

PERSINFORMATIE

Vastgoedproject « VICTOR »

Brussel, 29 september 2011

Bij het aflopen van het openbaar onderzoek op het lastenboek van de effectenstudie betreffende de bouwaanvraag voor het project VICTOR willen Atenor en CFE wijzen op de benadering waar ze zich door lieten leiden bij de uitwerking van dit project.

Het staat algemeen vast dat we door de klimaatveranderingen en de gevolgen ervan voor het milieu gedwongen zijn onze gedragingen grondig te wijzigen.

In deze context staan de steden voor nieuwe uitdagingen: enerzijds een te grote vervuiling en een verstoorde mobiliteit; anderzijds een bevolkingsgroei vanwege de aantrekkelijkheid die ze uitoefenen op een benadeelde bevolking.

De steden moeten zich dus aanpassen en door stadsherwinning kunnen ze de nieuwe eisen het best integreren en er oplossingen voor aanbrengen.

Al enkele jaren richten CFE en Atenor zich zeer beslist op de duurzame (her)ontwikkeling van de steden en meer bepaald van Brussel, een stad en gewest met zijn eigen bijzondere kenmerken.

We kunnen het eens zijn met de idee dat er veel kantoren zijn in Brussel en dat er anderzijds een gebrek is aan woningen, die zowel Atenor als CFE overigens verwezenlijken. Beide groepen, Atenor en CFE, liggen aan de basis van de actuele en toekomstige ontwikkeling van om en bij 510.000 m² woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zowel werven in uitvoering, lopende bouwaanvragen als verworven bouwgronden waarop woningen gebouwd zullen worden.

Er bestaan echter minstens drie goede redenen om vergunningen te verlenen voor nieuwe kantoren:

1. Hoge milieunormen: ze zijn duidelijk beter dan die van verouderde kantoren (die overigens het merendeel van de huurleegstand vormen).
2. De ligging: concentratie in de buurt van de HST-, internationale en multimodale stations om verplaatsingen met het openbaar vervoer te bevorderen; andere steden geven het voorbeeld, zowel in België (vooral dan Luik) als in het buitenland (in Frankrijk met Lille en Lyon en andere steden).
3. gemengd karakter en stedelijke bedrijvigheid: de kantoren moeten passen in een duurzame logica van het gemengde karakter van de wijk.

We zijn van mening dat kantoren die vanuit milieustandpunt verouderd zijn en geen alternatief vormen voor het gebruik van de auto, op termijn onvermijdelijk omgevormd moeten worden. Dit omvormingsproces is duidelijk al bezig, maar neemt verschillende jaren in beslag, niet alleen door de vele stedenbouwkundige stappen die ermee gepaard gaan, maar ook door de technische complexiteit om een gemengd project te ontwerpen.

De ontwikkeling van nieuwe kantoren die deze duurzame criteria naleven, is dus de weerspiegeling van een noodzaak van onze tijd. Dergelijke kantoren beantwoorden bovendien aan een echte vraag, zowel bij de mensen die er werken, de huurders-besluitvormers die er zich vestigen, als de investeerders die hun portefeuille herpositioneren naar duurzame gebouwen.

Bewijs hiervan is de nagenoeg onbestaande huurleegstand in de Zuidwijk en de snelheid waarmee deze recente gebouwen een huurder of koper vinden.

Deze duurzame herontwikkeling heeft economische, sociale en milieudimensies.

Het project VICTOR past op alle punten in een **duurzame herontwikkeling** van de wijk rond het Zuidstation.

De herontwikkeling van deze wijk vraagt tijd. Er werden belangrijke stappen ondernomen die in de richting van een duurzame stadsontwikkeling van de wijk gaan, en dit zou ook in de nabije toekomst kunnen gebeuren, meer bepaald met andere verwezenlijkingen van CFE en Atenor in de wijk, en binnenkort de gezamenlijke ontwikkeling van het project VICTOR.

Een project is slechts een deel van een geheel, van een wijk, een stad. Het project moet zich dus zeker analyseren voor zichzelf, maar ook in zijn algemene context; de milieueffectenstudies vullen deze rol perfect in.

Het project VICTOR biedt de nodige dichtheid tegenover het HST-station van Brussel; het vormt een heuse ambitie op schaal van de stad en de wijk. De bebouwbare ruimte op deze plek is schaars en dener bouwen is een logische stedenbouwkundige visie, hiervan getuigt ook de evolutie in talloze steden.

Ter herinnering, het project VICTOR wordt ondergebracht op 3 grote gegroepeerde percelen:

- een onbebouwde grond, een schouwspel van onburgerlijke degradatie;
- een oud entrepot dat niet meer in gebruik is en enkele leegstaande woningen;
- een leeg kantoorgebouw dat totaal verouderd is.

De afgeschafte BBP's waren in hun toestand niet meer toepasbaar (meer bepaald de 10.000 m² woningen welke bestemd waren voor het geheel van de BBP's) wegens eerdere verwezenlijkingen. Het project VICTOR zorgt voor vermenging en biedt op termijn 5.910 m² woningen en 2.300 m² winkels. We zijn van mening dat de handel op deze plaats een even sterke functie heeft als woningen om de stadsstructuur van deze wijk te vormen

Momenteel worden er overigens andere residentiële projecten ontwikkeld in de wijk, voor sommige ervan zijn Atenor of CFE de initiatiefnemers.

Het is algemeen bekend dat grote woningprojecten (tienduizenden m²) in een perimeter van minder dan 250 m van het project VICTOR ter studie op tafel liggen. Het is simplistisch om het project VICTOR te bekritisieren vanwege zijn gebrek aan woningen, zonder rekening te houden met de omgeving waarin het een plaats krijgt en waarin Atenor en CFE bijdragen aan de toekomst van andere ontwikkelingen.

Het project VICTOR zal een sterke bijdrage leveren aan de inrichting van de openbare ruimte. Door zijn bijdrage in de stedenbouwkundige lasten maakt het project VICTOR het mogelijk om een nieuwe omgeving rond het station en een kwaliteitsvolle openbare ruimte te creëren die voor iedereen toegankelijk is. We herinneren er graag aan dat sociale vermenging een stevige basis vindt in de stedelijke drukte op nette en gezellige openbare plaatsen.

Tot slot geniet het project VICTOR van een weldoordachte architectuur, die de kwaliteit van de wijk alleen maar kan verhogen. De voet van het project werd heel open ontworpen om de grens tussen openbare ruimte en privéruimte zo klein mogelijk te maken. De hoge toren wil een geheel tot stand brengen met de bestaande gebouwen, in plaats van ze te verbannen naar een ver verleden. Het rode lint rond het gebouw zal de wijk een artistiek herkenningspunt geven, dat momenteel ontbreekt. Bovendien zal het project VICTOR een **BREEAM EXCELLENT** certificaat krijgen.

Daarom vinden we dat het project VICTOR beantwoordt aan een reële behoefte van een rivaliserende stad, van een wijk die volop aan een heropleving bezig is. Dit grote project bundelt en integreert de verschillende bestanddelen van een duurzame en weldoordachte stedelijke herontwikkeling, een echte motor van een nieuw dynamisch imago van de wijk.

ATENOR GROUP is een vennootschap voor vastgoedpromotie met beursnotering op NYSE Euronext Brussels. Haar missie is erop gericht om via haar stedenbouwkundige en architecturale aanpak gepaste antwoorden te bieden op de nieuwe eisen die de evolutie van het stads- en beroepsleven stelt. In dit kader investeert ATENOR GROUP in vastgoedprojecten van formaat die beantwoorden aan strenge criteria inzake ligging, economische efficiëntie en respect voor het milieu.

Reuters: ATE0.BR - Bloomberg: ATEB BB

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stéphan Sonnevile SA., Gedelegeerd Bestuurder of William Lerinckx voor Probatimmo bvba, Executive Officer.

☎ +32-2-387.22.99 - 📠 +32-2-387.23.16 - e-mail : info@atenor.be - www.atenor.be



CFE is een multidisciplinaire groep voor de bouw en bijbehorende diensten met beursnotering op Euronext Brussels, waarvan VINCI 47% van het kapitaal bezit. In zijn historische beroep van bouwbedrijf is CFE een van de belangrijkste actoren in België en de onderneming is ook aanwezig in Nederland, het Groothertogdom Luxemburg en Centraal-Europa. Bovendien bezit CFE 50% van het kapitaal van DEME, een van de wereldleidende baggerbedrijven. Dit persbericht is terug te vinden op onze internetsite www.cfe.be

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Jacques Lefèvre, Directeur CFE Immo of Philippe Sallé, Project Directeur CFE Immo.

☎ +32-2-663.60.10 - 📠 +32-2-673.59.25 - e-mail : info@bpisa.be - www.cfe.be

