

NorthCity: nieuwe kmo-ruimten en sociale huisvesting in Haren

Brussel, 8 september - Futurn, citydev.brussels en Inclusio geven het startschot voor de werken aan het NorthCity-project. Dat komt op een site van 2,55 hectare op Haachtsesteenweg 1475 in 1130 Haren. De vroegere vestiging van Orchestra-Prémaman maakt er plaats voor een gemengd project dat een mix biedt van wonen en economische activiteiten.

Ruime site met goede ligging in het noorden van Brussel

Op de projectsite van 2,55 hectare stond een grote opslagplaats ($\pm 15.000 \text{ m}^2$), bijhorende kantoren ($\pm 2.000 \text{ m}^2$) en een showroom ($\pm 1.400 \text{ m}^2$). Het project ligt langs de Middelweg - die de Haachtsesteenweg met het station van Haren verbindt - en is bijzonder goed gelegen: op wandelafstand van twee NMBS-stations en vlak bij de luchthaven en belangrijke verkeersassen.

De grond is aan drie kanten omgeven door zones met economische bedrijvigheid, waaronder de Noendelle-site van citydev.brussels. Op het gewestelijk bestemmingsplan is de site ingekleurd als ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO). Ze is dus bestemd voor een mix van wonen en productieactiviteiten. Nu zijn er enkel economische activiteiten gevestigd.

Publiek-private samenwerking 2.0

NorthCity is een ambitieus project dat een groot industriecomplex wil doen heropleven. Het initiatief kwam van privépromotor Futurn. Die heeft namelijk als kernactiviteit oude bedrijfspanden en industrieterreinen nieuw leven in te blazen in plaats van nieuwe open ruimte aan te snijden.

Futurn wil binnen de krijtlijnen van de bestemming een gemengd project met woningen realiseren en ging voor de residentiële component in zee met Inclusio, dat kwetsbare bevolkingsgroepen kwaliteitsvol wil huisvesten op lange termijn.

“Van studio’s tot appartementen met vijf slaapkamers: de 123 nieuwe woningen die Inclusio bouwt, diversifiëren het woningaanbod van sociale verhuurkantoren Baita en Hector Denis. En dat in een nieuwe, dynamische en vlot bereikbare wijk”, zegt Brussels staatssecretaris van Huisvesting, Nawal Ben Hamou.

Futurn klopte ook aan bij citydev.brussels. De instelling was al snel enthousiast, want de site ligt naast haar bedrijvenpark Noendelle.

Het project bestaat dus uit drie delen:

- een woongedeelte met 123 woningen die Inclusio via sociale verhuurkantoren (SVK's) op de markt brengt;
- een kmo-park van 7.575 m^2 met kleine eenheden die Futurn verkoopt;
- een kmo-park van 7.575 m^2 met ateliers en ruimten voor productieactiviteiten die citydev.brussels onder haar voorwaarden verhuurt.

“Samenwerken met het Brussels Gewest om onze wijken nieuw leven in te blazen, dat stemt de Stad Brussel altijd gelukkig. Dit project in Haren met sociale woningen en ruimten voor kmo’s verenigt de economische en de woonfunctie. En dat is precies waar we naar streven met onze ‘stad op 10 minuten’, waar alles binnen de tien minuten wandelen bereikbaar is voor iedereen”, vindt Philippe Close, burgemeester van de Stad Brussel.

Wanneer circulariteit voor alle partners centraal staat

De oude opslagplaatsen van Prémaman ruimen plaats voor het NorthCity-project, maar gaan niet volledig tegen de vlakte. Het woongedeelte komt waar nu de kantoren zijn. Die worden daarvoor afgebroken. Voor het kmo-park van Futurn wordt een groot deel van de andere gebouwen gerenoveerd. Hierdoor wordt het kmo-park van citydev.brussels een mix van gerenoveerde en nieuwbouwr ruimten.

Slim spelen met hoogteverschil

Het aanzienlijke hoogteverschil op de site biedt als voordeel dat ateliers boven elkaar kunnen worden gebouwd. Dat zorgt voor meer inbreiding zonder in te boeten op een vlotte operationele werking.

Sterke vraag naar kleine oppervlakten houdt aan

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn nog altijd erg veel bedrijven op zoek naar atelierruimten. Daar speelt NorthCity op in. Kmo’s krijgen er een gevarieerd aanbod. Kopen of huren? Aan hen de keuze. De ruimten zijn bovendien moduleerbaar. NorthCity heeft een aanbod op maat van heel wat bedrijven.

“NorthCity is essentieel voor Brussel: dankzij dit project komt er in ons gewest niet enkel meer ruimte voor kmo’s, maar ook voor ambachten en stedelijke productie. Privé- en publieke spelers zetten hun schouders onder dit kwaliteitsvolle project dat perfect inspeelt op de doelstellingen van de regering. Die wil namelijk de Brusselse economie stimuleren door productieactiviteiten terug naar de stad te halen”, aldus een verheugde Barbara Trachte, staatssecretaris van Economische Transitie.

Over citydev.brussels

citydev.brussels is een instelling van openbaar nut die instaat voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Met vastgoedprojecten vervult de Brusselse instelling drie opdrachten. Bij haar oprichting in 1974 kreeg citydev.brussels de opdracht om bedrijven naar het Brussels Gewest te halen en ze daar te houden. Dat moet de economische ontwikkeling van het gewest bevorderen en jobs voor Brusselaars creëren. Concreet biedt citydev.brussels kwaliteitsvol bedrijfsvastgoed aan tegen interessante voorwaarden. In haar portefeuille zitten gebouwen van alle maten. Zo kunnen bedrijven er terecht in hun verschillende ontwikkelingsfasen.

Sinds 1988 heeft citydev.brussels nog een andere opdracht: particulieren ertoe aansporen om in het Brussels Gewest te komen wonen. Daarvoor bouwt ze, in samenwerking met de privésector, geconventioneerde woningen. Dat zijn nieuwbouwkooptoningen voor mensen met een middeninkomen. Dankzij de 30 % subsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan de instelling haar woningen tegen een lagere prijs verkopen.

Tot slot ontwikkelt citydev.brussels sinds de jaren 2000 ook gemengde projecten. Die complexe, ambitieuze projecten combineren diverse soorten woningen, bedrijfsruimten, basisinfrastructuur (wegen, riolering ...), winkels, openbare ruimten, collectieve voorzieningen en alles wat het weefsel van een stad of wijk kan herstellen of er opnieuw dynamiek kan brengen.

Dankzij haar goede milieubeheer draagt citydev.brussels al sinds 2001 het label Ecodynamische Onderneming. Sinds 2007 voldoen alle nieuwe projecten van citydev.brussels aan de lage-energienorm, en sinds 2009 aan de passief- of zelfs nulenergienorm.

Over Futurn

In een wereld waar de bruikbare oppervlakte schaars wordt, moet je beter nadenken over hoe de onderneming van de toekomst eruit moet zien. Futurn revitaliseert daarom oude bedrijfspanden en industrieterreinen in plaats van nieuwe ruimte in te nemen. Via sanering, afbraak, renovatie en/of nieuwbouw blaast Futurn verloren

gewaande projecten nieuw leven in. Futurn vormt ze om tot moderne, polyvalente, duurzame én maatschappelijk verantwoorde bedrijvenparken met een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk.

Over Inclusio

De missie van Inclusio bestaat erin om op lange termijn aan zwakkere bevolkingsgroepen kwaliteitsvolle, betaalbare woningen te bieden. Haar prioritaire segment bestaat in de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van gebouwen voor huurders met lage of middeninkomens.

Elk vastgoedproject wordt geselecteerd volgens de positieve sociale impact en een redelijke ROI. Het overgrote deel van de gebouwen wordt in huur gegeven aan sociale verhuurkantoren (SVK's), die subsidies krijgen van de gewesten zodat ze betaalbare woningen beschikbaar kunnen stellen aan kwetsbare personen.

Perscontact

citydev.brussels

Barbara Decamps

bdecamps@citydev.brussels

T + 32 2 422 51 61

M + 32 477 69 11 78

Futurn

Frederik Baert

frederik@futurn.com

M +32 476 75 38 95

Mieke Vermeire

mieke@futurn.com

M + 32 495 15 55 27

Inclusio

Xavier Mertens - Chief Executive Officer

xavier.mertens@inclusio.be

M + 32 477 56 16 33

Gunther De Backer

Gunther@backstagecom.be

M +32 475 903 909