



Rogier: van religieuze plek naar hiphopscene

Een circulaire renovatieaanpak

Martin LAGNEAUX - Massimiliano SALZOTTO

Gemeente Schaarbeek – RenovaS asbl



VOORSTELLING VAN DE SPREKERS

Martin Lagneaux, diensthoofd van de afdeling Subsidies en Partnerships en Massimiliano Salzotto, projectleider van het Stadsvernieuwingscontract 2 – Brabant-Noord - Sint-Lazarus, zullen feedback geven over een concrete ervaring met het ontwerp en de eerste werffase van het project van verbouwing van een vroegere synagoge tot een hiphopschool.

Hun uiteenzetting zal de circulaire aanpak illustreren die aan de basis ligt van het architectuurproject van studiebureau Central en de uitdagingen die de opdrachtgeving het hoofd heeft moeten bieden om dit innoverend project te implementeren en te financieren.



DOELSTELLINGEN VAN DE PRESENTATIE

- De circulaire renovatieaanpak illustreren die aan de basis ligt van het architectuurproject dat werd ontworpen door studiebureau Central
- Uitleg geven over de uitdagingen die de opdrachtgeving het hoofd heeft moeten bieden om dit innovatief project te implementeren en te financieren



©Central



PLAN VAN DE PRESENTATIE

I. EEN SAMENWERKING GEMEENTE SCHAARBEEK-RENOVAS

- I. Gedelegeerde opdrachtgeving
- II. Coördinatie Renovas/Gemeente

II. HET HIPHOPSCHOOL-PROJECT - ROGIERSTRAAT 126

- I. Beschrijving van het project
- II. Feedback

III. FINANCIERINGSSTRATEGIE

- I. Financieringsstrategie
- II. Feedback



I. EEN SAMENWERKING TUSSEN DE GEMEENTE EN RENOVAS

Gedelegeerde opdrachtgeving
Coördinatie



GEDELEGEERDE OPDRACHTGEVING

- RenovaS asbl
 - Interface tussen de bewoners en de gewestelijke/gemeentelijke initiatieven op het vlak van stedelijke herwaardering
 - Delegatie door de Gemeente van de coördinatie van verscheidene voorzieningen



COÖRDINATIE

- RenovaS
 - Projectleider
 - Administratieve en financiële opvolging (buitenschil SVC)
- Gemeente
 - Subsidiooloog

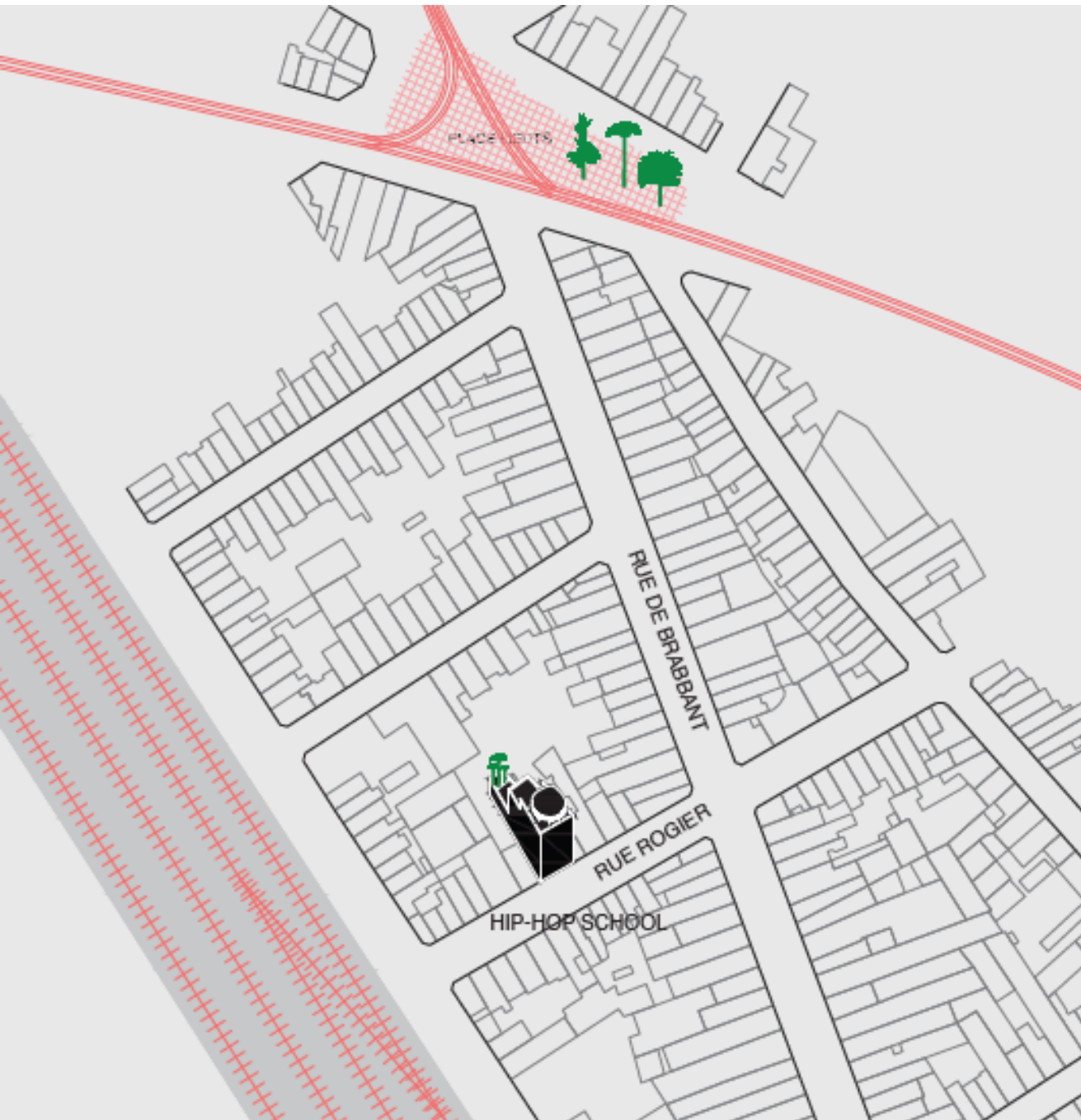


II. HET HIPHOPSCHOOL-PROJECT - ROGIERSTRAAT 126

Beschrijving van het project



BESTAANDE SITUATIE



Lokalisatie



Bestaande gevel

Séverin-Maloud@urban.brussels

HET HIPHOPSCHOOL-PROJECT



©Souterrain Production



Het programma

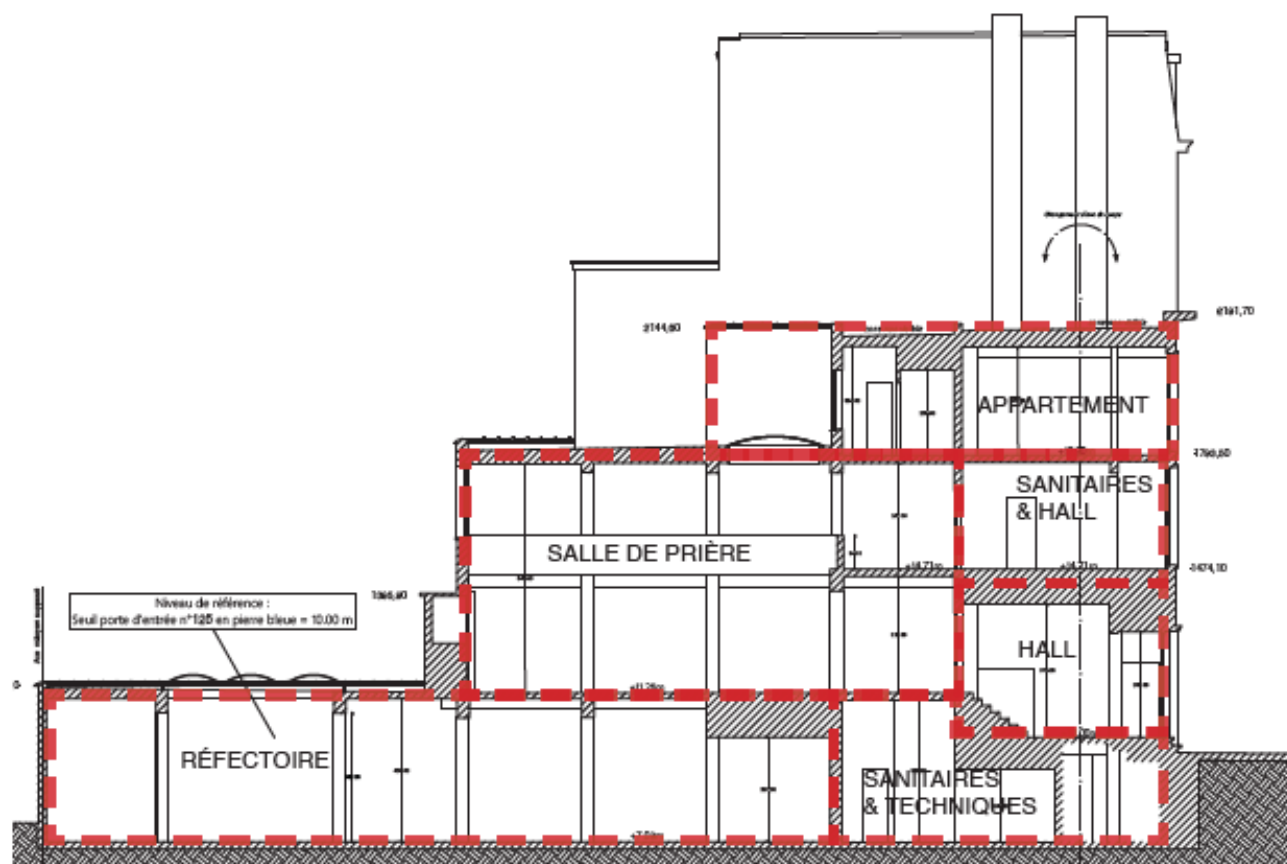
- Een school die talrijke workshops biedt rond de voornaamste disciplines van de hiphopcultuur voor jongeren van 10-30 jaar
- Een programma dat sociale en taalkundige barrières sloopt en dat bruggen slaat via een alternatieve pedagogie
- Een partnerschap met verenigingen uit de wijk (bijlessen...) en samenwerking met de scholen uit de wijk (animatie van workshops, stages voor studenten...)

Activiteiten van de Hiphopschool (artiest Rival CNN & Souterrain Production asbl)

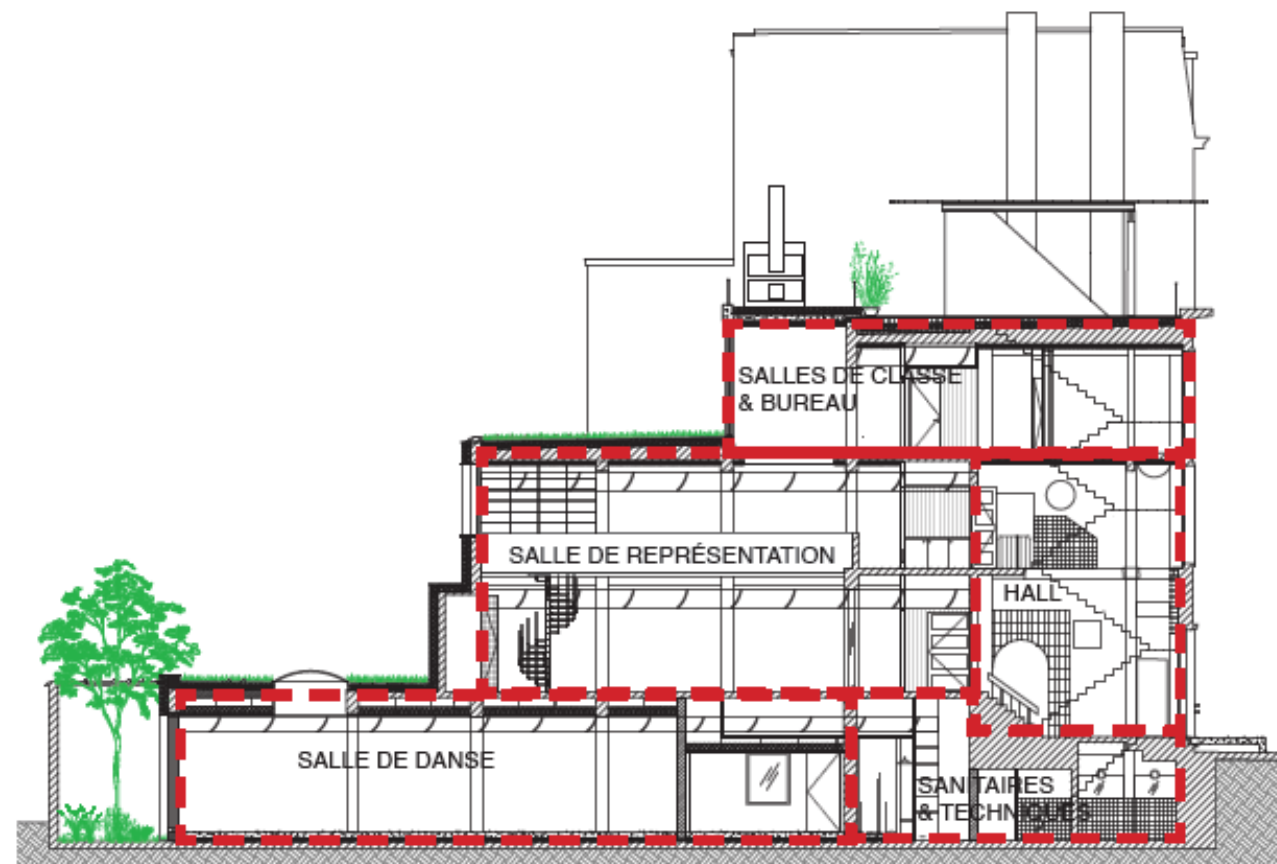


INTERVENTIE

- Werken met wat er al is: de bestaande architecturale en ruimtelijke kwaliteiten onthullen door een reeks doordachte interventies en acties
- Een hoge energieprestatie bereiken
- Een project met een dubbele dimensie: de openbare lantaarn en het groene hart



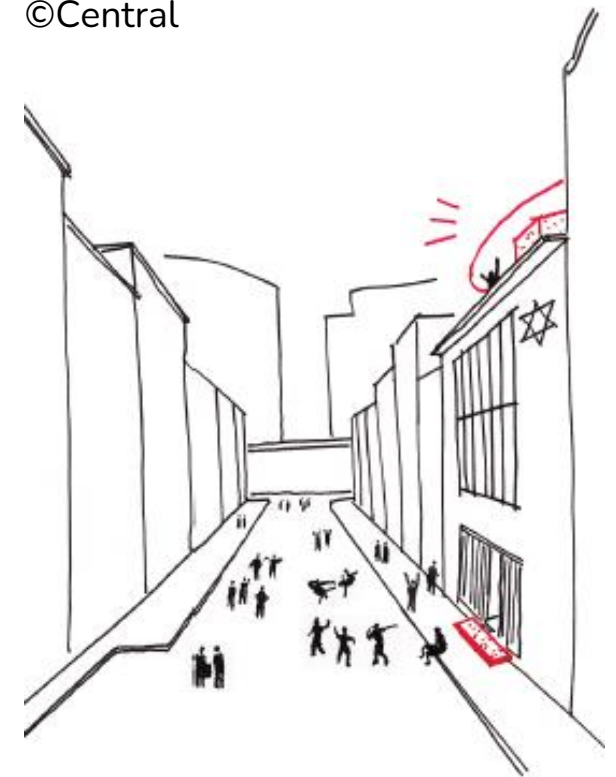
Langsdoorsnede - vóór de werken



Langsdoorsnede - na de werken



©Central



Een project met een dubbele dimensie:
de openbare lantaarn en
het groene hart

©Central

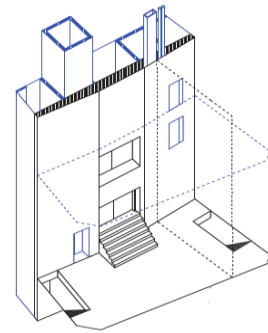


Een inkomhal die opengesteld is naar de straat en een foyer wordt

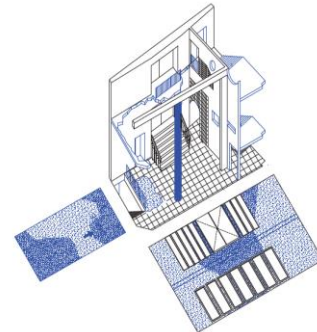


5 INGREPEN

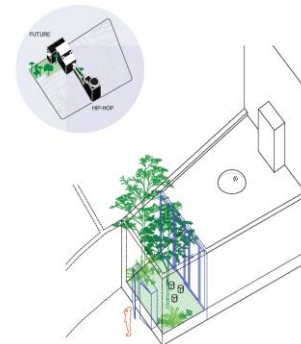
1. EEN 'DIKKE' MUUR TEN DIENSTE VAN HET PROJECT



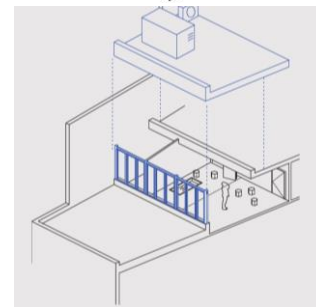
2. AFTREK VOOR EEN MEER OPENBARE INGANG



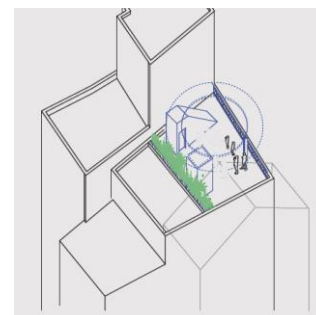
3. PATIO NAAR EEN TOEKOMSTIGE VERBINDING?



4. AFBREKEN OM BETER TE BOUWEN

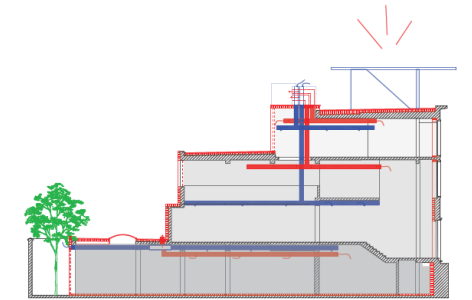


5. GEPLAND TERRAS

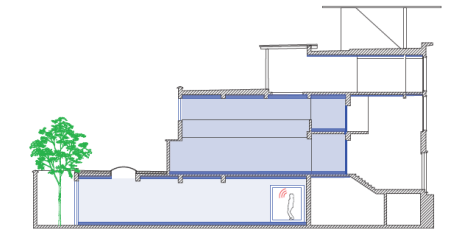


4 STRATEGIEËN

1. ENERGIE EN ZUINIG GEBRUIK VAN MIDDELEN



2. AKOESTIEK OP MAAT



3. CO-CREATIE EN SCHILDERWERK



4. TERRASSEN IN CASCADE



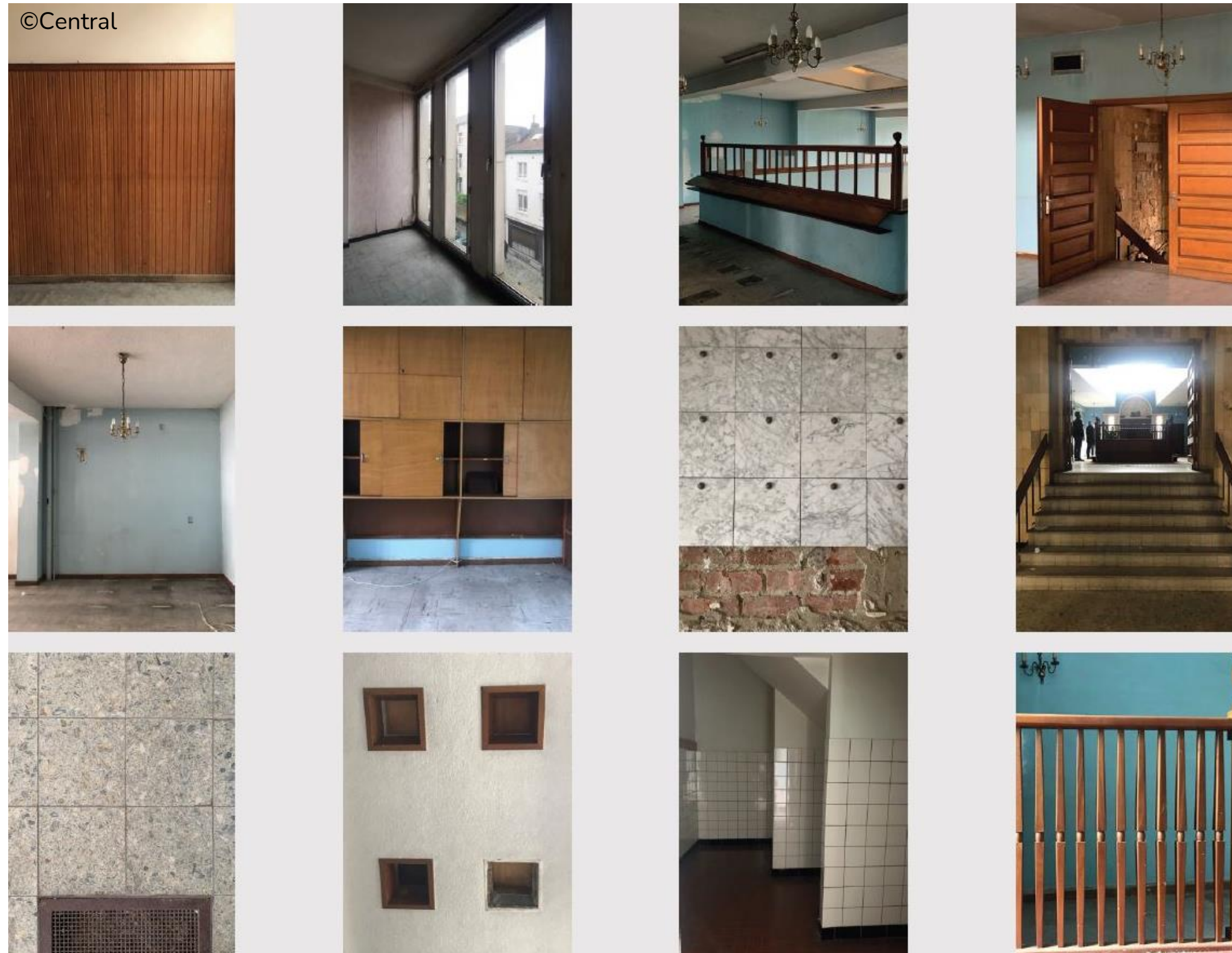
©Central



Een danszaal met uitzicht op een beplante patio



CIRCULAIRE AANPAK



Hergebruik van bouwelementen volgens 4 pijlers

- De materialen op de site die bewaard moeten worden
- De materialen die op de site zullen blijven, maar die zullen worden verplaatst en/of vernieuwd
- Materialen die op een andere werf of in het tweedehands-/hergebruikcircuit werden gerecupereerd
- Nieuwe materialen waarvan de milieu-impact zo klein mogelijk zal zijn

Inventaris van de materialen die beschikbaar zijn op de site



CIRCULAIRE AANPAK



Escalier intérieur colimaçon - Conçu par l'architecte Willy Van der Meeren.

0 € 1-000-€

Articles de rénovation intérieure > Outils

Publié il y a 12 semaines dans Rixensart, Wallonie

Envoyer un message

Enregistrer



Détails

État

D'occasion - état correct

Prix à discuter.

Structure en acier, marches autoportantes, rampe en
acier, marches en hêtre.

Dimensions : 2,54 m de sol à sol. Diamètre : 1,6 m.

A venir enlever sur place.

Pas de virement, paiement en cash lors de l'enlèvement
au plus tard ce jeudi 14-04-22. L'escalier sera démonté
et emporté ce jour-là.



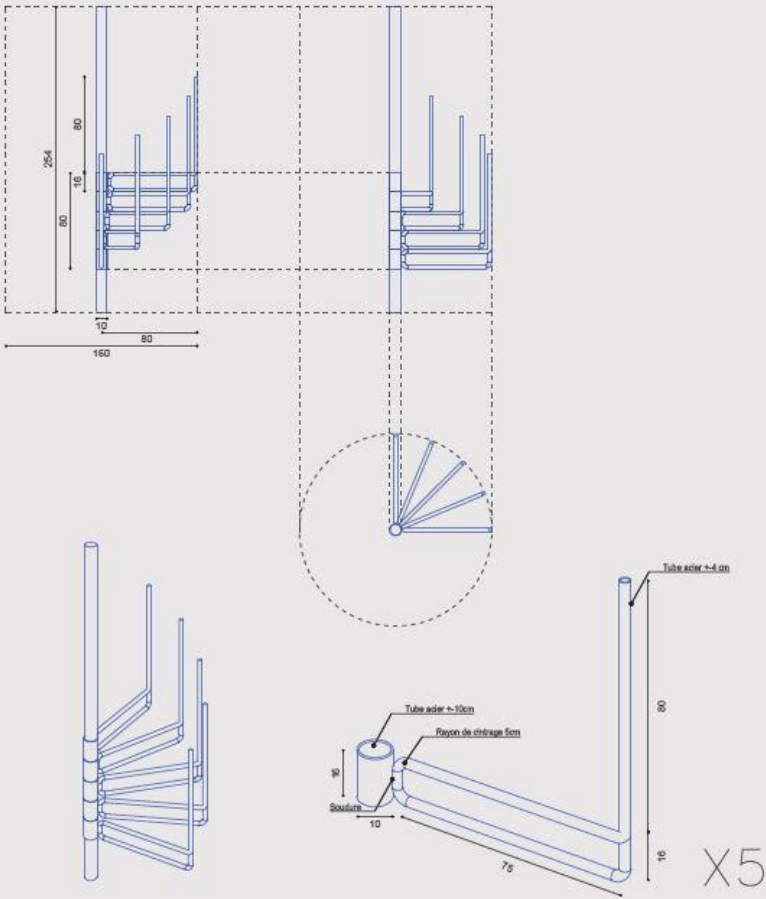
Rixensart, Wallonie

La localisation est approximative

Envoyer un message

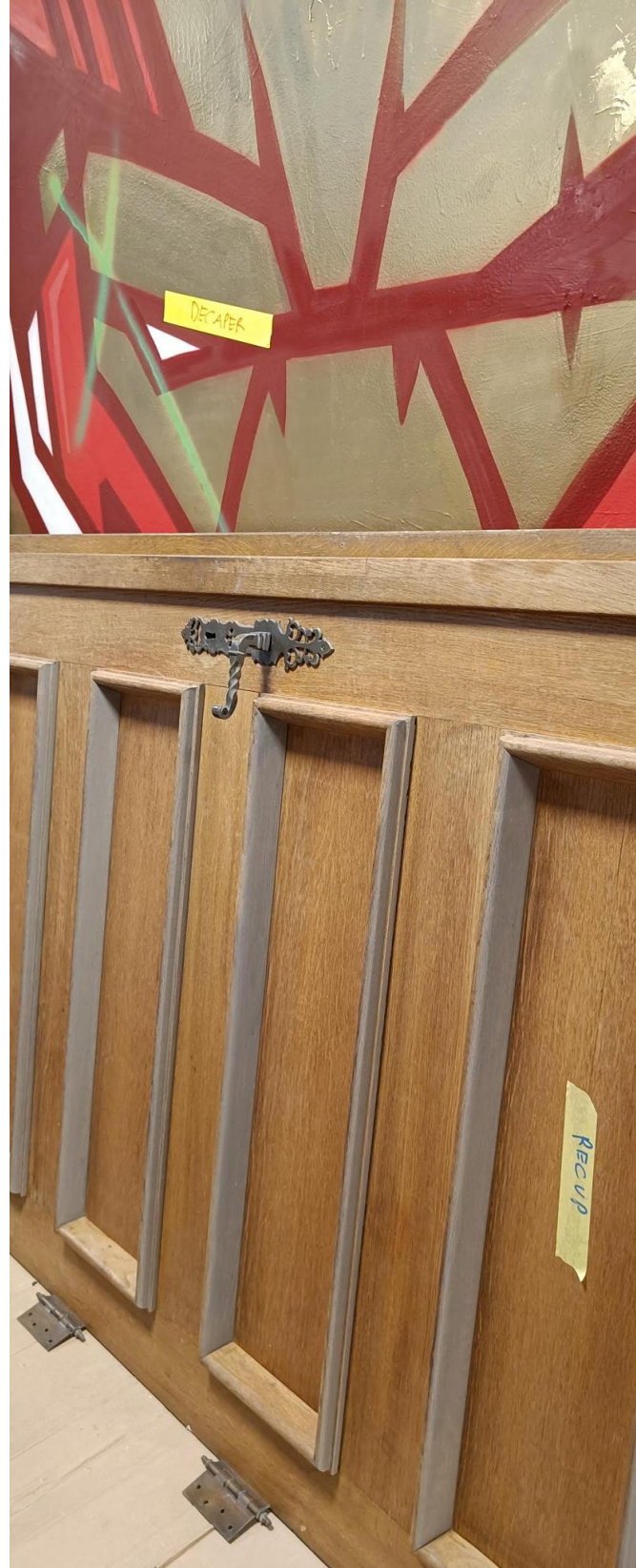
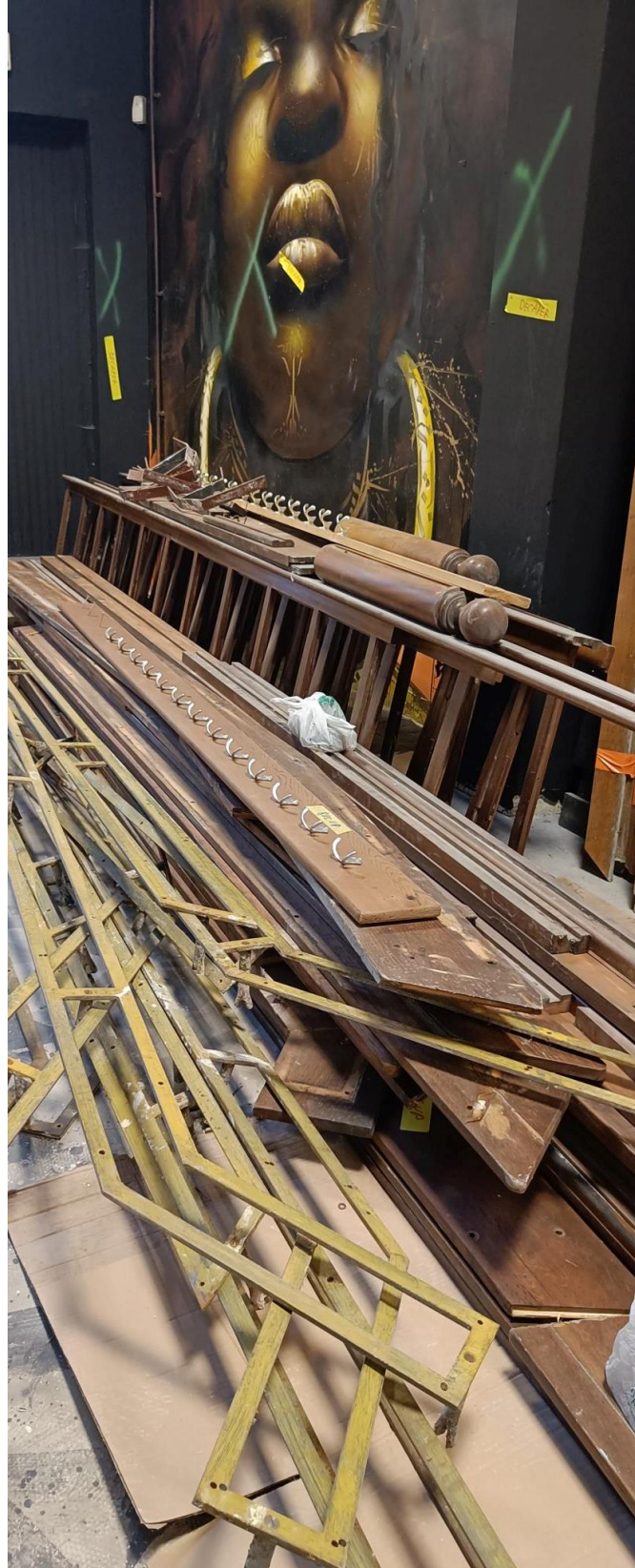
ESCALIER EN COLIMAÇON – VAN DER MEEREN Ajout de 5 marches en acier

Escalier complètement démontable. Marches à enfiler sur un mat. Structure en acier, marches
autoportantes, rampe en acier, marches en hêtre. Chaque marche est composée d'un tube
d'acier creux de +4cm de diamètre cintré dont un coté est soudé sur un tube de +10 cm de
diam. et +16cm. L'escalier actuel est composé de 13 marches enfilées sur un mat de 254cm.
Le diamètre total est de 160cm



Trap getekend door Willy Van der Meeren, afkomstig van het hergebruikkanaal





Foto's van de werf: fase van demontage en opslag van de hergebruikelementen





Financé par
l'Union européenne
NextGenerationEU

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

SCHAERBEEK
1030
SCHAARBEEK

RENOCLICK
by Renolution

« Rogier »

Commune de Schaerbeek

Surface de plancher brute = 723 m²

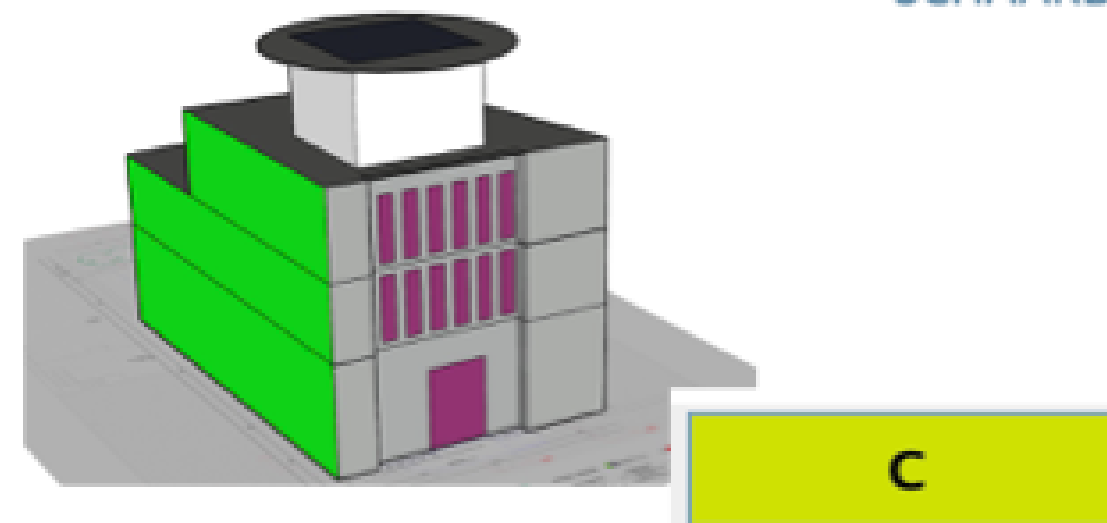
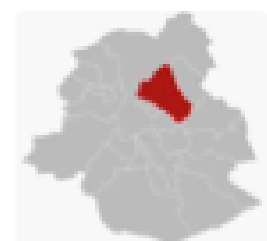
Coût des travaux énergétiques = 333.450 €

Prime RenoClick = 250.089 €

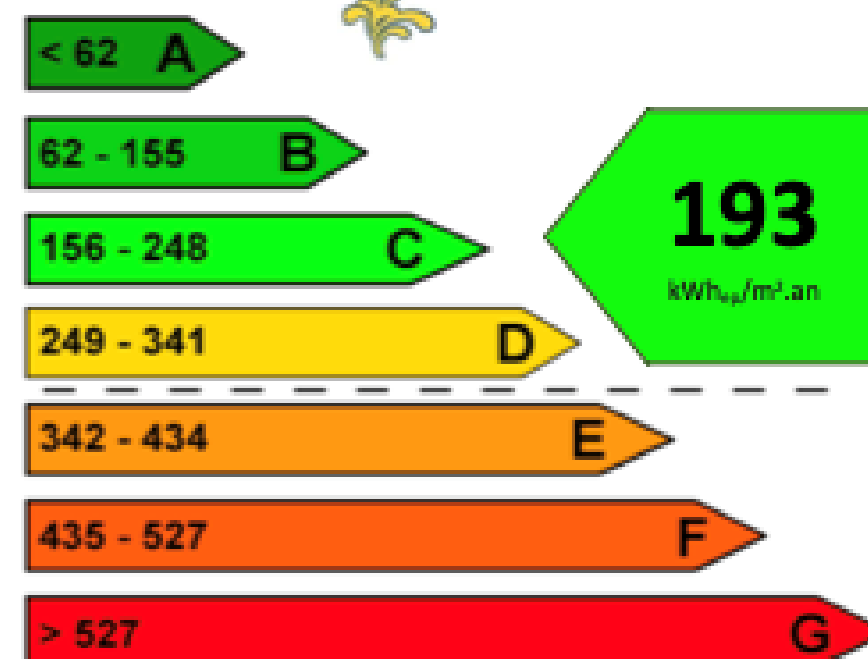
Date de demande de PU = fin 2022

Date de début de chantier = fin 2023

Date de fin de chantier = début 2025



Très économe

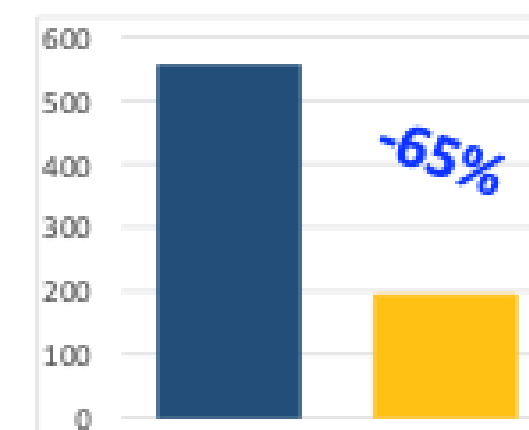


Très énergivore

Liste des travaux « RenoClick » :

- Isolation toitures
- Isolation murs
- Isolation dalles de sol
- Changement des fenêtres et portes
- Ventilation double flux avec récupération de chaleur
- Pompe à chaleur
- Panneaux photovoltaïques
- Récupération et utilisation de l'eau de pluie
- Création d'espaces pour la biodiversité
- Intègre des arceaux et box vélos, des vestiaires, des douches

kWh_{eq}/m².an



Consommation du bâtiment avant / après

II. HET HIPHOPSCHOOL-PROJECT - ROGIERSTRAAT 126

Feedback



TE ONTHOUDEN

Enkele uitdagingen die de Opdrachtgeving het hoofd moest bieden

- Aankoop van hergebruiksmaterialen in de studiefase:
 - hetzij via budgettaire lijnen voorzien voor de aankoop van leveringen door de bouwheer
 - hetzij via het studiebureau
- Certificatie van de hergebruiksmaterialen (bv. isolatie):
 - piste via de ULB - project Isolution (laureaat van het programma Renolab.ID 2023) met het idee om de middelen van dit project te mobiliseren voor een reeks tests met hergebruikte isolatiematerialen
 - tot slot heeft de aannemer een partnerschap voorgesteld met Coliseum (leverancier van hergebruiksmaterialen)
- Huidige situatie van de ingediende prijzen in het kader van overheidsopdrachten:
 - algemene sterke stijging van de bouwprijzen vastgesteld in 2024
 - de financiële impact van de circulaire economie is moeilijk te ramen



Een gebedszaal die een schouwspelzaal wordt



III. FINANCIERINGSSTRATEGIE

Financiële montage
Feedback



FINANCIËLE MONTAGE

- Uitgangsprogramma: Stadsvernieuwingscontract Brabant-Noord - Sint-Lazarus
 - Juli 2021: uitgave geraamd op 1.726.374,72 € (studies en werken)
 - Initieel financieringsplan:
 - 1.241.687,89 € | SVC
 - 343.221,83 € | Stadsbeleid 2021-2025
 - 141.465 € | Gemeente Schaarbeek
 - Evolutie van de raming van de kosten
 - Geselecteerde offerte augustus 2024 (overheidsopdracht van werken): 2.892.728,20 €
- Zoeken naar bijkomende cofinanciering buiten de eigen middelen van de gemeente



FINANCIËLE MONTAGE



TE ONTHOUDEN

- Verveelvoudiging van de cofinancieringen
 - Genoodzaakt door de stijging van de prijzen, in een context met beperkte gemeentelijke middelen
 - Af te zwakken risicofactoren:
 - Evolutie van het project om in lijn te komen met de gestelde doelstellingen VS beheersing van de kosten
 - Beperkingen van de diverse programmaties op het vlak van tijd
 - Dubbele financiering vermijden, specifieke posten
 - Financieringsbelofte = resultaatsverplichting
- Expertise ten dienste van de financiering van de gemeentelijke projecten
 - Weldra 15 jaar ervaring als 'subsidiologen'
 - Gecentraliseerde dienst (geen silo-werk) = beheersing van de informatiestroom, in/out interface
 - Uiteenlopende bekwaamheden: budget en boekhouding, stedenbouw, overheidsopdrachten, institutioneel kader, communicatie, synthese



TOOLS, WEBSITES, BRONNEN

- RenovaS - Project Hiphopschool

<https://www.renovas.be/fr/revitalisation-des-quartiers/brabant-nord-saint-lazare-2018-2026/logements-et-infrastructures/article/hip-hop-school-synagogue-rue-rogier>

- Central-office for architecture and urbanisme

<https://central-net.eu/>



Massimiliano SALZOTTO

Projectleider

+32 (0)2 213 00 01

msalzotto@renovas.be

RenovaS asbl

<https://www.renovas.be/fr/>

Martin LAGNEAUX

Hoofd Nationale Programma's

+32 (0)2 244 72 98

mlagneaux@1030.be

Gemeente Schaarbeek

<https://www.1030.be/>

