

Seminarie Duurzame Gebouwen



RENOLUTION !

Verbouwing van kantoren tot betaalbare woningen

2023-04-21



Benedetto CALCAGNO
INCLUSIO





OVERZICHT VAN DE PRESENTATIE

- I. Presentatie van INCLUSIO
- II. Project Pavillon 9
- III. Project Pléiades 71
- IV. Bedenkingen



BELEGGINGSMAATSCHAPPIJ IN SOCIAAL VASTGOED

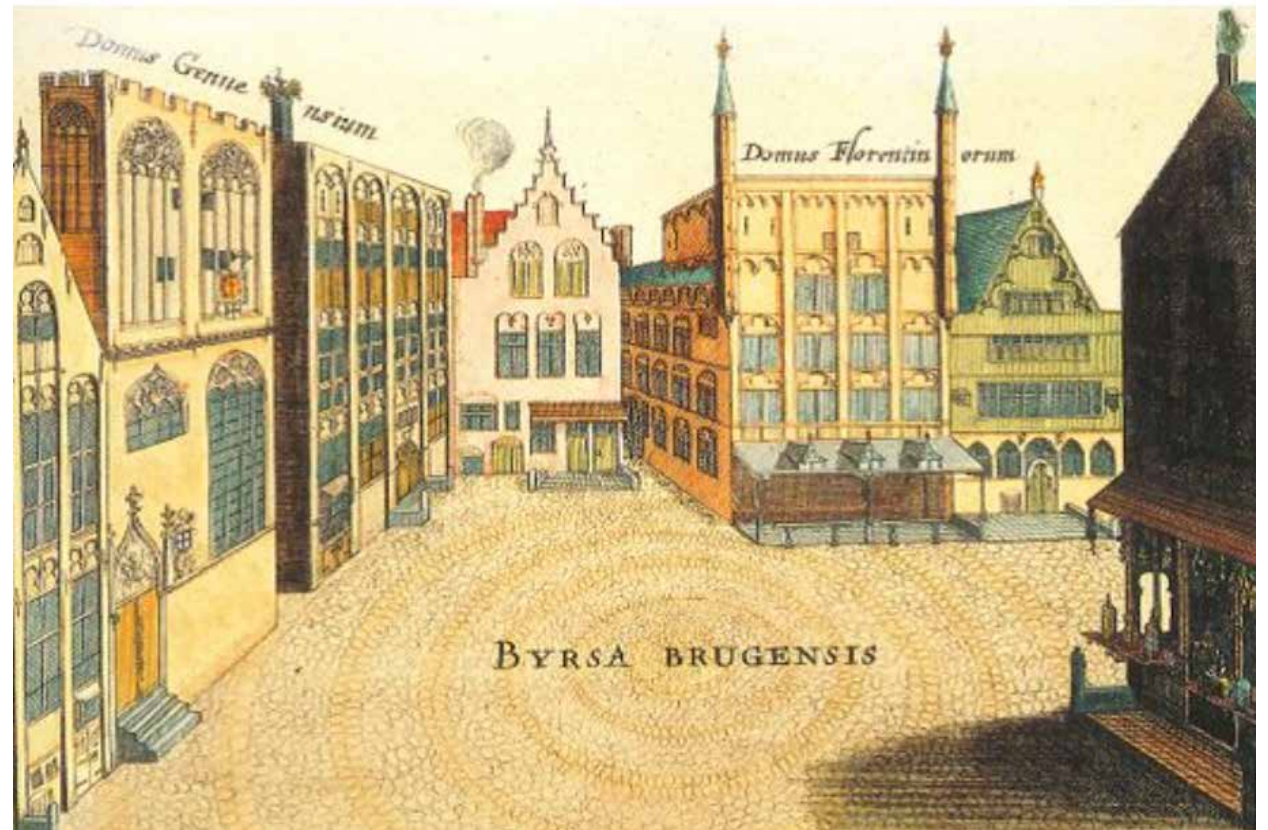
Betaalbare huisvesting: verhuur bij SVK (Sociaal vastgoed kantoor), gemeenten, OCMW's, sociale huisvestingsmaatschappijen.

Gehandicapten: verhuur aan gespecialiseerde actoren voor de huisvesting van gehandicapten.

Sociale infrastructuur: opvangcentra voor asielzoekers, voor daklozen, plaatsen van kinderen na gerechtelijke beslissing, scholen, kinderdagverblijven, enz.



B Corp (Beneficial Corporation)
is een certificering voor profitbedrijven die worden
beoordeeld op de impact op sociale en
milieuaspecten, op hun ethisch bestuur en
transparante manier van werken



O.G.V.V. (Openbaar geregementeerde
vastgoedvennootschappen)

Crowd funding op de beurs (Euronext)

Langetermijninvestering



Vandaag wonen er meer dan 4.000 mensen in
INCLUSIO-gebouwen in de drie gewesten.

© INCLUSIO



Twee ervaringen met de omzetting van kantoren in betaalbare woningen (huurcontracten van 27 jaar met SVK):

- 1) Paviljoenstraat 9 te Schaarbeek (41 wooneenheden)
(architect: UNAA)
- 2) Pléiadenlaan 71 in Sint-Lambrechts-Woluwe (79 woningen)
(architect: DDS+)





Paviljoenstraat 9 te Schaarbeek



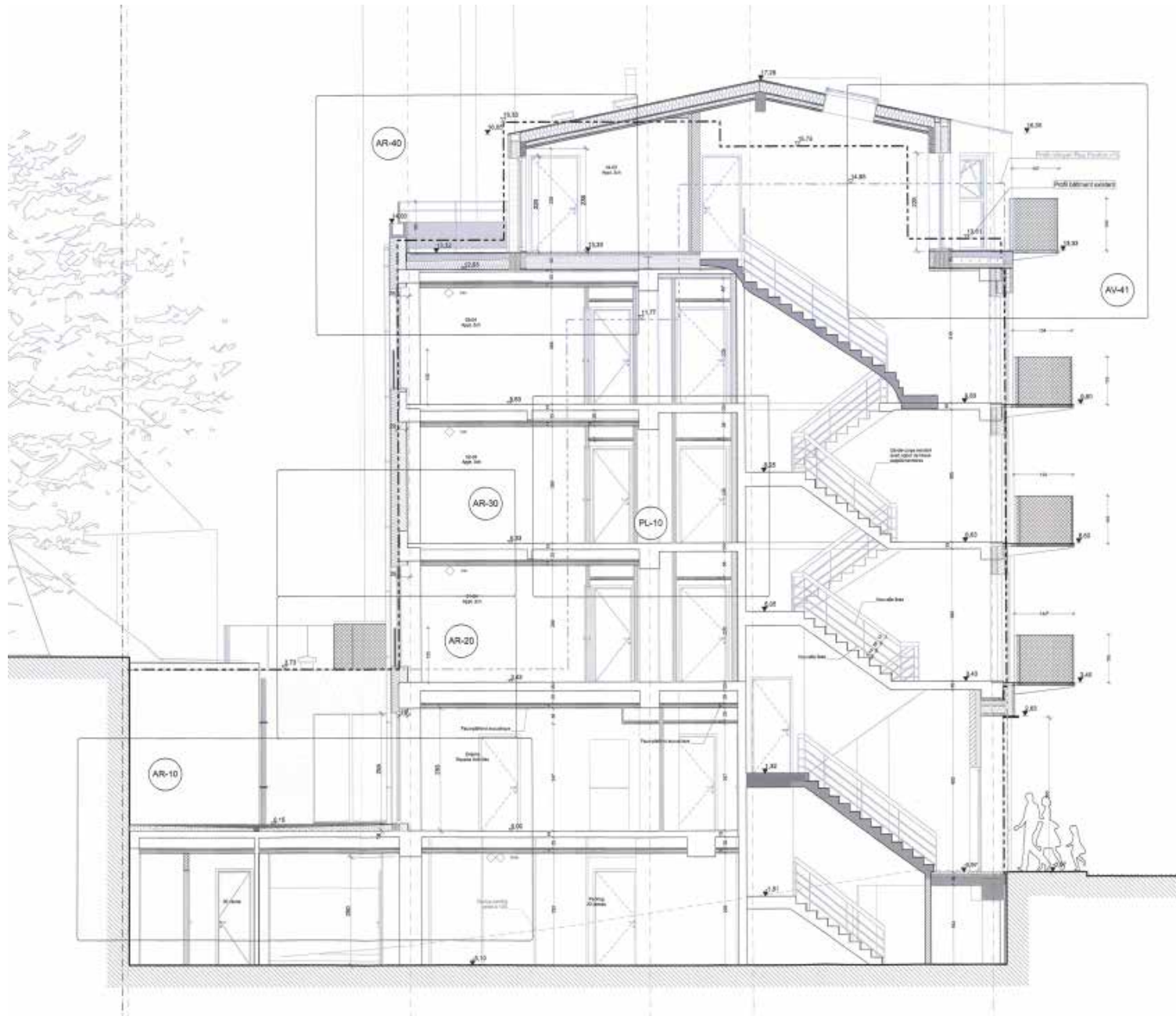
bouwjaar = 1963

3.350 m² = bestaande kantoren

3.950 m² = 41 appartementen +
begane grond



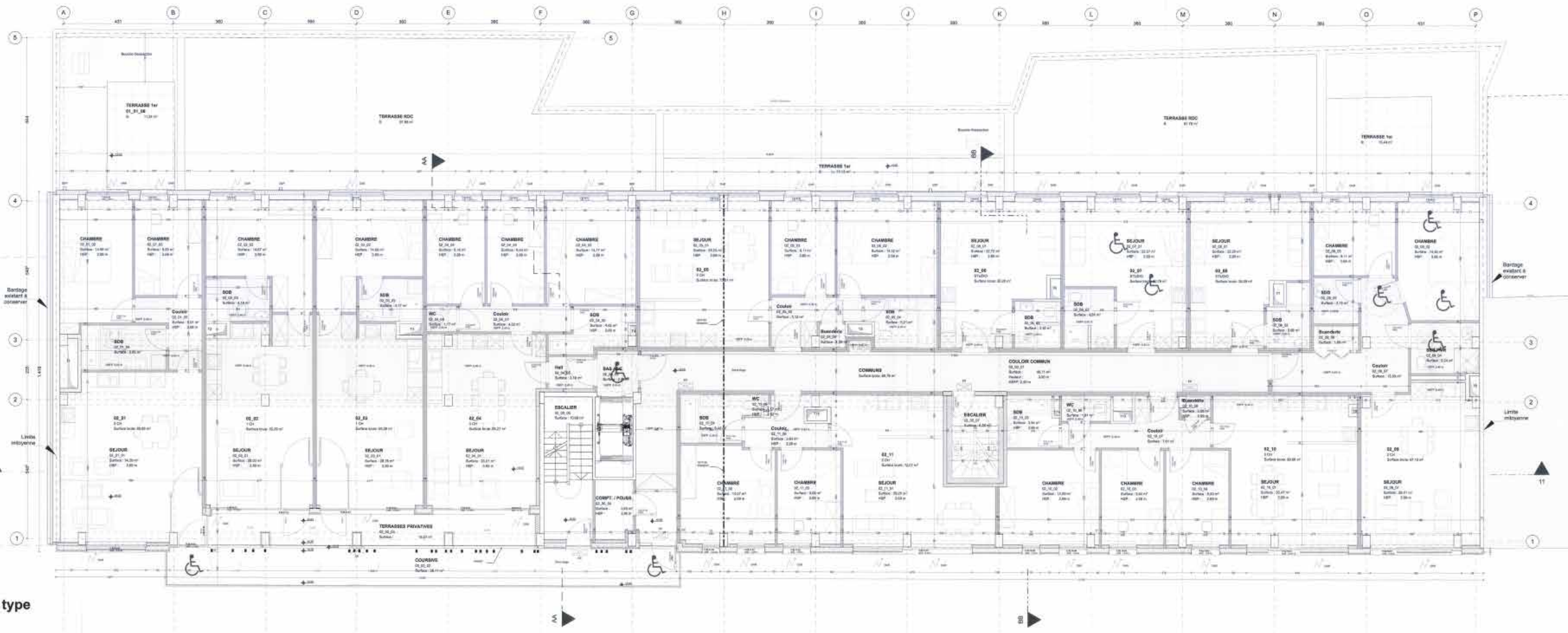
Projet Pavillon 9



Nieuw project:
een bijkomende verdieping

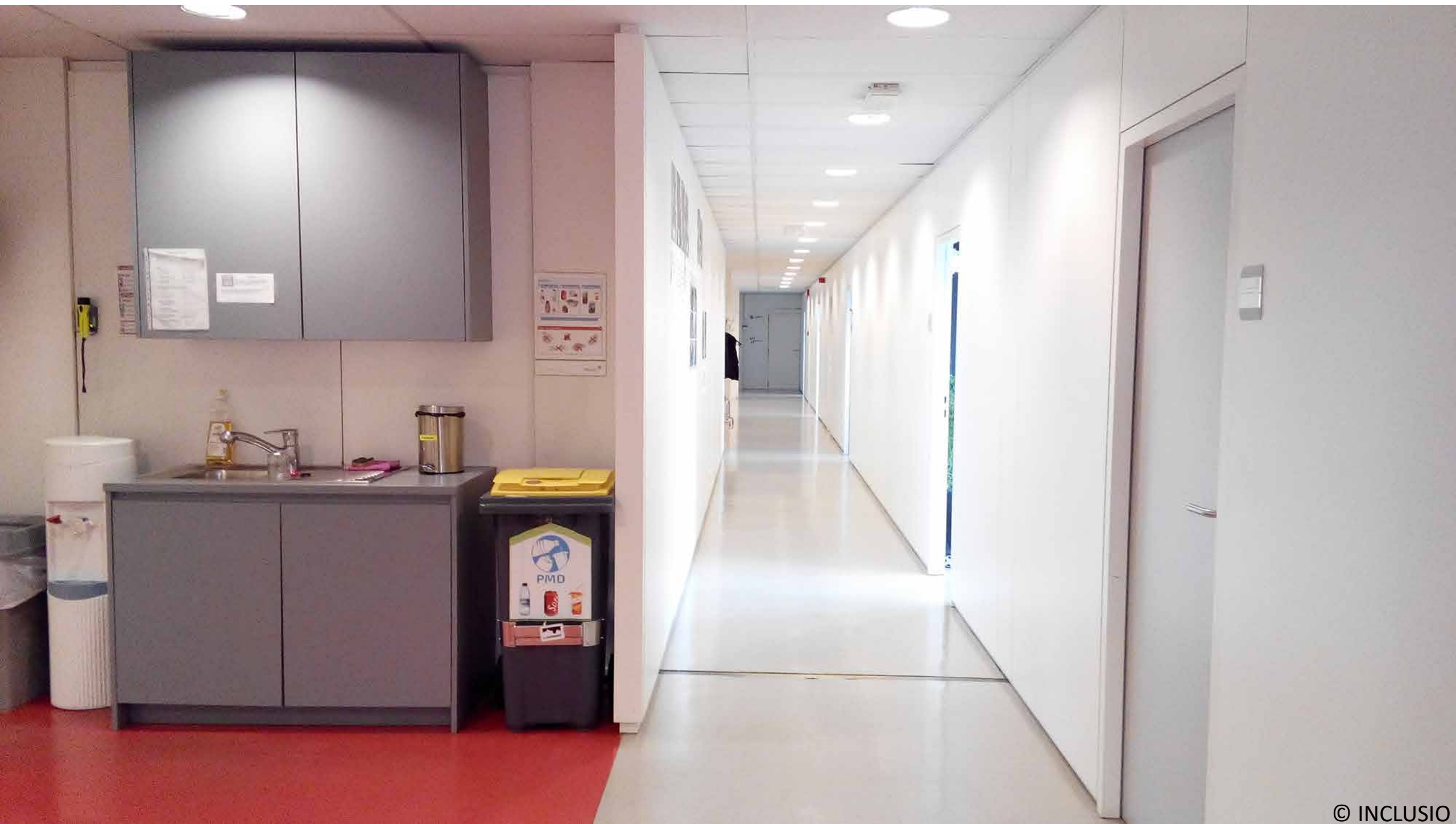


Projet Pavillon 9

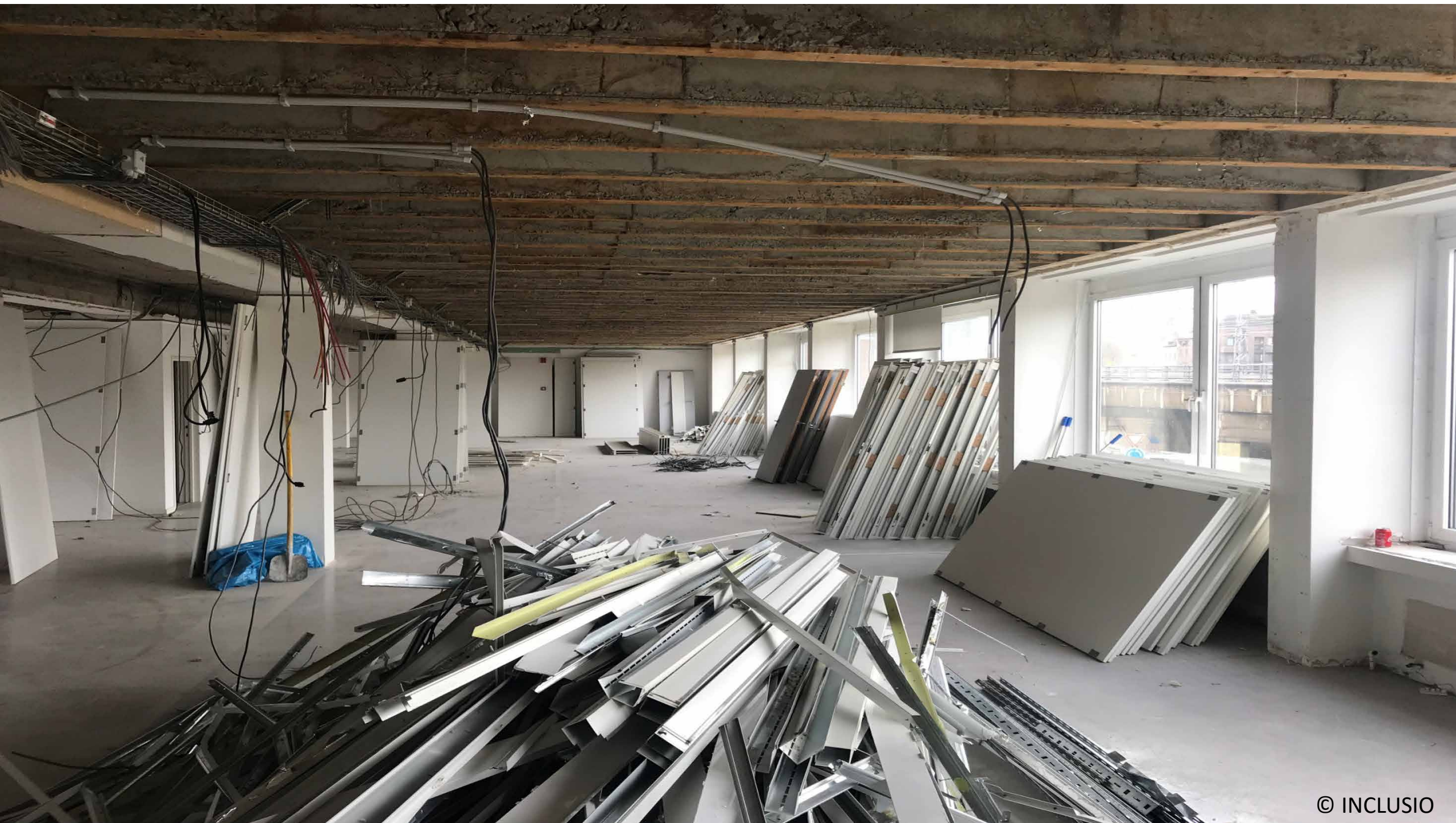


Appartements dwars doorlopend
(met galerij)

Appartements niet-doorlopend
(met centrale gang)



Kantoorgang vóór de verbouwing



© INCLUSIO

Modulair en droog gemonteerd = gemakkelijk te demonteren en licht van gewicht



Traditioneel metselwerk = moeilijk en zwaar om te slopen



© INCLUSIO

Gang tijdens de bouw - nieuwe lichtgewicht structuur



Afbraak van een deel van de plaat achteraan om een binnenplaats te creëren:
ontdekking van de oude advertenties - nieuw decor



Nieuwe hellingsbaan voor toegang voor PBM's op de bovenverdieping



Nieuwe binnenplaats aan de achterkant voor de gelijkvloerse vzw's



Galerij doorgangen: privéruimte / openbare ruimte



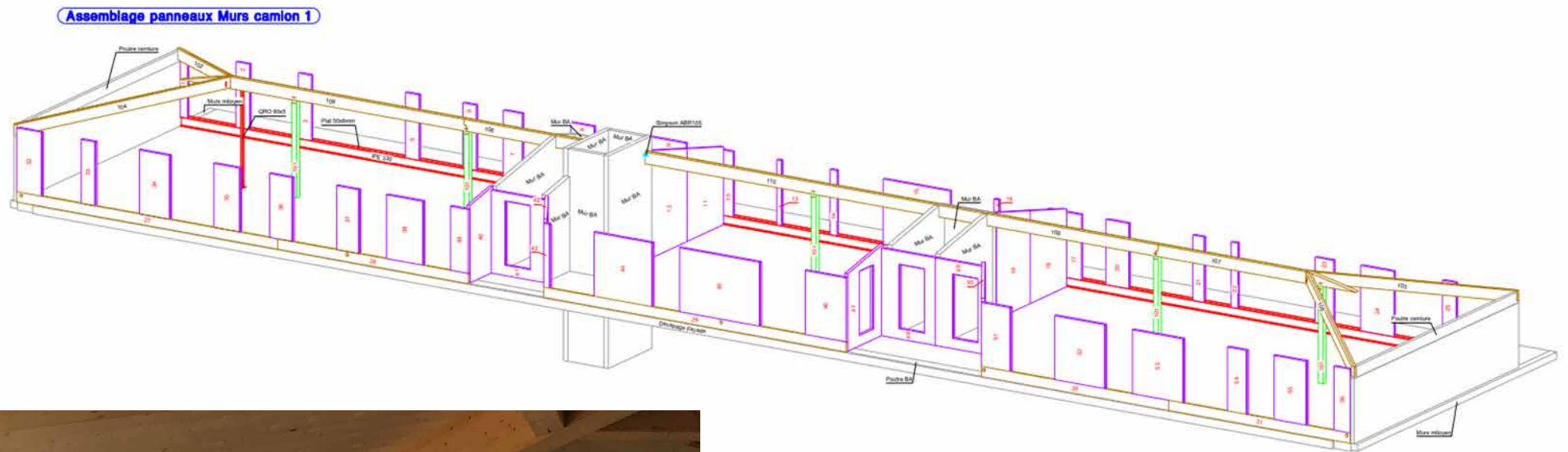
© INCLUSIO

Nieuwe woonkamer / keuken



© INCLUSIO

Doorgang achteraan op de 4de verdieping



© INCLUSIO



Houten structuur (CLT) op de 4de verdieping



© INCLUSIO

Gevel in hout (CLT) op de 4de verdieping



© INCLUSIO

Nieuwe woonkamer / keuken op de 4de verdieping



Signalisatie = herbruikbare sjablonen



Project Pavillon 9



1963 vs 2021



Belangrijke data voor het project Pavillon 9 :

2018-04-09 - Contract met de architect UNAA

2018-11-19 - Aanvraag stedenbouwkundige vergunning bij URBAN

2019 – Sloop van het interieur (Retrival)

2019-10-21 – Verlening van de bouwvergunning

2019-12-02 – Start van de werken (Sotrelco)

2021-06-02 – Voorlopige oplevering van de 41 wooneenheden



Pleiadenlaan 71 (blok C) te Sint-Lambrechts-Woluwe



bouwjaar = 1991

7.250m² = bestaande kantoren

8.100m² = 79 appartementen



Project Pléiades 71

Het bestaand gebouw
maximaal behouden



VOOR



NA

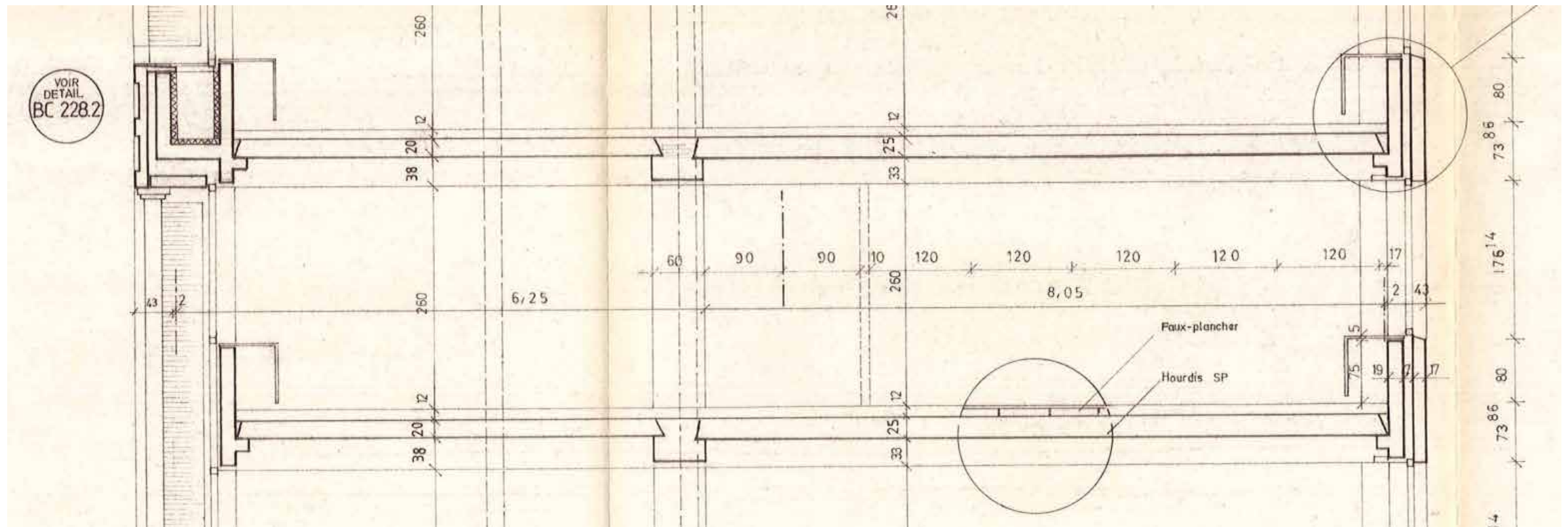


DDSt



Bouwdiepte 14 m

Vensterbank (dragend) = ligger



Draagstructuur van gewapend beton: 6 796 ton

Gevels: 1.780 ton

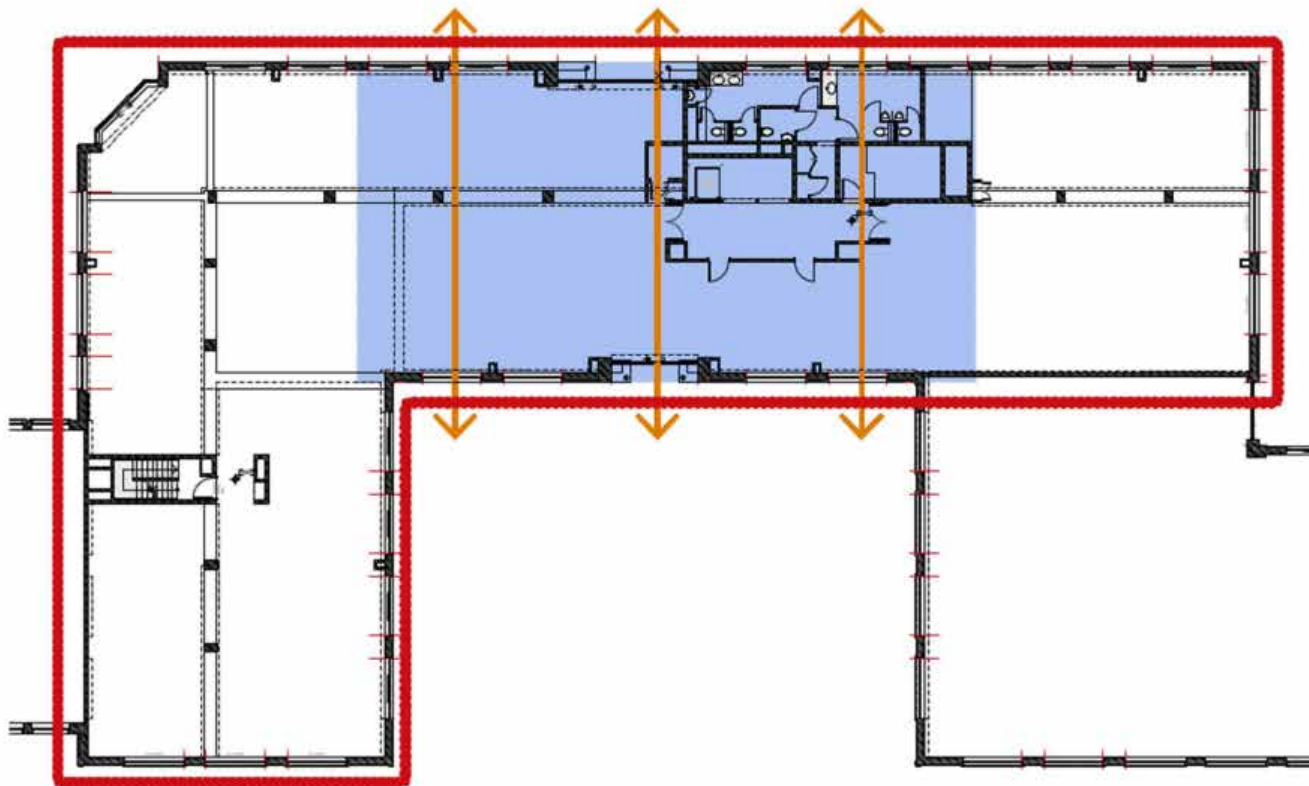
Dakbedekking: 222 ton

Totaal behouden massa: 8.798 ton





Project Pléiades 71



Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente
de la Région de Bruxelles-Capitale



Ce document est à transmettre à la prévention (classement)
Ce document sera classé dans le dossier en attente d'une éventuelle demande

PV de réunion

Compte-rendu de l'entrevue du : 11/10/2018 A la caserne : Héliport 1

Nom de l'Officier / de l'Assistant de Prévention : de Valerida Guillaume

Nom de la / des personne(s) rencontrée(s) : M. CALABANO

Adresse du lieu concerné ou situation cadastrale : Clos du Lynx, 5.
Av. des Pléiades, 77 - Wst-L.

Dossier existant ? 1996.095 Officier traitant : de Valerida

Résumé succinct de l'entrevue :

1. Description du projet :

Projet de modification du changement d'affectation de bureaux en logements.

→ suppression du couloir reliant les deux cages d'escaliers au profit d'appartements
travaux.

2. Grandes options définies (par exemple : 2 escaliers demandés, sortie de secours supplémentaire, sprinklage, détection, ou avis défavorable !)

Sans que cette modification potentielle du projet ne soit non-conforme,
le SIAMU a une réelle préférence dans le maintien d'une voie d'évacuation
qui relie les 2 cages d'escaliers compartimentées.

En effet la possibilité d'évacuer le bâtiment par une seconde cage d'escalier
en cas d'impénétrabilité de la première est préférable à une évacuation au
compte goutte des appartements annexe (clos du lynx) par nos auto-escaliers.

Ce document ne constitue qu'une information donnée de bonne foi qui n'engage pas le SIAMU.
Un rapport officiel fixera les mesures demandées.

- Je souhaite que le dossier me soit attribué : oui / non
- Un P.V. de l'architecte suivra : oui / non

Signature de l'officier:

Avenue de l'Héliport, 15 1000 Bruxelles
<http://be.brussels/siamu>

Prévention Tél 02 208 84 30 / Fax 02 208 84 40
Email prev@firebru.brussels

Mogelijkheid van doorgaande flats, maar met afbraak van 1/3 van het gebouw (nieuwe kernen).

DBDMH heeft een "duidelijke voorkeur" voor het behoud van de gang met 2 uitgangen.



Project Pléiades 71

ANTARES - BLOC "C"

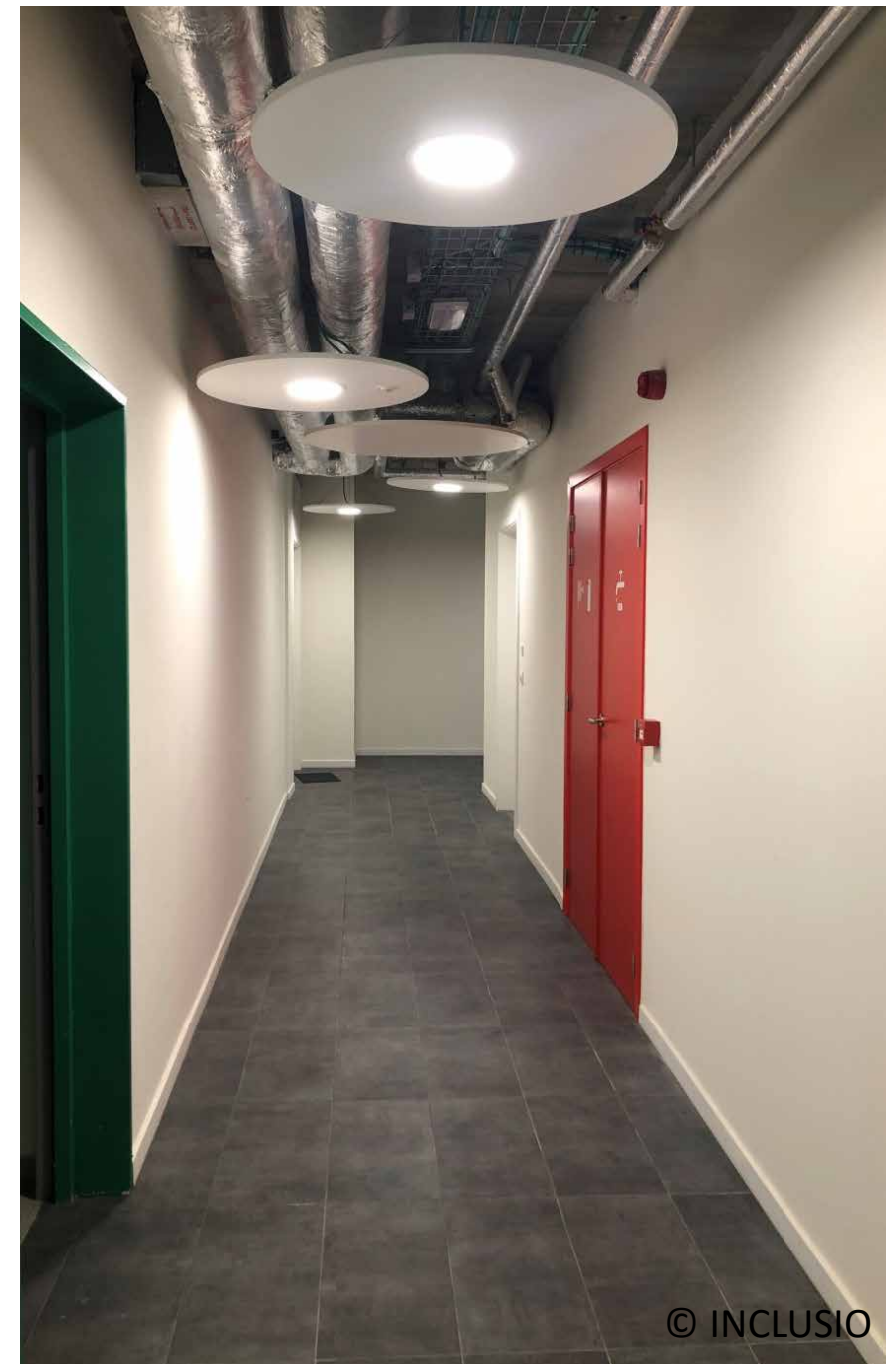






Alleen het centrale deel wordt vervangen om een vleugel in te voegen (verschillende zonnefactoren tussen oude en nieuwe beglazing)

Het glasoppervlak ligt... boven de GSV-vereisten voor slaapkamers en onder de RRU-vereisten voor sommige woonkamers.



Gang voor (een voorbeeld) en na



Terrassen hebben "valse gordijngevels" vervangen



Project Pléiades 71



Terrassen hebben "valse gordijngevels" vervangen"



© INCLUSIO

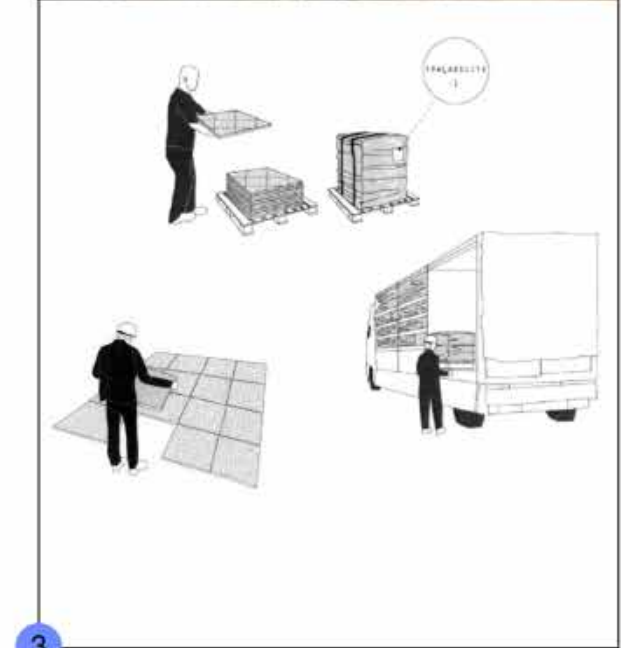
Verhoogde vloer in Frankrijk doorverkocht



Opwaardering en
hergebruik van
materialen
→ Hergebruik

Demonteren van
bepaalde elementen
voor herbruiken op site
of elders :

- 1 glazen wanden
- 2 deuren
- 3 technische vloeren





Belangrijke data voor het project Antares Blok C:

2018-11-20 - Contract met de architect DDS+

2018-12-20 – Aanvraag stedenbouwkundige vergunning bij URBAN

2019 – Sloop van het interieur (Retrival)

2020-04-16 – Verlening van de bouwvergunning

2020-08-12 – Start van de werken (Thomas et Piron Renovation)

2021-07-15 – Voorlopige oplevering van de 79 wooneenheden



Pavillon 9	EUR/m ²	Pléiades 71
765	Terrein + bestaande gebouw	389
1304	werkzaamheden	813
161	erelonen	91
50	belastingen	96
32	Tussentijdse interest	20
-227	premies	-35
225	BTW	100
2310	Totaal incl. BTW	1474
Extra verdieping mogelijk, dragende structuur in goede staat.	Voordelen	Gevels in goede staat, solide vloeren en brandwerend, overhangend dak.
Te vervangen gevels, bestaande platen niet brandwerend, oplegging van doorgaande flats.	Nadelen	Dragende vensterbanken versus nieuwe terrassen, Parking te groot



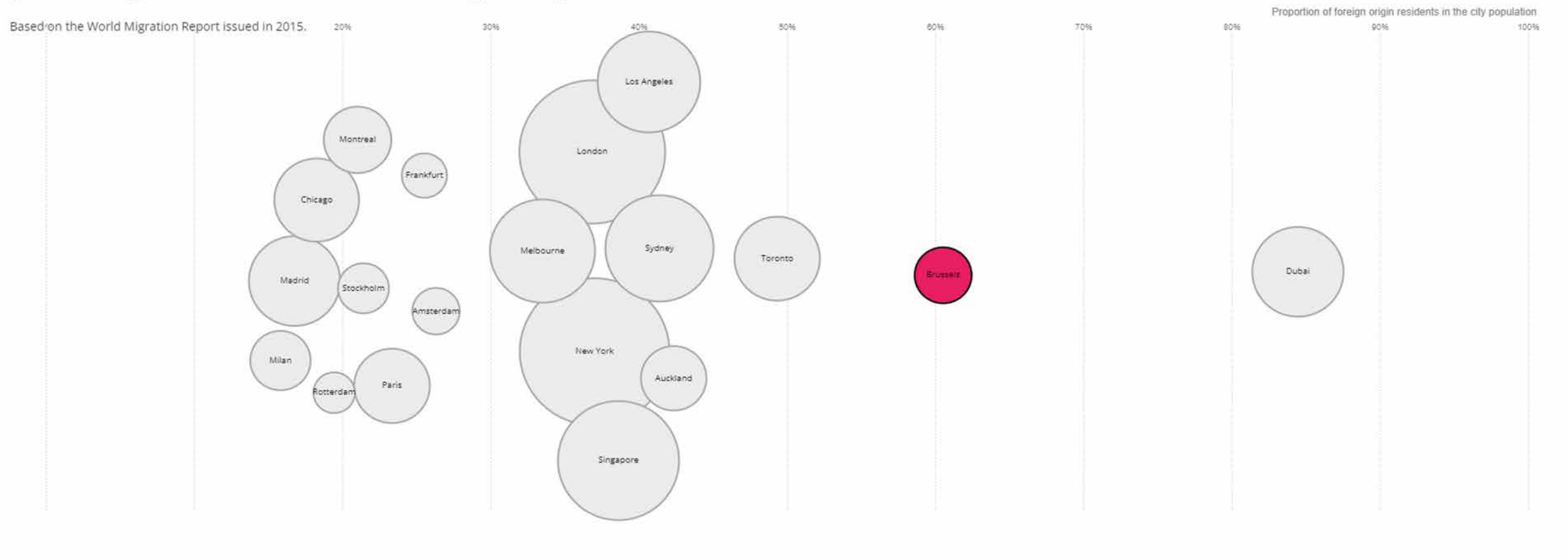
Bedenkingen:

- 1) Bestaande gebouwen, mooi of minder mooi, zijn levende organismen.
- 2) Denk twee keer na voordat je iets sloopt dat te veel weegt.
- 3) Dwarsliggende flats: minder licht, meer afval, meer kosten.
- 4) Belang van premies om financieel evenwicht te bereiken.
- 5) Twijfel aan "gewoontes" en stel altijd de redenen voor keuzes en normen ter discussie.
- 6) Circulaire economie = gezond verstand, flexibiliteit.



After Dubai, Brussels is the city with the highest percentage of residents from foreign origins.

...en de Walen en Vlamingen niet meegerekend...



Culturele verschillen = verschillende levende culturen



Een voorbeeld:

Minimaal raamoppervlak in verhouding tot de ruimte:

Wallonië = 1/12de

Vlaanderen (VMSW) = 1/8ste

Brussel = 1/5de



Whitney Orville (Pavillon 9)

Tatiana Wolska (Pléiades 71)





CONTACT

Benedetto CALCAGNO

development manager

Contactgegevens

Tel : +32 485 54 96 45

E-mail : benedetto.calcagno@inclusio.be

INCLUSIO

www.inclusio.be

