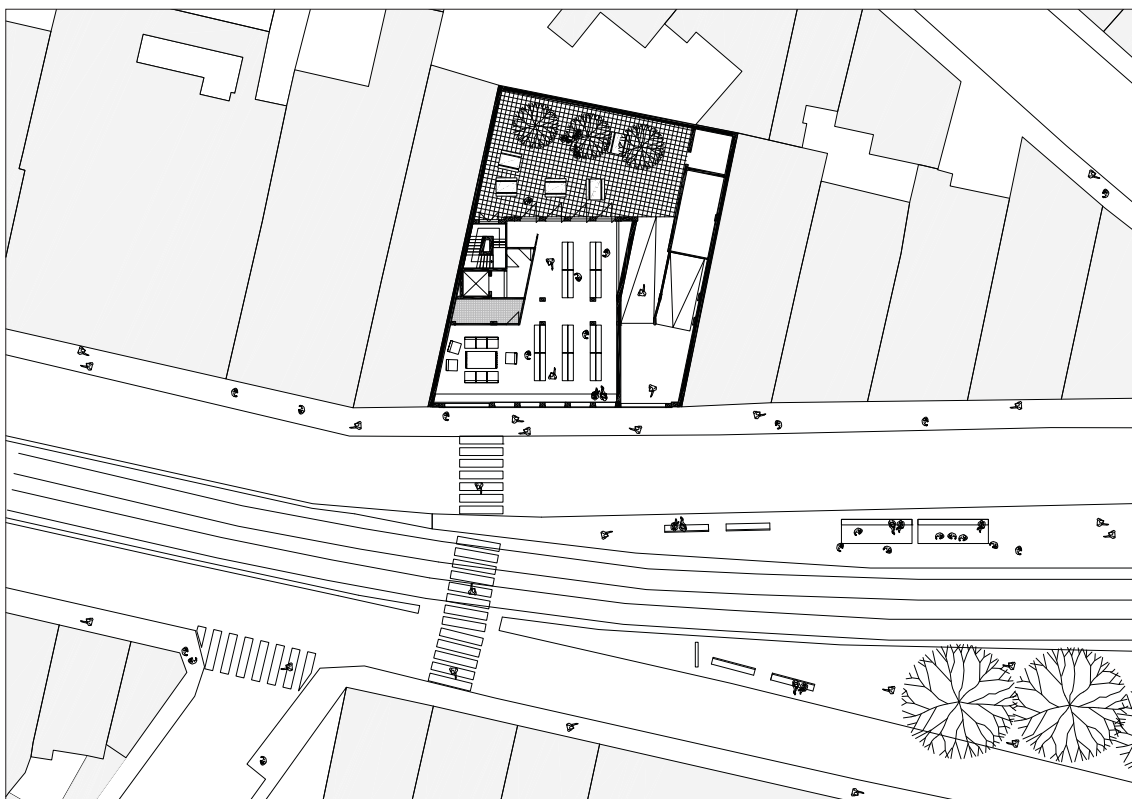
3. OP ZOEK NAAR PARTNERSHIPS



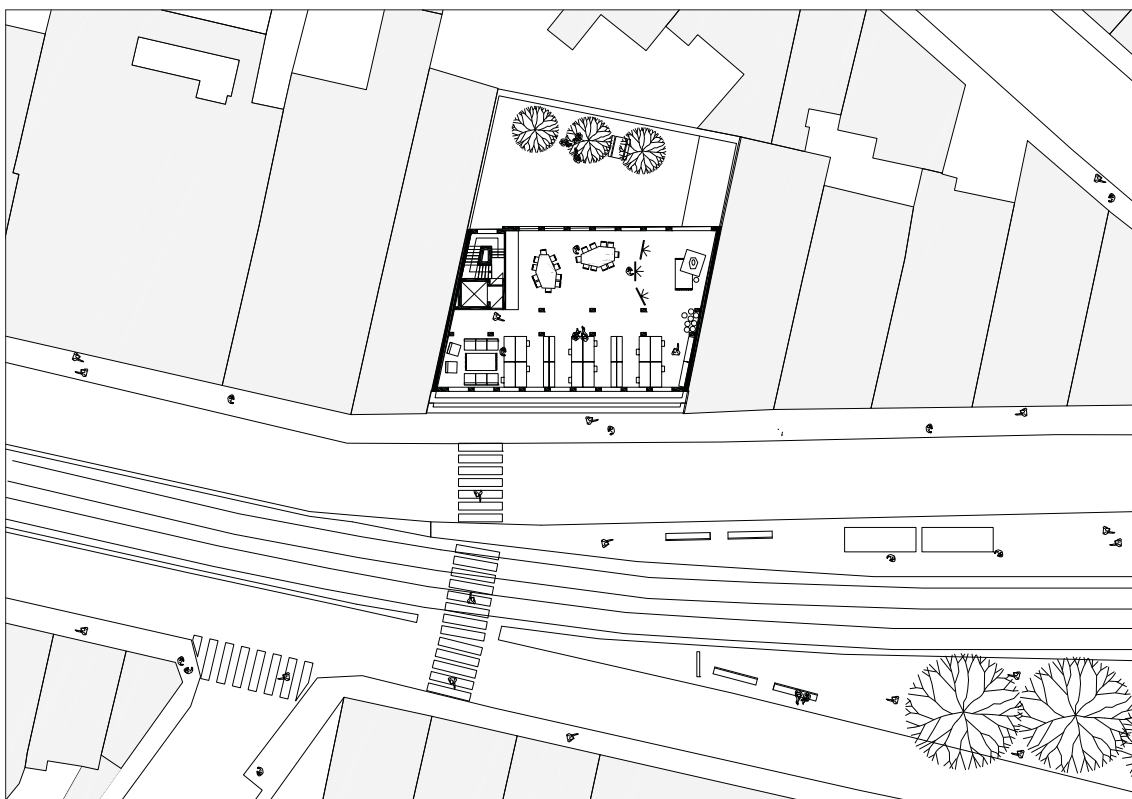
VERSPREID OVER > 50 INSTELLINGEN



INSTITUUT EN ONTWIKKELAAR WERKEN
VAN AF DE CONCEPTFASE SAMEN AAN EEN PROJECT



STUDENTENHUIS EN HET NABIJGELEGEN INSTITUUT ALS COMMUNICERENDE VATEN



DE BOVENSTE VERDIEPING WORDT EEN ATELIERRUIMTE VOOR SCHOOL EN STUDENTEN





DOORGEREKEND: RECONVERSIE

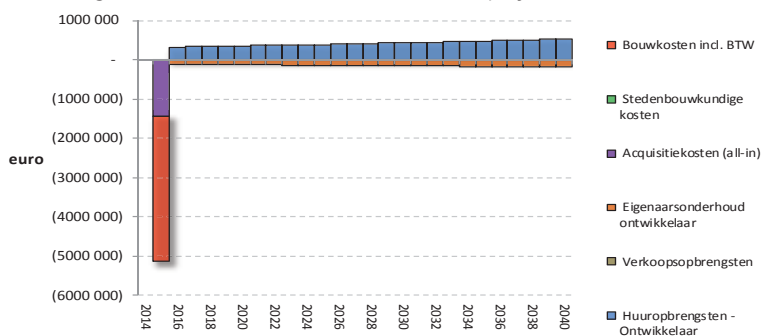
RENDEMENT

Rendement investeerder
grondwaarde
Reële marge BR(ik)

6,00%

1 435 000

(13 735) euro per jaar

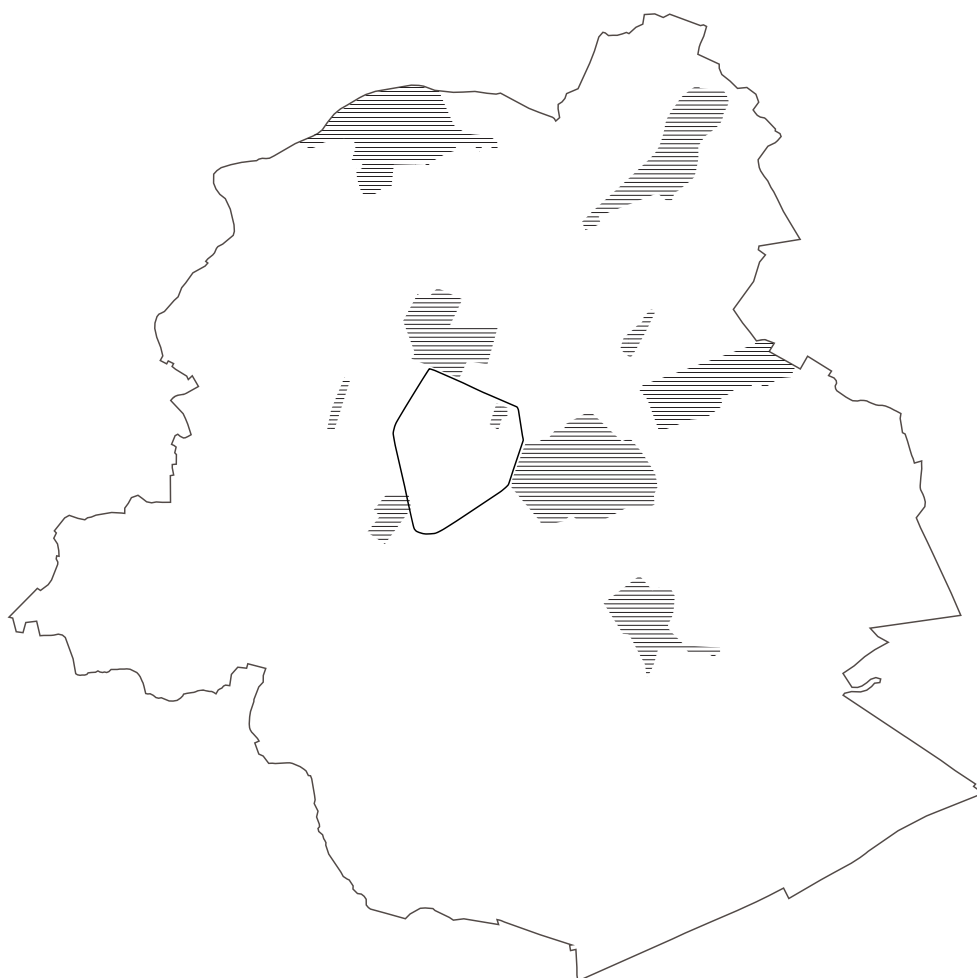


acquisitie	1 435 000	geen btw
grond		geen btw
lasten		euro /m², geen btw
	%	
managemen	10,00%	excl. Btw
studies	12,00%	excl. Btw
onvoorzien	10,00%	excl. Btw
winst	15,00%	excl. Btw

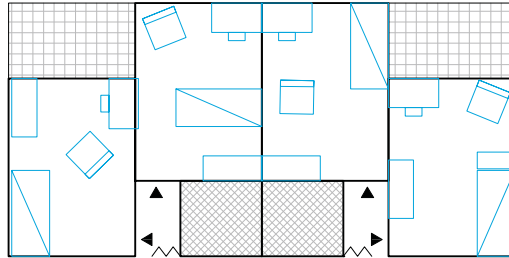
verzamenen				bouwen	exploiteren		verdiene
	aantal	oppervlakte	brutto/netto	bouwkost/m²	kosten	verhuur	huur/unit
studentenwoningen	63	17	1,65	900	40/unit/maand	Br(ik	350
gelijkvloers	1	112	1,53	700	40/unit/maand	privé	2500
publieke ruimte	1	120	1,00	100	40/m²/jaar	Br(ik	-
kelder/parking	1	38	1,76	500	40/unit/maand	privé	100
ateliersruimte	1	220	1,38	500	40/unit/maand	Br(ik	1000
terrassen	1	110	1,00	200	40/m²/jaar	Br(ik	-

Bij de reconversie van kantoorgebouwen dient de haalbaarheid bewaakt te worden door sterk op de kosten sturen. De waarde of aankoopprijs van het kantoorgebouw en de reconversiekosten zijn hierbij communicerende vaten. Enerzijds dient de waarde van het kantoorgebouw voldoende laag te zijn, wegens ongeschiktheid om verder als kantoorgebouw verhuurd te worden en moeilijke reconversie tot voor de hand liggende functies zoals appartementen. Anderzijds wordt de rentabiliteit bewaakt door op zoek te gaan naar maximale oppervlakteefficiëntie, door bijvoorbeeld een creatieve omgang met de oorspronkelijke gridstructuur.

4. STUDENTENHUISVESTING ALS PIONIERSEWONING

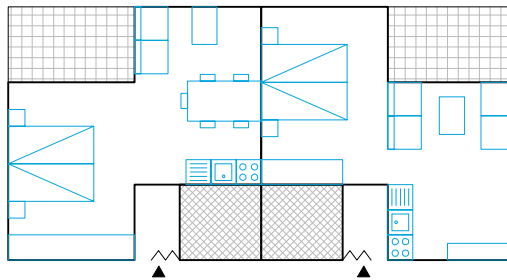


10 STRATEGISCHE ONTWIKKELINGSPOLEN



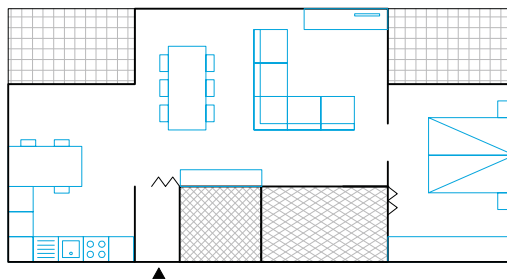
STUDENTENKAMERS

V

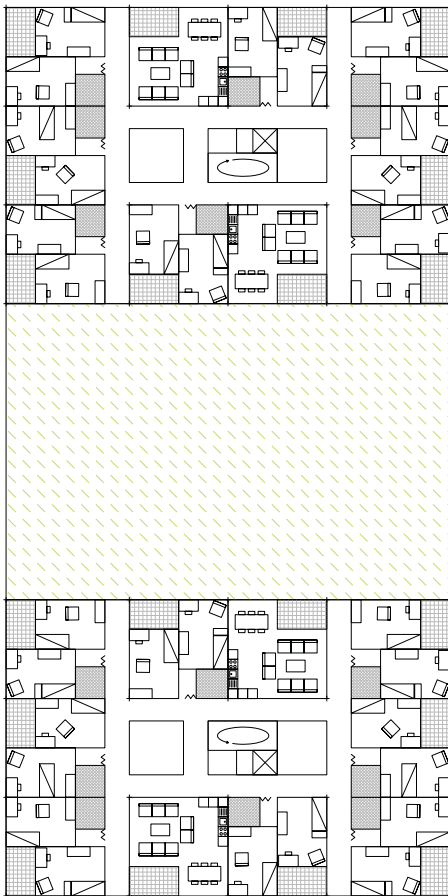


STUDIOS

V

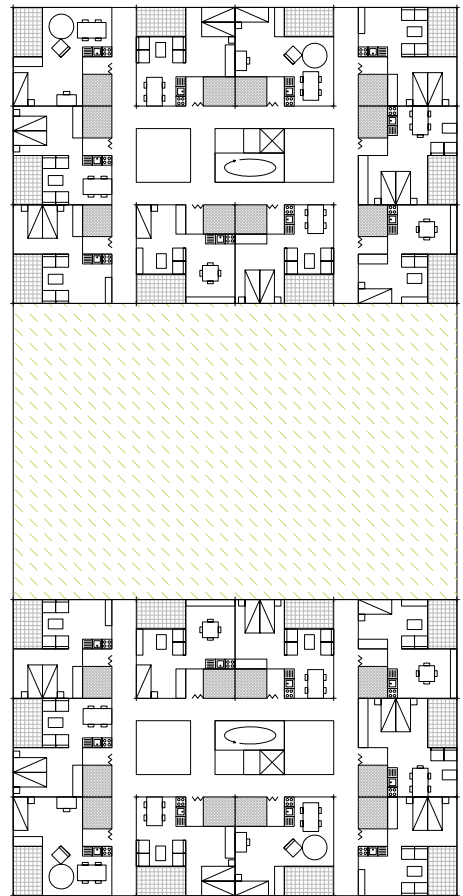


SERVICEFLAT

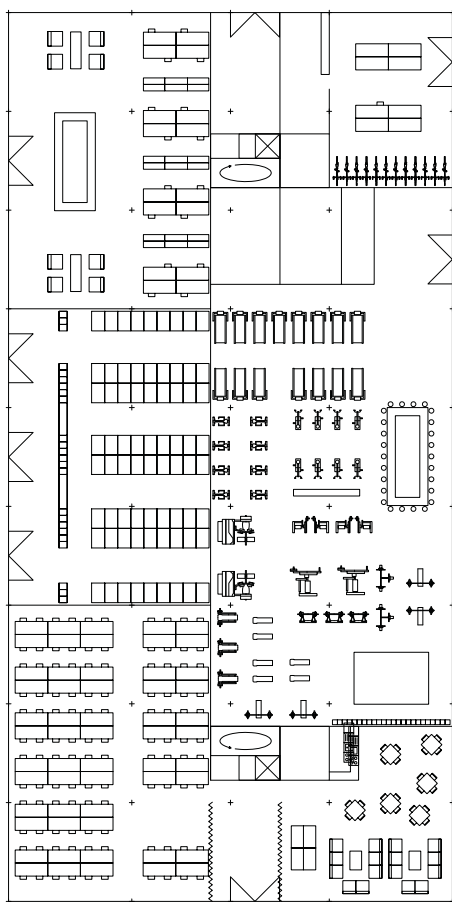


TYPEVERDIEPING STUDENTENHUISVESTING

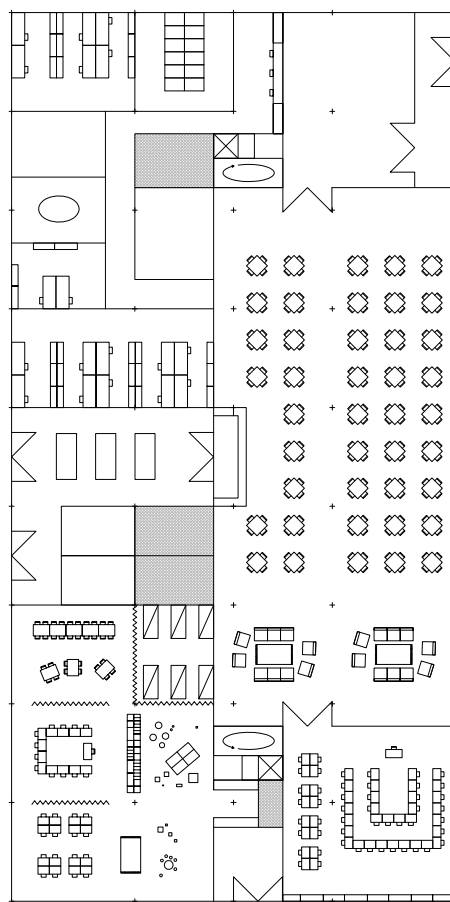
>



TYPEVERDIEPING SENIORENFLATS

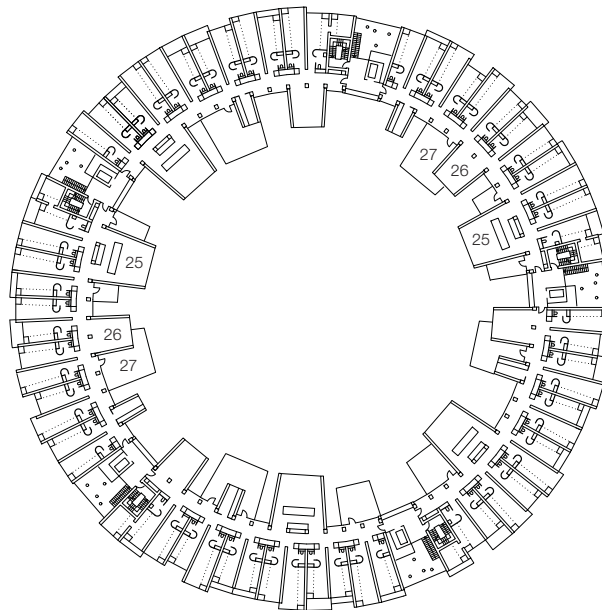


GELIJKVLOERS STUDENTENHUISVESTING



GELIJKVLOERS SENIORENFLATS





Het uitgangspunt van het Tietgenkollegiet was een voorbeeldig studentenhuusvestingsproject te realiseren. Een Deense stichting had hiertoe een stuk grond ter beschikking gesteld aan de rand van Kopenhagen, in een gebied dat nog volop ontwikkeld werd. Het gebouw lijkt in zijn vorm en opzet een afgesloten milieu, maar dient tegelijkertijd als ankerpunt de verdere ontwikkeling van het masterplan. De intelligente schakeling en grote nadruk op collectieve ruimtes en aanvullende functies zoals vergaderlokalen, een fietsatelier en een groot binnenhof maken dat het vanaf de eerste dag kwalitatief wonen is in een beeldbepalend gebouw.

DOORGEREKEND: RECONVERSIE

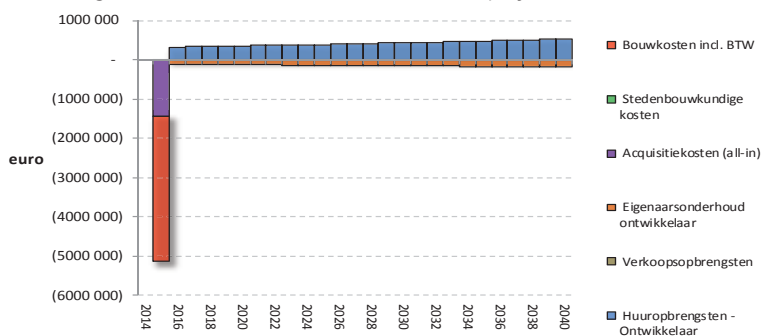
RENDEMENT

Rendement investeerder
grondwaarde
Reële marge BR(ik)

6,00%

1 435 000

(13 735) euro per jaar



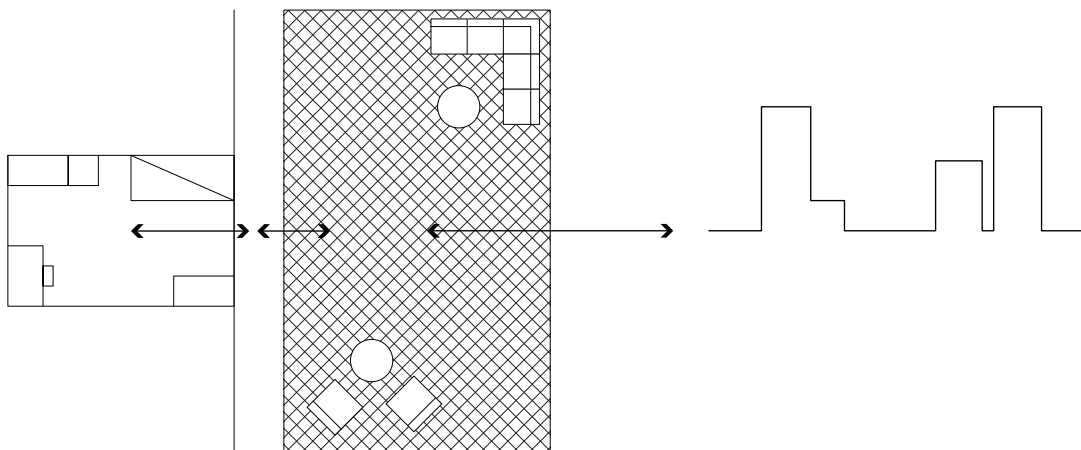
acquisitie	1 435 000	geen btw
grond		geen btw
lasten		euro /m², geen btw
	%	
managemen	10,00%	excl. Btw
studies	12,00%	excl. Btw
onvoorzien	10,00%	excl. Btw
winst	15,00%	excl. Btw

verzamelen				bouwen	exploiteren		verdiene
	aantal	oppervlakte	brutto/netto	bouwkost/m²	kosten	verhuur	huur/unit
studentenwoningen	63	17	1,65	900	40/unit/maand	Br(ik	350
gelijkvloers	1	112	1,53	700	40/unit/maand	privé	2500
publieke ruimte	1	120	1,00	100	40/m²/jaar	Br(ik	-
kelder/parking	1	38	1,76	500	40/unit/maand	privé	100
ateliersruimte	1	220	1,38	500	40/unit/maand	Br(ik	1000
terrassen	1	110	1,00	200	40/m²/jaar	Br(ik	-

Bij de reconversie van kantoorgebouwen dient de haalbaarheid bewaakt te worden door sterk op de kosten sturen. De waarde of aankoopprijs van het kantoorgebouw en de reconversiekosten zijn hierbij communicerende vaten. Enerzijds dient de waarde van het kantoorgebouw voldoende laag te zijn, wegens ongeschiktheid om verder als kantoorgebouw verhuurd te worden en moeilijke reconversie tot voor de hand liggende functies zoals appartementen. Anderzijds wordt de rentabiliteit bewaakt door op zoek te gaan naar maximale oppervlakteefficiëntie, door bijvoorbeeld een creatieve omgang met de oorspronkelijke gridstructuur.

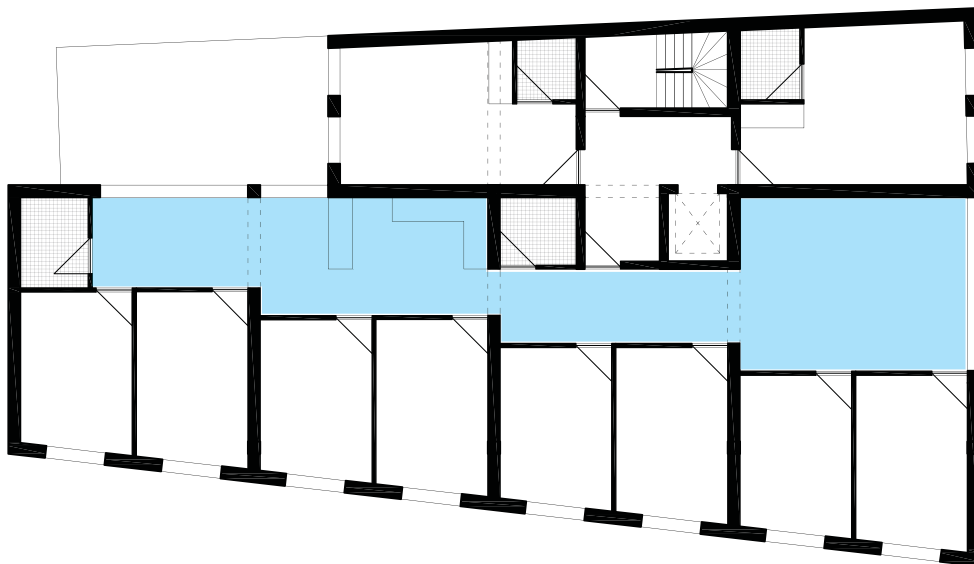
5. SLIM SCHAKELN



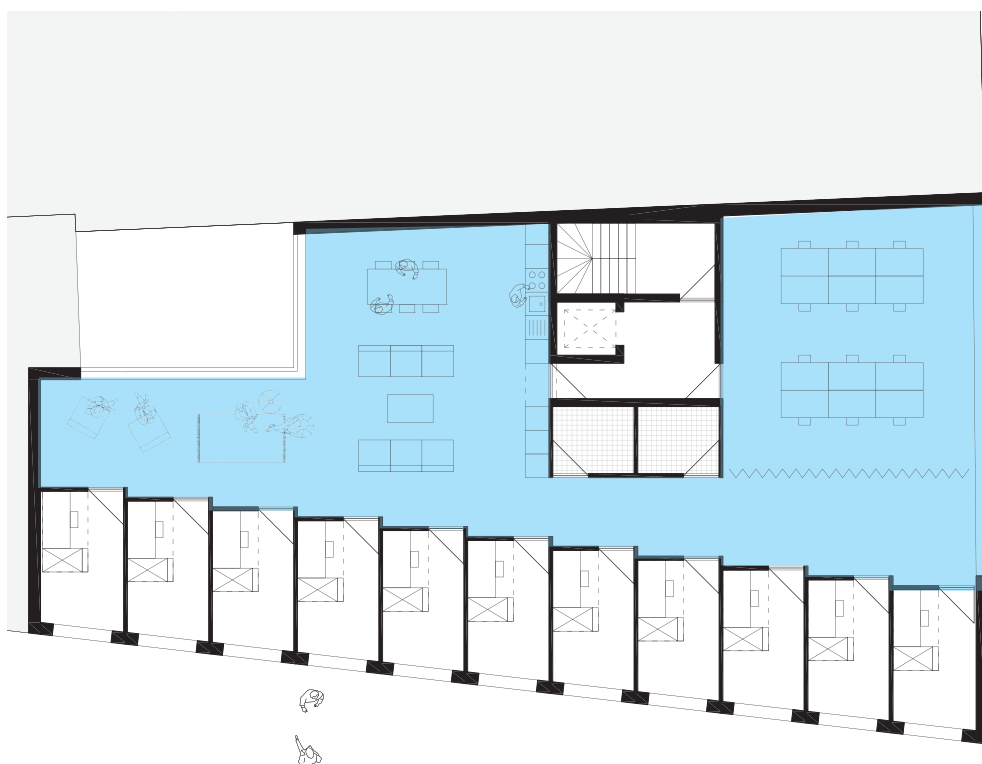


EEN STAP UIT JE KAMER IS EEN STAP IN DE WERELD





DE GANG ALS COLLECTIEVE RUIMTE



EEN MINIMALE CEL MET EEN MAXIMALE COLLECTEIVE RUIMTE



De locatie van dit project, een plek op het snijvlak van een industriegebied en een oude wijk in Trondheim, heeft de architecten ertoe gebracht maximaal in te zetten op gemeenschappelijkheid. De traditionele opdeling van gang enerzijds en gebruiksruimten anderzijds wordt opgehoft. De gang verbreedt tot een collectieve ruimte die alle kamers verbindt. Door dit royale gebaar kunnen de kamers zelf beperkt blijven tot slaapcellen, het leven speelt zich af in de leefruimte, en in de vele gemeenschappelijke plekjes die de inplanting van de twee volumes doet ontstaan.

DOORGEREKEND: SLIM SCHAKELEN

RENDEMENT

Rendement investeerder

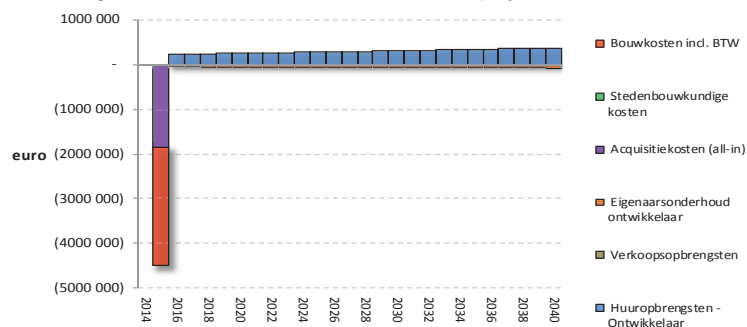
6,00%

grondwaarde

1 850 000

Reële marge BR(IK)

(11 845) euro per jaar



acquisitie	1 850 000	geen btw
grond		geen btw
lasten		euro /m², geen btw
	%	
managemen	10,00%	excl. Btw
studies	12,00%	excl. Btw
onvoorzien	10,00%	excl. Btw
winst	15,00%	excl. Btw

verzamelen				bouwen	exploiteren		verdiene
	aantal	oppervlakte	brutto/netto	bouwkost/m²	kosten/m²/jaar	verhuur	huur/unit
studentenwoningen	50	8	1,2	1400	40/unit/maand	Br(ik	250
collectieve ruimte	1	145	1,19	1400	40/unit/maand	Br(ik	-
2 appartementen	1	171	1,22	1400	40/m²/jaar	Br(ik	800
koffiehuisje GV	1	57	1,72	1000	40/unit/maand	Br(ik	500
winkel GV	1	158	1,00	1000	40/m²/jaar	privé	5000
tuintje GV	1	20	1,08	100	40/unit/maand	Br(ik	-

Door slim te schakelen kunnen kleinere units gemaakt worden én een hoger gebruiksgenot. De huurprijs per kamer hoeft daarom niet per sé veel lager te liggen als voor een standaardkamer, met weinig collectieve ruimte. Collectieve ruimte is nét wat de markt vandaag vraagt. De eventuele prijsverlaging kan daarenboven gecompenseerd worden door de lagere eenheidsprijs van de collectieve ruimte. Studenten willen deze immers zelf aankleden, waardoor deze ruimte een basis afwerking kan hebben.

In een ultiem scenario kan deze bovenmaatse collectieve ruimte zelfs nog voor bijkomende inkomsten zorgen door tijdelijk verhuurd te worden tijdens bepaalde periodes.

PROJECTVERLOOP