



CIRCULAIRE AMBITIES EN FINANCIËLE HAALBAARHEID COMBINEREN

Herbestemming: Het beste is de vijand van het goede

19 april 2024

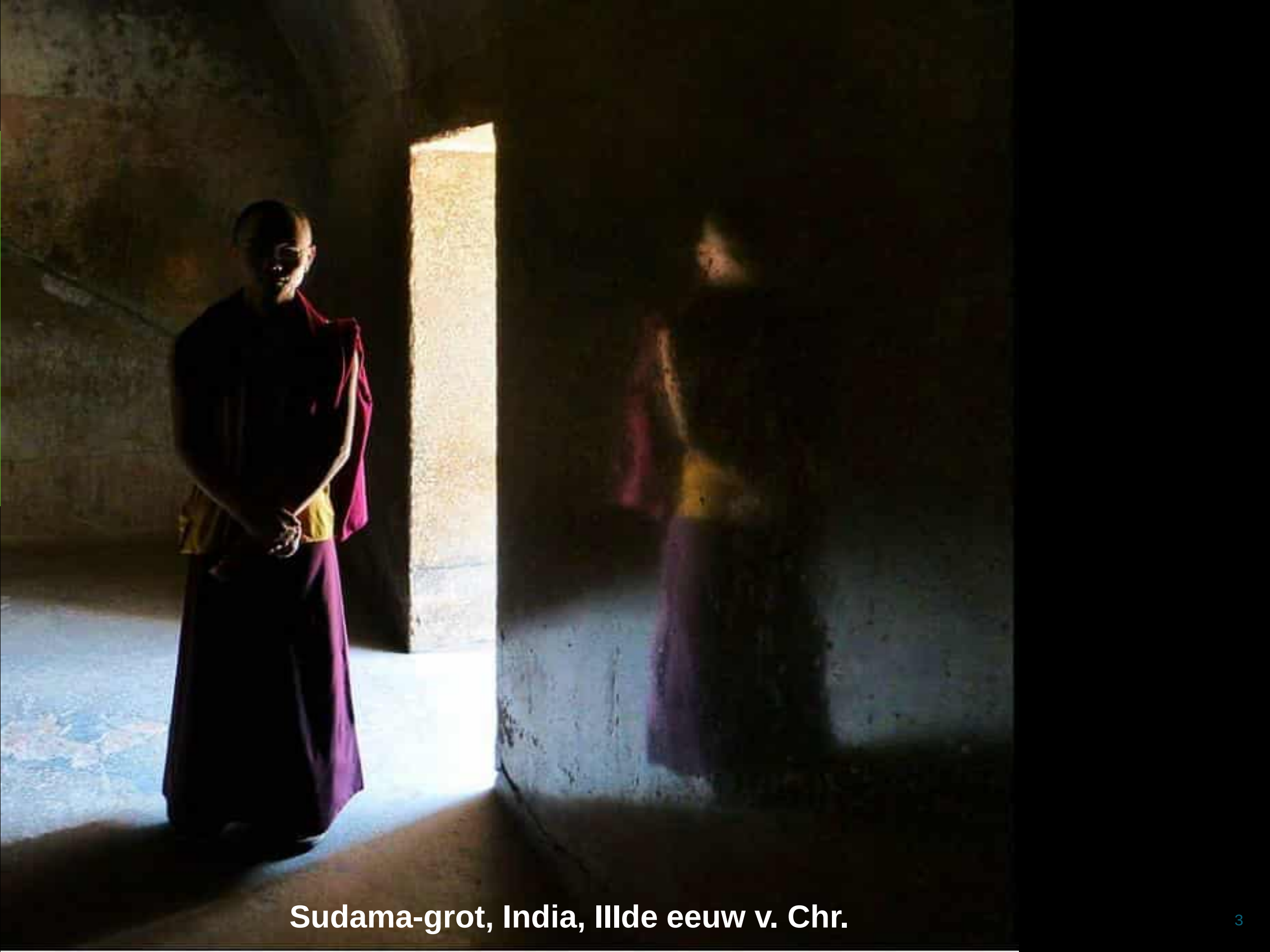
Benedetto CALCAGNO
INCLUSIO





DOELSTELLINGEN VAN DE PRESENTATIE

Onze ervaringen delen uit twee projecten van reconversie die circulaire ambities hebben gecombineerd met financiële haalbaarheid.



Sudama-grot, India, IIIde eeuw v. Chr.



veel alternatieven, moeilijke keuze



Abebe Bikila, Rome 1960 – Marathon Gold Medal and World Record



BIJKOMSTIG, bijv. naamw.
*een andere zaak dan de
hoofdzaak aanduidend; minder
belangrijk; erbij komend;*



INHOUDSTAFEL

- I. Voorstelling van INCLUSIO
- II. Voorstelling van 2 projecten van herbestemming:
 - Project Paviljoen 9
 - Project Plejaden 71
- III. Bedenkingen



I. VOORSTELLING VAN INCLUSIO



INVESTERINGS- MAATSCHAPPIJ IN SOCIAAL VASTGOED

Betaalbare huurwoningen: verhuur aan SVK (Sociaal Verhuurkantoren), gemeenten, OCMW, sociale huisvestingsmaatschappijen.

Zorgwoning: verhuur aan actoren die gespecialiseerd zijn in de opvang en begeleiding van mensen met een beperking.

Sociale infrastructuur: opvangcentra voor asielzoekers, voor daklozen, voor pleegkinderen, scholen, kinderdagverblijven, etc.



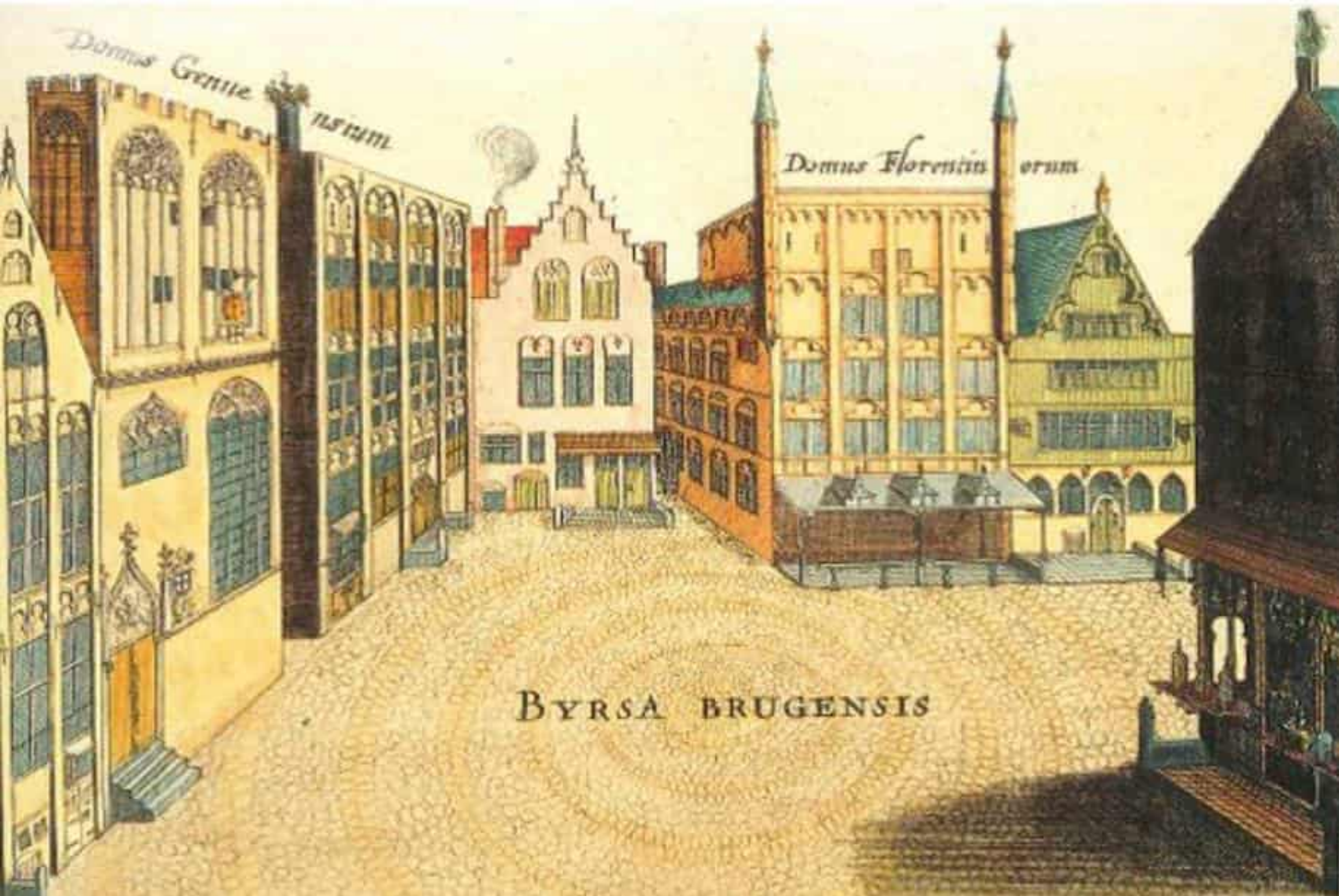
I. VOORSTELLING VAN INCLUSIO



B Corp (Beneficial Corporation) is een certificering die wordt toegekend aan bedrijven met winstoogmerk die voldoen aan de hoogste normen op het gebied van sociale en milieu-impact, ethisch bestuur en transparantie naar het publiek.

“Lucre” (uit “à but lucratif”, met winstoogmerk) heeft twee betekenissen, de ene negatief, synoniem met hebzucht, de andere positief, geassocieerd met het succes van een operatie, een operatie waarvan de uiteindelijke uitkomst positief is.

**POSITIEVE RESULTATEN = DUURZAAMHEID VAN DE ACTIE NA
VERLOOP VAN TIJD**



G.V.V. – Beurs « crowd funding" (Euronext) - Lange termijn investering



II. VOORSTELLING VAN HERBESTEMMINGSPROJECT

Twee ervaringen van herbestemming van kantoren tot betaalbare huurwoningen

(27-jaar huurcontract met Sociale Verhuurkantoren):

- 1) Paviljoenstraat 9 in Schaarbeek (41 woningen)
- 2) Plejadenlaan 71 in Sint-Lambrechts-Woluwe (79 woningen)





Paviljoenstraat 9



Bestaande gebouwen = 3.350 m² gebouwd in 1963

Nieuw project = 3.950 m² (41 woningen + GLV Les Tofs Services en Bataclan vzw)



Paviljoenstraat 9



Structuur bewaard: 2.990 ton = massa van ca 3000 auto's





Paviljoenstraat 9



Controle diameter en positie van de ribben. Onvoldoende betondekking = EI60 plafond nodig ipv ribben bloot te laten liggen

meerkost van 100 EUR/m² = ong. 160.000 EUR op het project



Paviljoenstraat 9



Dikte van de druklaag = 5 à 6 cm

Dikte chape = ca 10 cm

Behoud van de bestaande dekvloer = besparing van 50 EUR/m² = ong 120.000 EUR



Modulair en droog gemonteerd = gemakkelijk te demonteren en licht



Een tiental deuren zijn ter plaatse hergebruikt.

Ze hebben de site nooit verlaten.

Besparing = ong. 10.000 EUR





Traditioneel metselwerk = moeilijk af te breken en zwaar



Paviljoenstraat 9



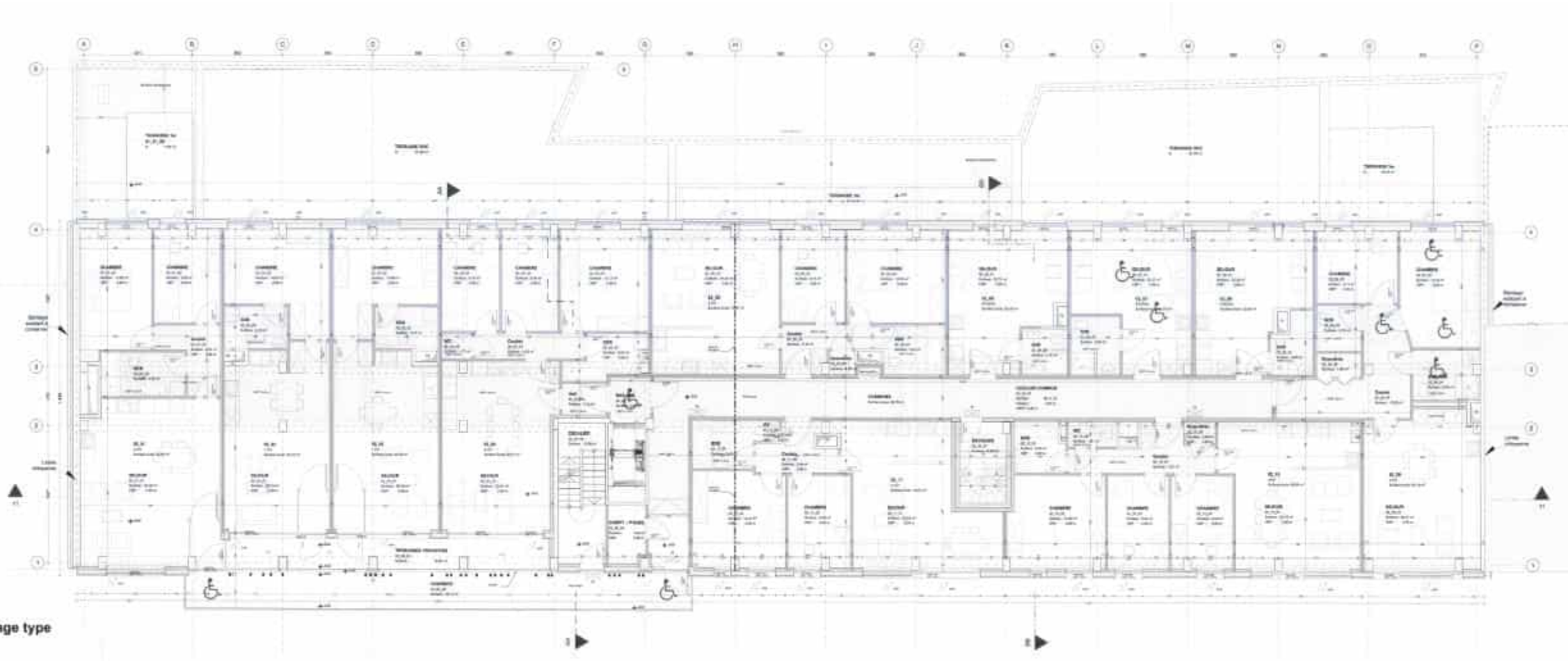
Nieuwe hellingbaan voor personen met beperking bij bel étage

Nieuwe helling voor PMB bij bel étage
Artistieke interventie: Whitney Orville





Paviljoenstraat 9



Doorloopappartementen
(galerij)

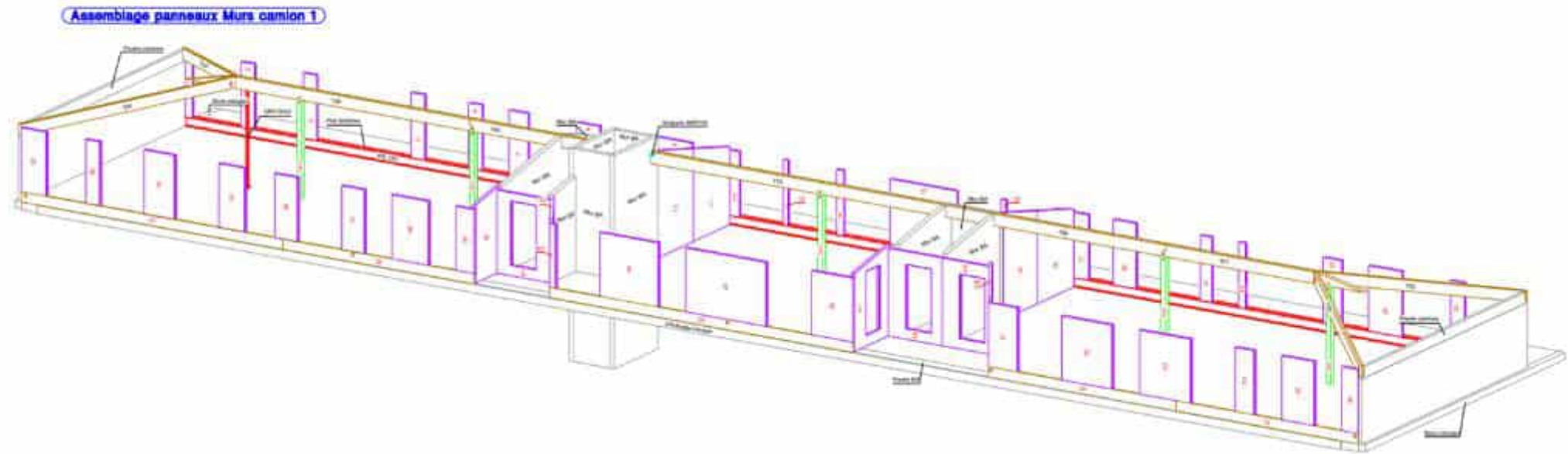
Niet doorlopend appartementen
(centrale gang)







Paviljoenstraat 9









Paviljoenstraat 9





Paviljoenstraat 9





Paviljoenstraat 9

Belangrijkste data voor project Paviljoen 9 :

2018-04-09 – Contract met architect UNAA

2018-11-19 – Aanvraag Bouwvergunning bij URBAN

2019 – Afbraak/demontage interieur (Retrival)

2019-10-21 – Verlenen van de Bouwvergunning

2019-12-02 – Opstart werkzaamheden (Sotrelco)

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



Plejadenlaan 71

Plejadenlaan 71 (Bloc C) in Sint-Lambrechts-Woluwe



Bouwjaar = 1991

7.250 m²= bestaande kantoren

8.100m² = 79 woningen



Plejadenlaan 71

Het bestaand gebouw
maximaal behouden



VOOR



NA



DDS+



Plejadenlaan 71



Gewapend betonstructuur: 6.796 t, gevels : 1.780 t, dak : 222 t,
Totaal behouden massa: 8.798 ton = massa van ca 9.000 auto's of





Plejadelaan 71

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Région de Bruxelles-Capitale

Ce document fournit des informations utiles sur la performance énergétique du bâtiment (PEB). Des explications et informations complémentaires plus détaillées figurent dans les pages suivantes.

Avenue des pléiades, 71
1200, Bruxelles

Tout le bâtiment

Superficie : 7.750 m²

Certificat valide jusqu'au : 19/02/2022

1 Performance énergétique du bâtiment

Très économe

A ≤ 62

B 62 - 155

C 156 - 248

D 249 - 341

E 342 - 434

F 435 - 527

G > 527

Très énergivore

Performance énergétique moyenne en Région de Bruxelles-Capitale

C+

Consommation par m² [kWh_{ep}/m²/an] 181

Consommation totale [kWh_{ep}/an] 1.407.329

2 Emissions CO₂

Emissions annuelles de CO₂ par m² (kg CO₂/m²/an)

PEU BEAUCOUP

3 Recommandations

Les 3 recommandations les plus intéressantes pour améliorer la performance énergétique sont :

1. Veuillez vous conformer au règlement Européen 1055/2009 qui est d'application pour la législation sur l'HCFC.
2. Récupérer la chaleur sur l'air extrait soit par échangeur, soit par recyclage.
3. Isoler les vannes situées sur les conduites isolées.

Retrouvez plus de détails et d'autres recommandations dans les pages suivantes.

4 Informations administratives

Certificat délivré le : 03/02/2012

Certificat PEB n° : T00120320-009

Présence d'une attestation de réception du système de chauffage : ☐ Oui ☒ Non

Présence d'un rapport de diagnostic : ☐ Oui ☒ Non

Coordonnées du certificateur : Mme Abdelhak Lamkhoul / Secrétaire / Sophie Audin

Affectation : Bureau et services

Numéro d'agrément : CTEP011024838

Oud certificaat

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Habitation individuelle

numéro : 20220401-0000000200-01-8

valable jusqu'au : 01/04/2032

IDENTIFICATION DE L'HABITATION

Adresse : Avenue des Pléiades, 71, BP 20
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Appartement : 111
1er étage

Surface brute : 101 m²

Ce certificat PEB donne des informations sur la qualité énergétique de ce logement et sur les travaux qui pourraient être effectués pour améliorer son niveau de performance énergétique. Cette performance peut être comparée à celle que devrait, au minimum, atteindre ce même logement en construction neuve. Elle peut aussi être comparée à la performance énergétique moyenne des habitations de la Région de Bruxelles-Capitale. **Félicitations, cette habitation est meilleure que la moyenne !**

Indicateurs de performance énergétique de l'habitation

Classe énergétique

Très économe

A ≤ 45

B 46 - 95

C 96 - 150

D 151 - 210

E 211 - 275

F 276 - 345

G > 345

Très énergivore

Niveau d'exigence PEB 2022 pour un logement neuf

Performance énergétique moyenne des logements en Région de Bruxelles-Capitale

C+

Energie renouvelable

Une part de l'énergie consommée par l'habitation provient de sources renouvelables.

PEU BEAUCOUP

Emissions CO₂

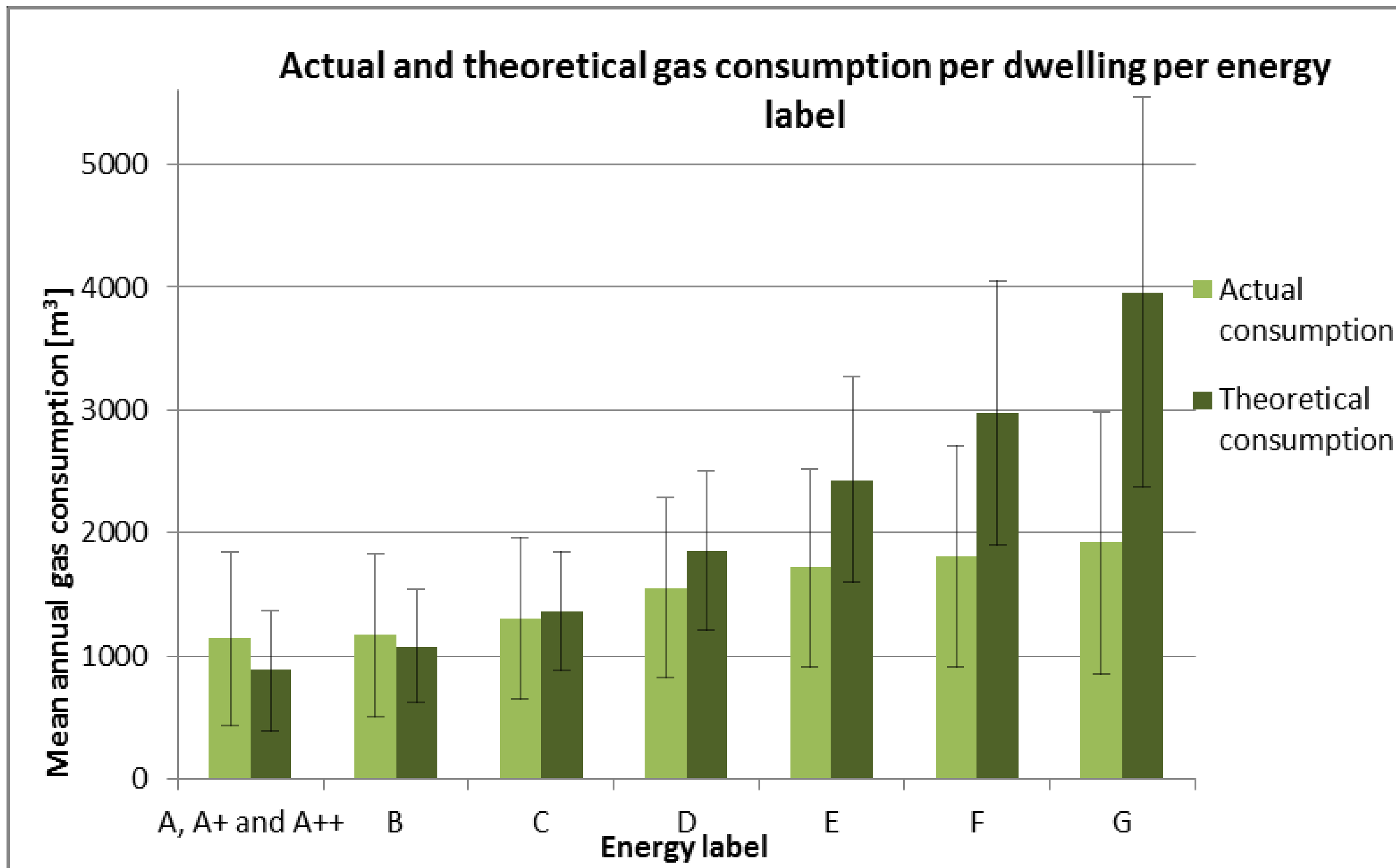
La quantité annuelle de CO₂ émise par ce logement pour un usage standardisé est de : 25 kg/(m².an)

Consommation d'énergie primaire

Consommation d'énergie primaire annuelle par m² 102 [kWhEP/(m².an)]

Consommation d'énergie primaire annuelle totale 10.315 [kWhEP/an]

Nieuw certificaat (varieert tussen B en D)





Plejadenlaan 71

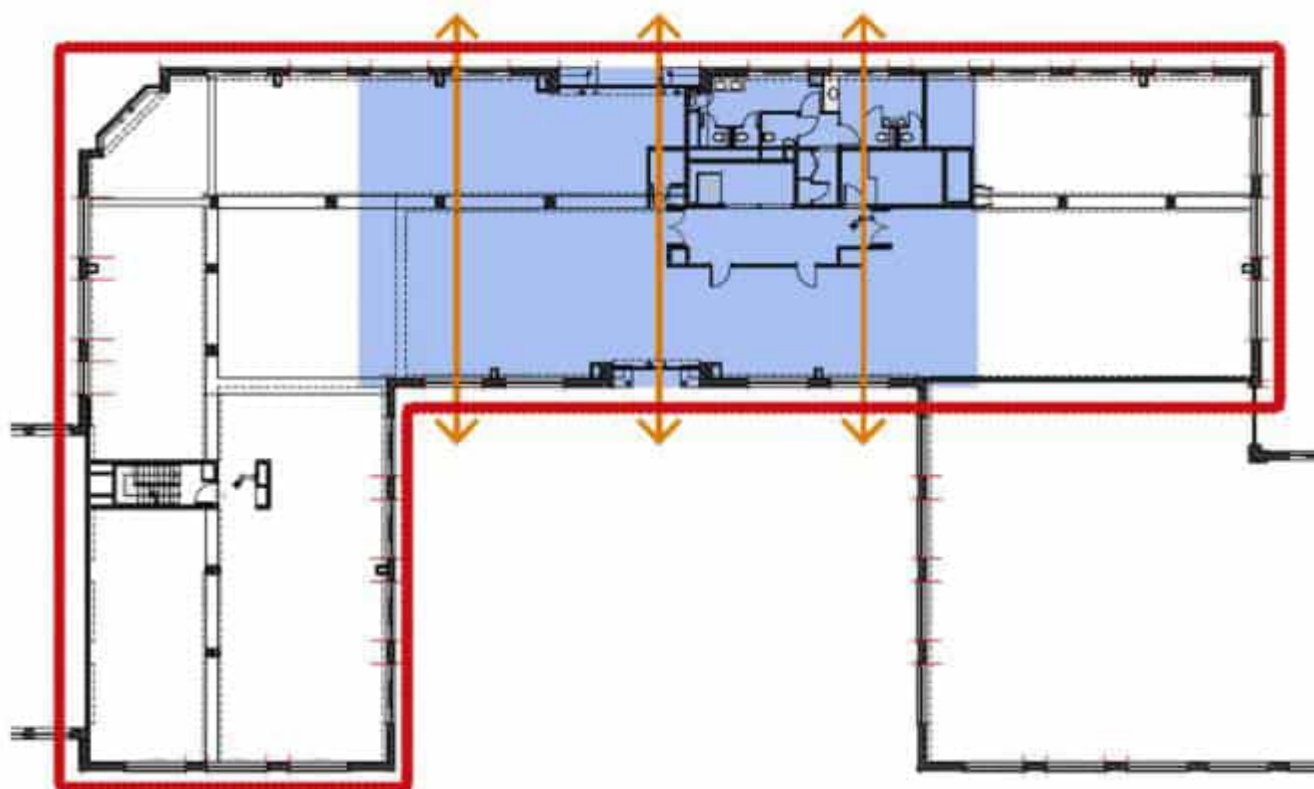


Chauffer les corps, moins les logements

Met dank aan Julien Etienne (<https://www.julien-etienne.be/2301.html>)
en aan Slow Heat (<https://www.slowheat.org/>)



Plejadenlaan 71



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



Ce document est à transmettre à la prévention (classé en 2)
Ce document sera classé dans le dossier en attente d'une éventuelle demande

P.V. de réunion

Compte-rendu de l'entrevue du : 11/10/2019 A la caserne : Heliport 7

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

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

Adresse du lieu concerné ou situation cadastrale : Clos du Lynx, 5
Av. des Plejades, 71 - WSL

Dossier existant ? 10916.0005 Officier traitant : de Valérie Guillaume

Résumé succinct de l'entrevue :

1. Description du projet :

Projet de modification du logement d'affaires de bureaux en logements :

→ l'ajout de deux cages d'escaliers au profit d'appartements
bureaux.

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 bndv il y a une réelle préférence pour le maintien d'une cage d'escalier
qui sera les 2 cages d'escaliers compartimentées.

En effet la possibilité d'entrer 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 voisins (clos du lynx) par les 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 Philéas, 15 - 1000 Bruxelles
http://www.bruxelles-siamu.be

Prévention Tél 02 209 84 00 / Fax 02 209 84 40
Email : prev@siambu.bruxelles

Mogelijkheid van doorloopappartementen, maar met sloop van 1/3 van het gebouw (nieuwe kernen). DBDMH heeft een "duidelijke voorkeur" voor het behoud van de gang met 2 uitgangen.



Plejadenlaan 71

ANTARES - BLOC "C"





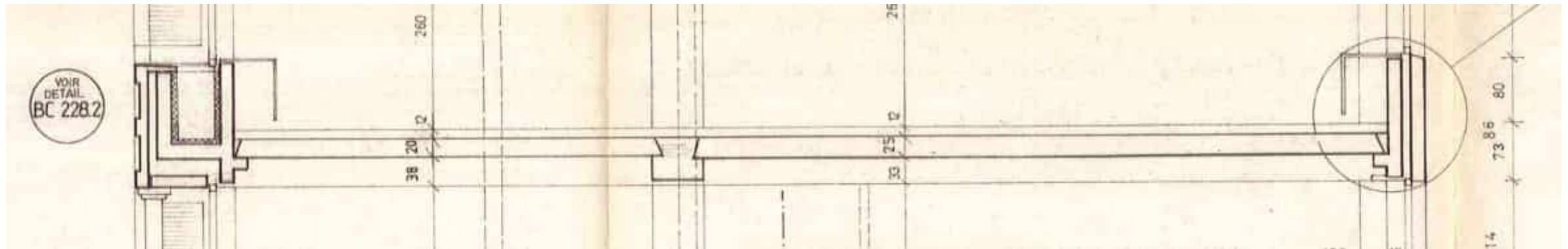
De kanalen passen in
bestaande openingen,
Er is dus geen nieuwe
technische koker nodig.



Plejadenlaan 71

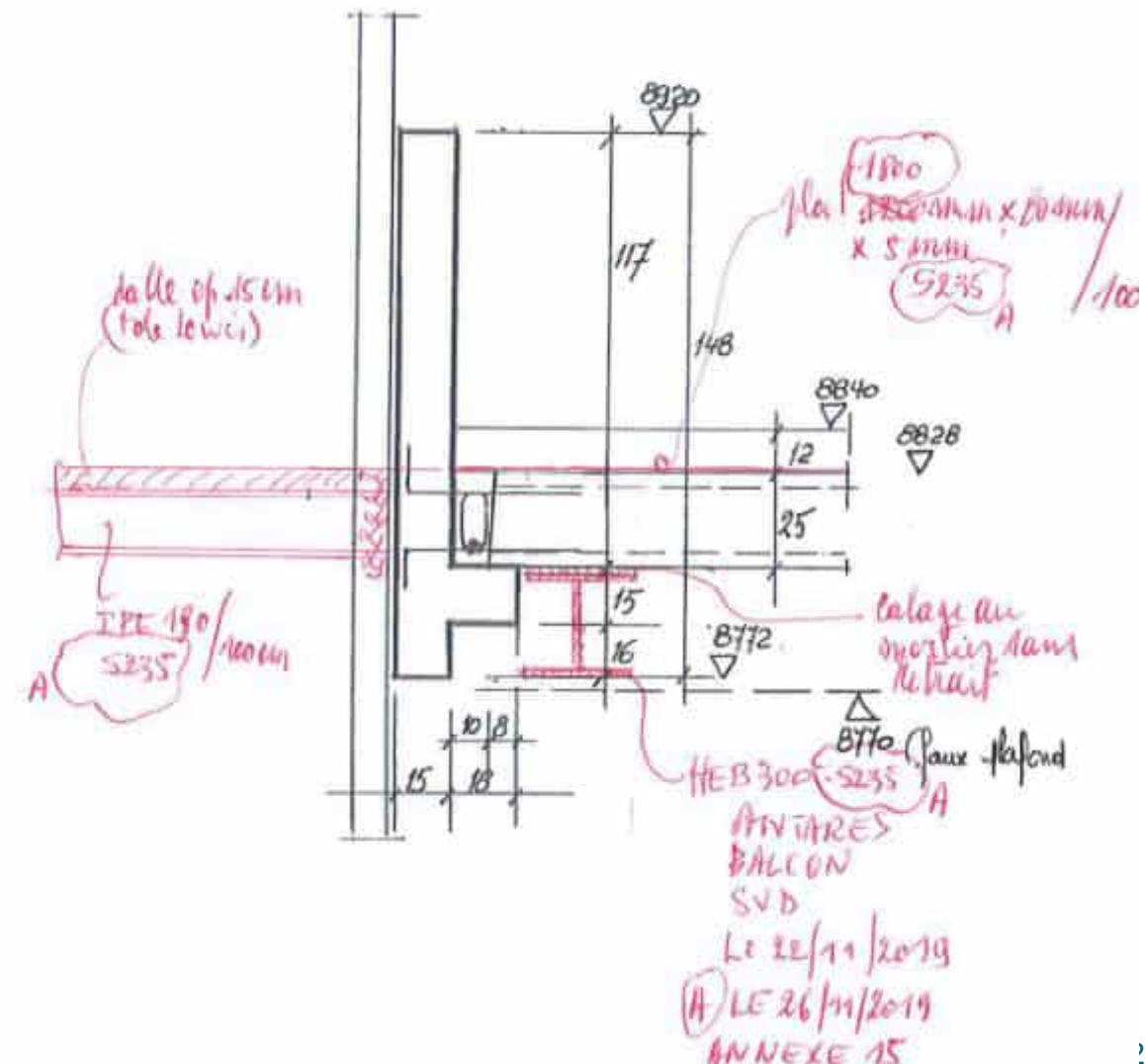
14 m diepte

steunmuren = balken



Principe voor ophanging nieuwe terrassen
De ingenieur (André Dion van Sweco) werkte
uitsluitend met handgetekende aanvullingen
op bestaande plannen.

(besparing van ong. 20.000 EUR op
tekenkosten + focus op het belangrijkste)





Plejadenlaan 71



Alleen het centrale deel wordt vervangen om een schuifraam in te voegen
(verschil in zontoetredingsfactor tussen oude en nieuwe beglazing)

Het oppervlak van de beglazing is groter dan de GSV-vereisten voor slaapkamers en
kleiner dan de GSV-vereisten voor bepaalde woonruimten.



Wat is het juiste minimale
raamoppervlak in verhouding tot het
oppervlak van de kamer

?

Wallonië = $1/12$ de

Vlaanderen (VMSW) = $1/8$ de

Brussel = $1/5$ de

circulaire economie

=

flexibiliteit



Plejadenlaan 71



Terrassen vervangen de “valse gordijengevel”



Plejadenlaan 71



Terrassen vervangen de “valse gordijngevel”



Technische vloer verkocht in Frankrijk

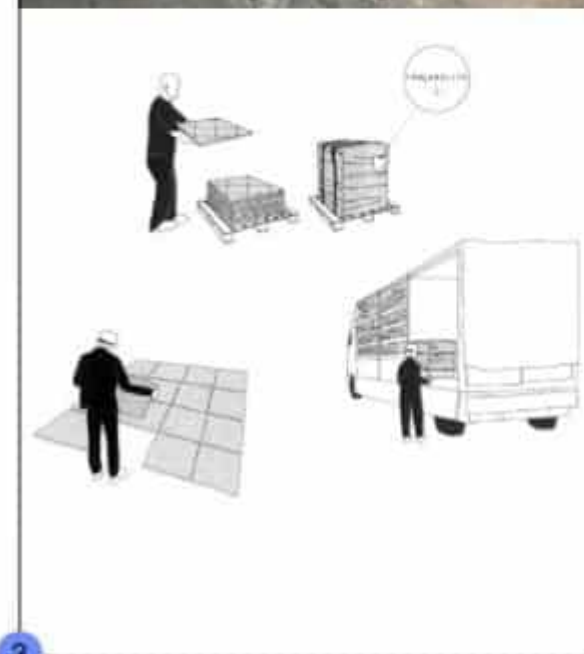


Plejadenlaan 71

Opwaardering en
hergebruik van
materialen
→ Hergebruik

Demonteren van
bepaalde elementen
voor herbruiken op site
of elders :

- 1 glazen wanden
- 2 deuren
- 3 technische vloeren



Pléiades 71 Laureaat 2020

DDS+



Belangrijkste data voor project Antares Bloc C:

2018-11-20 – Contract met architect DDS+

2018-12-20 – Aanvraag bouwvergunning bij URBAN

2019 – Afbraak/demontage interieur (Retrival)

2020-04-16 – Verlenen van Bouwvergunning

2020-08-12 – Opstart werkzaamheden (Thomas et Piron Renovation)

2021-07-15 – Voorlopige Oplevering van de 79 woningen



Vergelijking kosten van de twee projecten

Prix par m ² (2019/2021)						
% sur total	Pavillon 9				Pléiades 71	% sur total
32,39%	765,00 €		Terrain		389,00 €	26,09%
55,21%	1.304,00 €	100%	Travaux	100%	813,00 €	54,53%
		13%	<i>gros œuvres</i>	7%		
		12%	<i>facades</i>	5%		
		27%	<i>TS</i>	35%		
		48%	<i>parachevements</i>	53%		
4,23%	100,00 €		Honoraires		61,00 €	4,09%
2,12%	50,00 €		Taxes		96,00 €	6,44%
1,35%	32,00 €		Interêts intercalaires		20,00 €	1,34%
2,58%	61,00 €		Coûts internes Inclusio		30,00 €	2,01%
-7,41%	-175,00 €		primes		-18,00 €	-1,21%
9,53%	225,00 €		tva		100,00 €	6,71%
100,00%	2.362,00 €		total (tvac)		1.491,00 €	100,00%



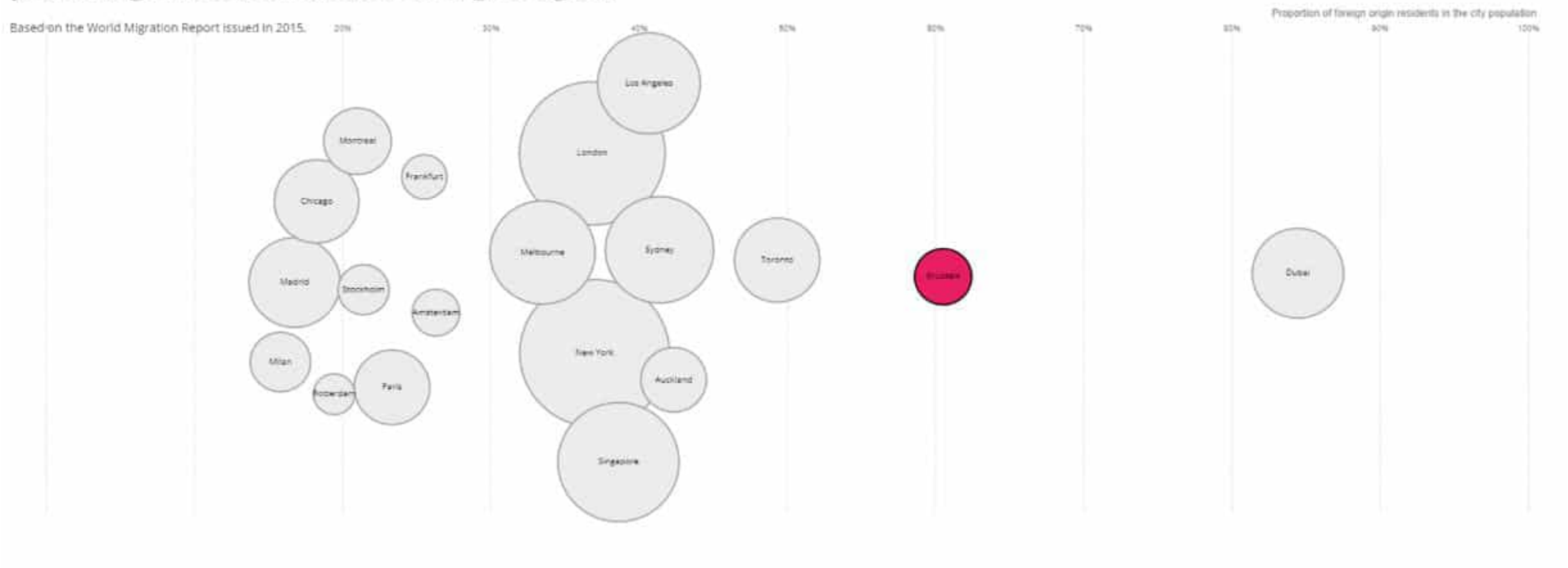
TE ONTHOUDEN VAN DE PRESENTATIE

- 1) Bestaande gebouwen, of ze nu mooi zijn of niet, zijn levende organismen..
- 2) Denk twee keer na voordat je iets sloopt dat te zwaar weegt.
- 3) Doorloopappartementen: minder licht, meer afval, hogere kosten.
- 4) Denk twee keer na voordat je verandert wat bestaat en al jaren werkt.
- 5) Denk twee keer na voordat je nieuwe "minimumnormen" oplegt.
- 6) Mensen hebben heel verschillende gewoonten, afhankelijk van hun cultuur.
- 7) Om binnen een budget te blijven, moet je keuzes maken en daar verantwoordelijkheid voor nemen.
- 8) Het beste is de vijand van het goede



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

... en vergeet niet de Walen en de Vlamingen...



Culturele verschillen = verschillende woonculturen



Saint Marie de la Tourette

Breedte kamer: 183cm

Hoogte plafond: 226 cm





NO MONEY
NO DETAILS

NO MONEY
NO ACCESSORIES

Rem Koolhaas



LESS
IS
MORE



NEW NATIONAL GALLERY
LUDWIG MIES VAN DER ROHE

'A powerfully disruptive book for disrupted times'
Kate Raworth, author of *Doughnut Economics*

LESS
↓ ↓ ↓ IS ↑ ↑ ↑
MORE

HOW DEGROWTH
WILL SAVE
THE WORLD

Jason Hickel

Preface by Kofi Klu and Rupert Read of

EXTINCTION REBELLION





The Timeless Way of Building



Christopher Alexander



Rome, Pantheon, 27 v. Chr., het regent al 2.000 jaar binnen



CONTACT

Benedetto CALCAGNO
development manager

Contact informatie

Tél : +32 485 54 96 45

E-mail : benedetto.calcagno@inclusio.be

INCLUSIO

www.inclusio.be

