



waar **zorgen** &
maken elkaar
ontmoeten

Herbestemming
Brouwerijsite De Ridder,
Deurne

Studiedag VIPA 06/05/2025

AGENDA:

1. De aanleiding
2. De projectpartners
3. Traject vzw CGG Andante
4. Traject vzw Den Engel
5. Beheer

Voorstelling Miss Miyagi

Miss Miyagi specialiseert zich **als dienstverlener** in de **ontwikkeling van innovatieve vastgoedprojecten met een maatschappelijke meerwaarde**.

Hiervoor ontwikkelde haar team van geëngageerde stadsmakers en projectmanagers een aantal welomschreven diensten om eigenaars van bijzondere panden, beleidsmakers en burgers of organisaties met een ruimtevraag bij te staan in elke fase van het ontwikkelingsproces.

1. Miss Miyagi adviseert – Ontwikkelingsadvies en haalbaarheidsstudies

Via een grondige analyse, stakeholdermanagement en scenariodenken onderzoekt Miss Miyagi het herbestemmingspotentieel van een site / gebouw, en creëert ze uit een complexe set van randvoorwaarden (met soms tegenstrijdige ambities) een realistische en gedragen projectdefinitie. Dat gebeurt volgens een eigen beproefde methodologie op basis van design thinking. Specifiek ter ondersteuning van panden die (al dan niet via zusterbedrijf Teherbestemmen) vermarkt worden, werkt Miss Miyagi toe naar enkele realistische toekomstscenario's die als inspiratie kunnen dienen en de opportuniteiten en beperkingen bloot leggen.

2. Miss Miyagi coördineert - Gedelegeerde ontwikkeling

Miss Miyagi ondersteunt bouwheren bij de ontwikkeling van hun vastgoedproject; van de opmaak en de bewaking van het concept, over de opmaak van een realistisch businessplan, de oprichting van projectvennootschappen en het vinden van inhoudelijke en financiële projectpartners en bankfinanciering. Deze projectontwikkeling is de inhoudelijke en financiële motor voor het bouwproject (zie hieronder). Miss Miyagi gebruikt daarbij zowel haar ervaring met de ontwikkeling en exploitatie van complexe vastgoedprojecten als haar uitgebreid netwerk van projectpartners, impact investeerders, banken, ... om tot een kwalitatief en haalbaar project te komen.

3. Miss Miyagi begeleidt – Projectmanagemnt

Miss Miyagi ondersteunt en vertegenwoordigt bouwheren bij de realisatie van hun bouwproject; van het scherpstellen van de projectdefinitie, tot het aanstellen van de architect en aannemer en de opvolging van de werken. Miss Miyagi onderscheidt zich door haar geïntegreerde aanpak van het inhoudelijke project en het vastgoedproject én haar constructieve samenwerking met en aansturing van de betrokken bouwpartners.



Brouwerij De Ridder | Deurne Dorp



Locatie

In het centrum van Deurne-Dorp vinden we Brouwerij De Ridder. Een robuust, bakstenen gebouwencomplex dat 120 jaar geleden werd gebouwd.

1. 't Speelscholeke
2. Districtshuis Deurne
3. St.-Fredeganduskerk



Brouwerij De Ridder | Een slapende reus



Wat ging vooraf?

In het centrum van Deurne-Dorp vinden we Brouwerij De Ridder. Een robuust, bakstenen gebouwencomplex dat 120 jaar geleden werd gebouwd.

Een **reusachtig bakstenen gebouw** te midden van een bloeiende volkswijk van **tussen de rijhuizen en erg smalle straten**. Dit **historisch erg waardevolle** gebouw vertelt de **geschiedenis van de buurt**, en bepaalt zijn identiteit tot op heden.

Een gebouw helemaal afgestemd op het brouwproces, maar daardoor minder aantrekkelijk voor commerciële vastgoedontwikkeling. (veel bijzondere ruimtes, erfgoedwaarde,...)

Door verregaande aftakeling van het gebouw werd het gebouw een smet in de buurt.

=> **Anno 2019** werd het voor **AG Vespa** duidelijk dat een nieuwe toekomstvisie zich opdroeg.

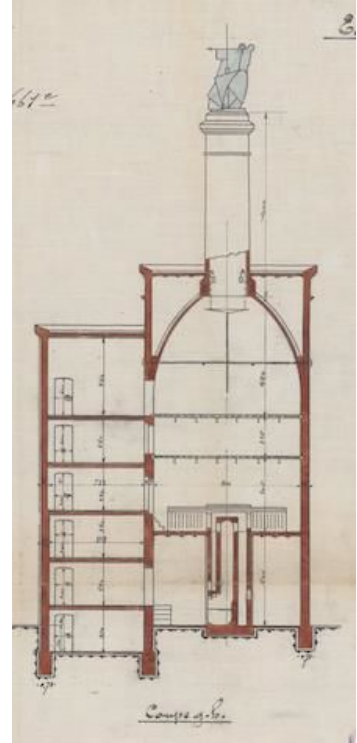
Brouwerij De Ridder | Een huis met vele kamers



Brouwerij De Ridder | Een huis met vele kamers



Brouwerij De Ridder | Een huis met vele kamers

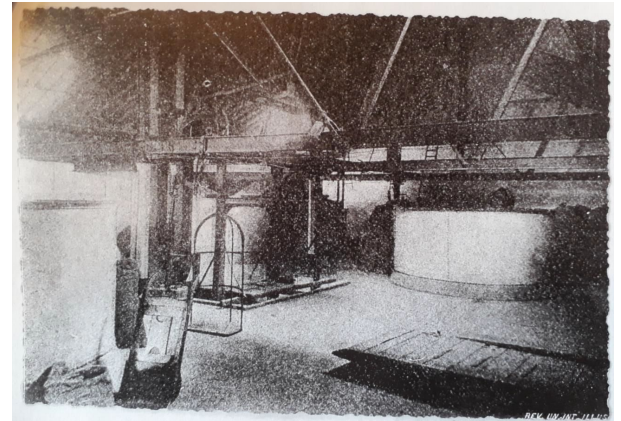


Brouwerij De Ridder | Een huis met vele kamers



"Weekkuipen" op de bovenste verdieping van de mouterij.

Onder het stalen dakspant staat een hijsinstallatie om zakken gerst tot boven te hijsen. Deze werd vermoedelijk bevestigd aan de katrol in het volume naast de eestoren, vanwaar dan de gerst naar de meer achterin gelegen mouterij werd gebracht."



Brouwerij De Ridder | Verkoop door AG Vespa



Verkoop voormalige brouwerij "De Ridder" in Deurne

De voormalige Brouwerij De Ridder werd gebouwd in de 19^{de} eeuw en ligt tussen twee stegen in, de Hertstraat en Stalinsstraat.

De brouwerijsite wordt al enkele jaren gebruikt door verschillende socio-culturele verenigingen, maar de gebouwen zijn dringend aan een grondige renovatie toe.

AG VESPA zoekt daarom een koper die de site renoveert, restaureert en een nieuwe invulling geeft, met respect voor het historische karakter en de erfgoedwaarde. De nieuwe invulling moet tevens een meerwaarde voor de buurt en het district betekenen.

PROJECTEIGENDOM

Minimumbod: € 640.000 (over, anderszins te verstaan)
Projectvoorstel

Hertstraat 5
2100 Deurne

Bruto vloeroppervlakte
ca. 4.845 m²

Perceeloppervlakte
1.650 m²

Kadastraal inkomen
€ 6.759 (niet geïndexeerd)

Afsluit Biedingen
20 november 2020 om 18 uur

Brouwerij De Ridder te koop

Eind 2019 plaatst AG Vespa het gebouw op de markt via een verkoop onder voorwaarden:

De brouwerijsite wordt al jaren gebruikt door verschillende socio-culturele verenigingen, maar de gebouwen zijn dringend aan een grondige renovatie toe.

AG VESPA is daarom op zoek naar een koper die:

1. de site wil **renoveren**, restaureren en herontwikkelen, **met respect voor** het historische karakter en de **erfgoedwaarde**.
1. De nieuwe invulling moet ook een **meerwaarde betekenen voor de buurt** en de wijk.
1. Bijkomend diende ook een financieel bod uitbrengen

Brouwerij De Ridder | De oproep van Miss Miyagi



Brouwerij De Ridder te koop

Ergens in augustus 2020 lanceerde Miss Miyagi een oproep **via Facebook de kiem** van dit project vormt

Er is onvoorzien veel reactie

- 46 keer gedeeld,
- meer dan 60 reacties

Op basis hiervan bracht Miss Miyagi een de nodige investerings– en projectpartners samen voor de opmaak van projectvoorstel met bod.



Brouwerij De Ridder | Projectvoorstel



waar **zorgen** & **maken** elkaar **ontmoeten**

De Brouwerij is de motor van een nieuwe **manier van coöperatief samenwerken**, de katalysator van vele kleine en grotere verhalen.

Als eigenwijs collectief geven de organisaties samen vorm aan een toekomstbestendige en laagdrempelige **zorgzame werk- en ontmoetingsplek**.

Vanuit ieders eigen missie draagt elke organisatie bij één van volgende thema's:

1. Positieve gezondheid
2. Ateliers en ondernemerschap
3. Educatie
4. Buurt-living / sociale cohesie

“Waar zorgen en maken elkaar ontmoeten” wordt de baseline van deze warme, open en **laagdrempelige** ontmoetingsplek, waarin een bruisende en zorgzame gemeenschap zal huizen, net zoals Deurne zelf.



BV De Ridders

Voorstelling VIPA 5/06/2025

AGENDA:

1. De aanleiding
2. Over de projectpartners
3. Traject Andante
4. Traject Vzw Den Engel
5. Beheer van de site

Brouwerij De Ridder | Projectpartners



Frieke Van Zundert
vzw CGG Andante

– Andante is één van de 17 **Centra voor Geestelijke Gezondheidszorg** in Vlaanderen. Centra Geestelijke Gezondheidszorg zijn specialisten in preventie, vroegdetectie en ambulante behandeling van ernstige psychische problemen.

Ruimte vraag: (VIPA gesubsidieerd)
- Centraliseren we een deel van onze dienstverlening.
– Op zoek naar linken met de andere bewoners ivf vermaatschappelijking van de zorg



Rik Dominicus
vzw Den Engel

– Vzw Den Engel is een kleinschalig **begeleidingstehuis** voor **jongeren** vanaf 16 tot 25 jaar die omwille van een problematische leefsituatie **niet meer thuis kunnen wonen**. Den Engel biedt voor deze jongeren in een huiselijke setting groeikansen en zorgen op maat aan met als doel deze jongeren en hun context stapsgewijs terug in hun kracht te zetten.

Ruimte vraag: (VIPA gesubsidieerd)
Nieuwe Kleinschalige wooneenheid (KWE) waar plaats is tot 6 jongeren om samen te wonen onder begeleiding. (type cohousing)



Thijs Van Calster,
't Speelscholeke

– Lokale **Basisschool** in de wijk met 140 leerlingen en buur van de brouwerij

Ruimte vraag:
– *klaslokaal 6de jaars*
– *fietsenstalling*
– *polyvalente ruimte.*

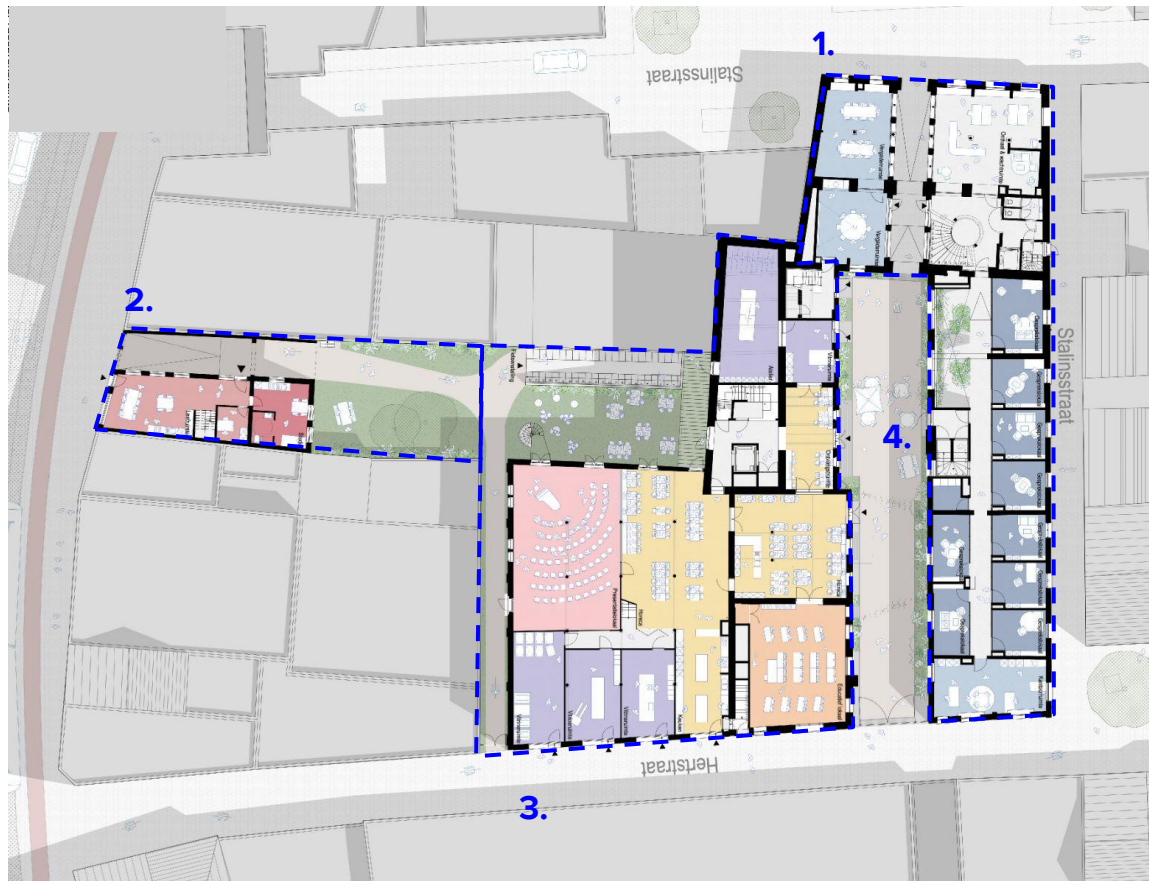


An Eijkelenburg
Stadsmakersfonds

– Stadsmakersfonds is een **coöperatieve vennootschap** die het verzamelde **kapitaal investeert in vernieuwende vastgoedprojecten met een positieve maatschappelijke impact**. Door die bijzondere plekken mee te financieren, maken we buurten en steden dynamischer, duurzamer en vooral warmer.

Ruimte vraag:
- Geen eigen programma, maar ondersteunt specifieke waarden.
– op deze site synergie tussen makers, zijn omgeving en de zorgpartners

Brouwerij De Ridder | Projectpartners



Projectpartners op de site & Eigendomsstructuur Projectstructuur

1. vzw CGG Andante
1. vzw Den Engel
1. BV De Ridders = Coöperatieve projectvennootschap
 - 80% Stadsmakersfonds
 - 10% vzw CGG Andante
 - 10% 't Speelscholeke (aandelen verdeling op heden)
1. Gemeenschappelijke Binnenkoer
 - 50% Stadsmakersfonds
 - 50% CGG Andante

Projectcoördinatie

Alle deelprojecten worden gecoördineerd door Miss Miyagi.



MISS MIYAGI

PLACEMAKING





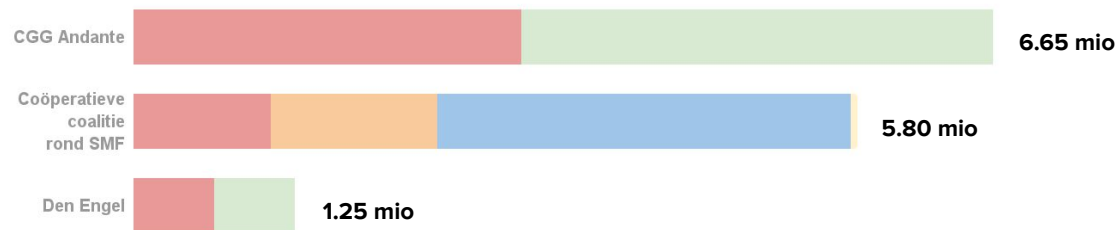








Brouwerij De Ridder | Financiering



vzw CGG Andante – Totale investeringskost 6,65 mio - ca 55% VIPA gesubsidieerd

vzw Den Engel – Totale investeringskost 1,25 mio - ca 50% VIPA gesubsidieerd (ntb)

Coöperatieve coalitie rond Stadsmakerfonds (BV De Ridders): – Totale investering 5,80 mio

- Eigen middelen coalitiepartners – totaal 1,2 mio
 - 80% Stadsmakersfonds / 10% 't Speelscholeke vzw / 10% CGG Andante vzw
 - Onderhandelingen met nieuwe coalitiepartners lopen (o.a. Friday Cowork)
 - Geleidelijke uitstap van SMF voorzien op 10-15 jaar
- “Achtergestelde leningen” – totaal 1,4 mio
 - vb Impakt EU en andere impact-investeerdere
 - 21% overige (winwin-)leningen (*in opstart*)
- Bankleningen – totaal 3,4 mio
 - Triodos Bank

1. Totaal investering **13,5 mio**
1. **Subsidies 4,2 mio, maar uitsluitend voor zorgprojecten (VIPA).**
1. Coöperatieve coalitie rond Stadsmakersfonds **100% privaat gefinancierd.** Nieuwe projectpartners kunnen zich steeds inkopen in coalitie
1. Coöperatieve coalitie rond Stadsmakersfonds wordt gedragen door zeer **diverse profielen van (impact-) investeerders** op basis van de waarden van het project
 - Bank
 - Impact investeerders
 - Coöperanten SMF
 - Buurtbewoners (WIN--WIN)



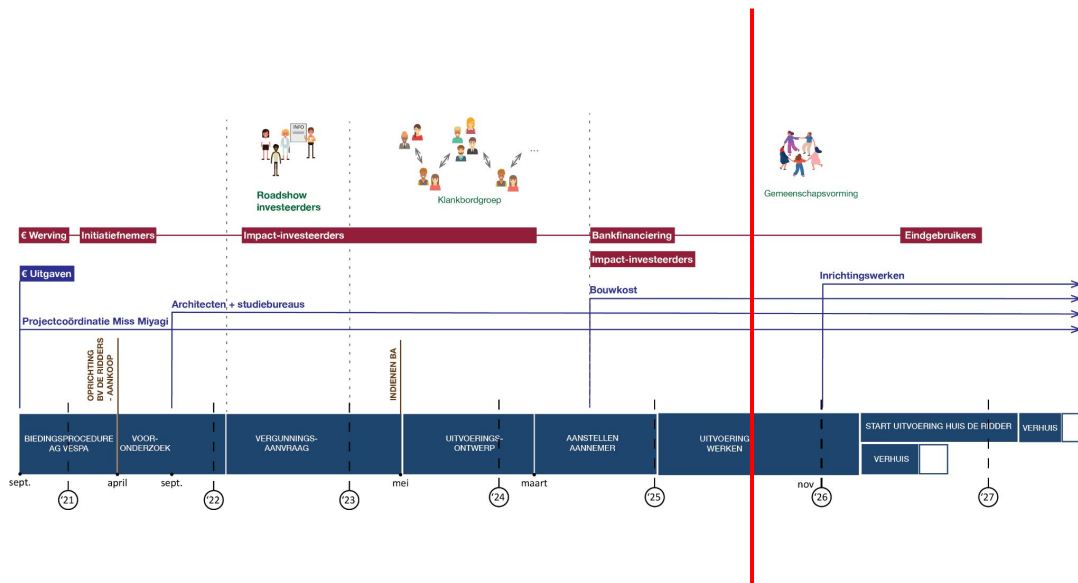
BV De Ridders

Voorstelling VIPA 5/06/2025

AGENDA:

1. De aanleiding
2. Over de projectpartners
3. Traject Andante
4. Traject Vzw Den Engel
5. Beheer van de site

Brouwerij De Ridder - Waar staan we?

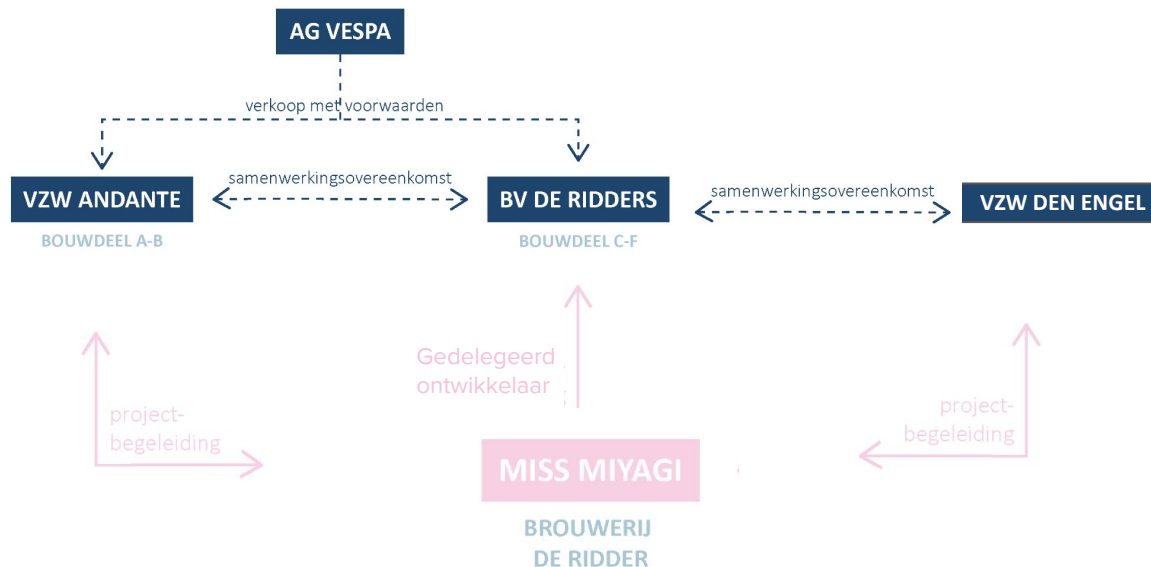


looptijd andante = 5 jaar

Tijdslijn – CGG Andante

- 2021
 - ✓ aankoop Brouwerij De Ridder (verkoper AG Vespa)
 - ✓ oprichting SPV rond SMF
- 2022
 - ✓ conceptvorming & marktverkenning
- 2023
 - ✓ opmaak aanbestedingsdossiers
 - ✓ opmaak financieringsdossiers
- 2024
 - ✓ $\frac{2}{3}$ bekomen omgevingsvergunningen
 - ✓ aankoop pand Turnhoutsebaan 12/14
 - ✓ aanstelling aannemer Brouwerij
- 2025
 - ✓ febr: start werken
 - juli: vergunningsaanvraag Huis De Ridder
- 2026
 - maart: start werken Huis De Ridder
 - sept: opstart exploitatie
- 2027
 - maart: ingebruikname Huis De Ridder

Brouwerij De Ridder | Project coördinatie



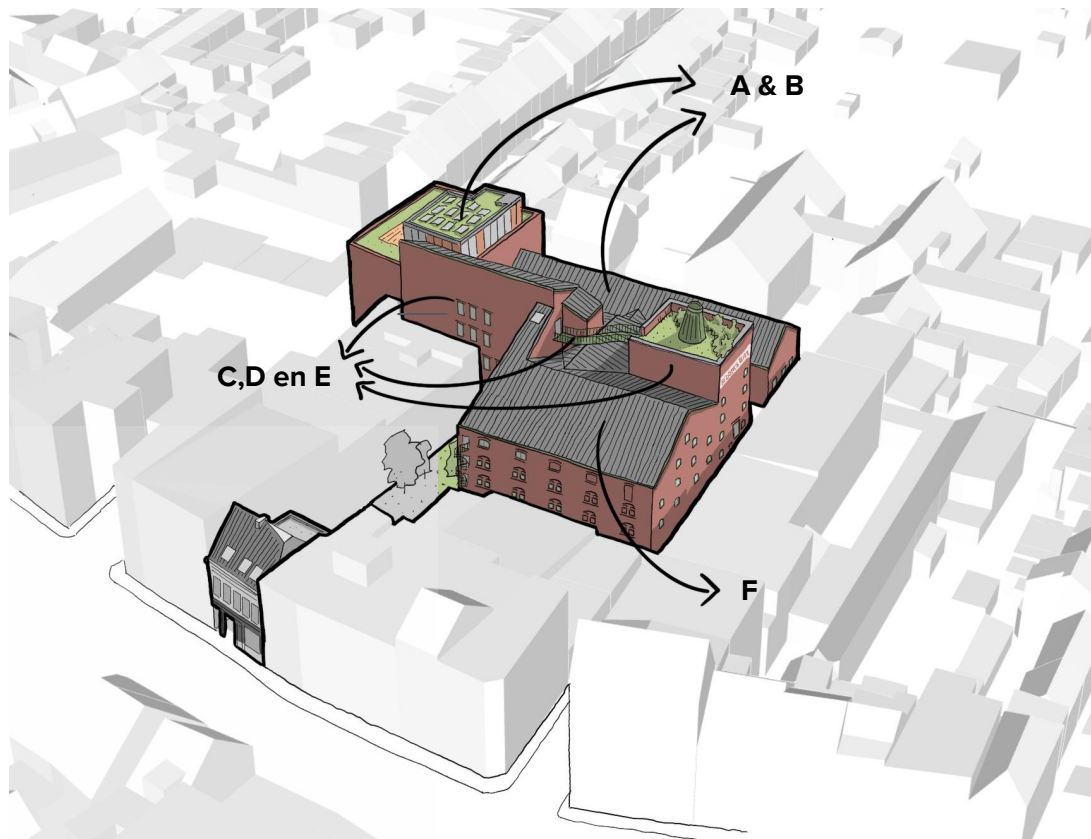
Wat bevat de projectcoördinatie

Miss Miyagi specialiseert zich, als **dienstverlener** uitsluitend in de ontwikkeling van bijzondere **vastgoedprojecten** met een **positieve maatschappelijke impact**.

Miss Miyagi coördineert het volledige deelproject en ontzorgt zo maximaal CGG Andante:

- **Aankoopbegeleiding**
- Coördinatie samenwerkingsovereenkomsten met deelprojecten
- Uitwerken visienota en projectdefinitie
- **Aanstellingsprocedures en coördinatie van de ontwerp bureaus**
- Aanstellingen en onderhandeling aannemer(s)
- Coördinatie (gemeenschappelijke) Werf
- Financiële, administratieve en juridische opvolging **(incl. Subsidies)**
- Nazorg

Brouwerij De Ridder | Aankoop van de site



Gezamenlijke aankoop van AGVespa door 2 organisaties / vennootschappen (bestaande uit 3 investeerders)

- **CGG Andante vzw (A & B)**
Centrum Geestelijke Gezondheidszorg
- **SPV – Coöperatie coalitie rond het StadsmakersFonds (C,D,E & F)**

Aankoop na kadastrale splitsing van perceel. omdat VIPA subsidies enkel gelden voor organisaties met zakelijk recht van het perceel: *volledige eigendom, Vruchtgebruik, Erfpacht, Opstal,...*

Aankoop van perceel niet mee gesubsidieerd voor CGG andante.

- aankoop bijzonder laag
- verbouwingsbudget zeer hoog > subsidie enveloppe

Brouwerij De Ridder | Aanvraag VIPA subsidies

DEPARTEMENT
WELZIJN
VOLKSGEZOND
GEZIN

Conceptnota ma

Datum: Klik hier als u een d

Auteur: Klik hier om een au

Onderwerp: Vul hier de na

1 VISE OP HET ZORGAANDO

Hoe ziet de voorziening s

doelgroep, uitbreiding van

toekomst. (max. 200 wo

Aanvraag van een verklaring betreffende het toepasselijk BTW-tarief in het kader van de aanvraag van een VIPA-investeringsubsidie

Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden (VIPA) - www.vipa.be

Dit document wordt ondertekend en per mail (in pdf-formaat) of per post bezorgd aan:
indien een grote onderneming of zeer grote rechtspersoon of stichting: Centrum GO Beheer en Gespecialiseerde Controles,
Afdeling Sectorcoördinatie (page.sector.coord.sector@minfin.fed.be);
in de andere gevallen aan het bevoegde lokale kantoor (<https://financien.belgium.be/nl/batenten>);
De criteria voor een grote onderneming of zeer grote rechtspersoon vindt u onder:
<https://financien.belgium.be/nl/ondernemingen/grote-ondernemingen/welke-ondernemingen#2>

VIPA betaalt de infrastructuur van welzijns- en gezondheidsvoorzieningen. Dit kan zowel gaan over aankoop, nieuwbouw, uitbreiding of verbouwing. Naast een toekenning in de buidende bouwmarkt subsidieert VIPA ook de twee verscheidene is.
Om van bij aanvang tot een correcte subsidieverlening te komen, vraagt VIPA de voorziening om het toepasselijke btw-percentage te laten attesteren door de fiscale administratie.

Facultatief toe te voegen: indicatief veronderstellen we een btw-tarief van %. Onze vzw werd opgericht na de verplichte fusie van de centra geestelijke gezondheidszorg ten gevolge van het decreet van 18 mei 1999, erkend en geïdentificeerd door het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - Afdeling Verzorgingsvoorzieningen Gezondheidszorg. Het project betreft een totaalherbouwing/herbestemming van Brouwerij De Ridder naar een Centrum Geestelijke Gezondheidszorg.

Naam van de aanvrager: ANDANTE VZW
Adres van de aanvrager: Herselstraat 17 - 2600 Berchem
Ondernemingsnummer van de aanvrager: BE0470375-071
Naam contactpersoon: Fienke Van Zundert
Mailadres contactpersoon: Fienke.Vanzundert@andante.be
Telefoonnummer contactpersoon: 03 770 37 77
Naam van de voorziening: ANDANTE VZW
Aard van de zorgtoelaf(en): Centrum voor Geestelijke Gezondheidszorg
Omschrijving van de werken: Renovatie en herbestemming van een historische brouwerij (1889) tot een centrum voor geestelijke gezondheidszorg
Bouwplaats: Hertstraat 5 - 2100 Deurne

	Aard van de werken (Aankoop, nieuwbouw, verbouwing, uitbreiding)	In geval van uitbreiding oppervlakte van het bestaand gebouw (1)	Te realiseren oppervlakte in m² (2)	Sector (bv. personen met een handicap)	Zorgvorm (bv. internaat). Het nut dient duidelijk de bestemming van het gebouw na de werken te blijven
Gebouw (deel) 1:	verbouwing/uitbreiding/herbestemming	1950	2.275,24	ggz	geestelijke gezondheidszorg
Gebouw (deel) 2:					
Gebouw (deel) 3:					
Gebouw (deel) 4:					
Gebouw (deel) 5:					

(1) Het betreft hier de bruto-oppervlakte exclusief de kruipkelder

datum indienen van de aanvraag: dag 03 maand 01 jaar 2023

handtekening van de persoon bevoegd om de aanvraag

Een gezamenlijke effort

Aangeleverd door de architect

1. Conceptnota project
2. Plannen project
3. Initieel programma van eisen
4. Documenten ter staving van duurzaam bouwen
5. Ondertekend Verslag Brandweer
6. Advies toegankelijkheid

Aangeleverd door de projectcoördinator

1. Notulen, het formeel akkoord van de Raad van Bestuur om een subsidie aan te vragen bij VIPA. Doorgaans een verslag van de raad van bestuur maar dit kan ook een brief zijn die ondertekend is door alle partijen
2. Verslag van het voortraject dat de aanvrager doorlopen heeft
3. Bewijs ontvankelijkheid aanvraag stedenbouwkundige of omgevingsvergunning
4. Bodematte

Aangeleverd door opdrachtgever-bouwheer

1. Bewijs genotsrecht/zakelijk recht
2. Beschrijving van de bestaande infrastructuur
3. Conceptnota masterplan
4. Overzicht project (raming + ruimtestaat) met hulp van architect/Miss Miyagi
5. Financieel plan
6. Autofinanciering (niet verplicht)
7. Btw attest
8. Attest bankrekeningnummer

Brouwerij De Ridder | Aanstellen architect



Aandachtspunten voor VIPA

- Voor traject tot aan aankoop was gelopen met Collectief Noord die zich vrijwillig hadden geëngageerd voor het gebouw.
 - Aanstelling van architect steeds met een openbare procedure. Voor CGG Andante is er gebruik gemaakt van een twee--staps procedure waarbinnen een wedstrijd werd uitgeschreven.
 - Uit deze wedstrijd kwam niet de reeds betrokken architect Collectief Noord als meest geschikt naar voren, maar wel Areal architecten op basis van de vooropgestelde criteria:
1. Vooropgestelde doelstellingen en het programma van eisen die reeds afgestemd zijn op VIPA eisen / 60pt
 2. Ereloonpercentage /25 pt
 3. Plan van aanpak, samenwerking, planning en communicatie /15 pt



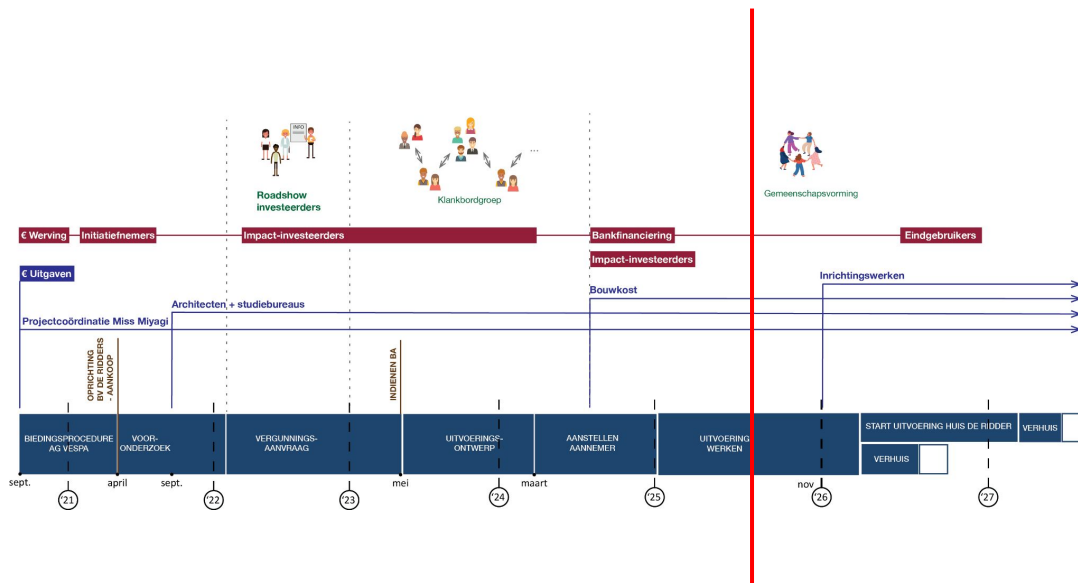
BV De Ridders

Voorstelling VIPA 5/06/2025

AGENDA:

1. De aanleiding
 2. Over de projectpartners
 3. Traject Andante
 4. Traject Vzw Den Engel
 5. Beheer van de site
-

Brouwerij De Ridder - Waar staan we?

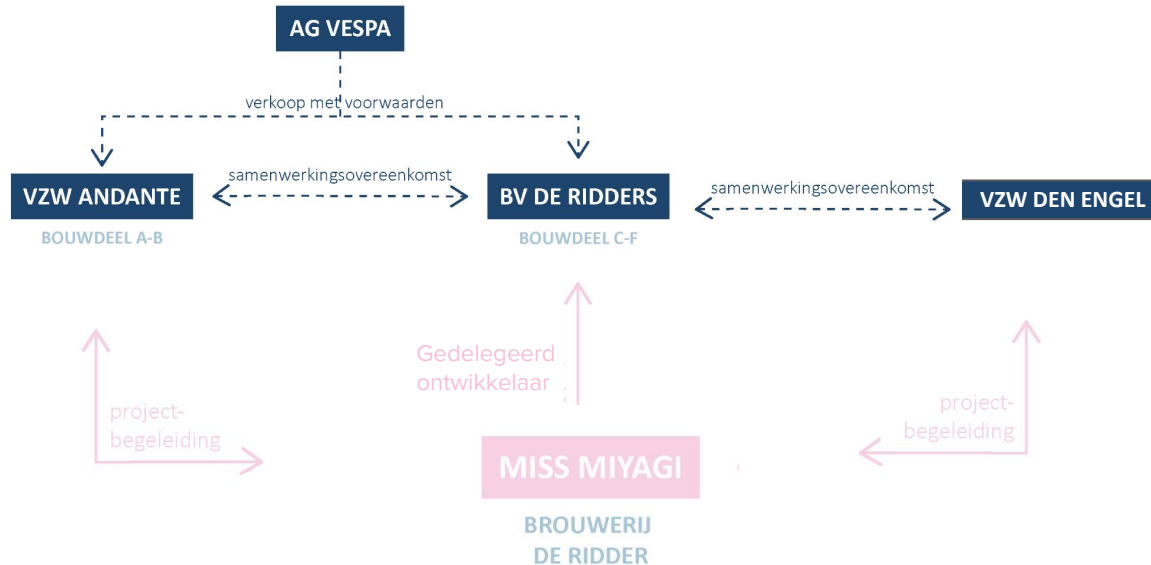


looptijd Den Engel = 3,5 jaar

Tijdslijn – Den Engel

- 2021
 - ✓ aankoop Brouwerij De Ridder (verkoper AG Vespa)
 - ✓ oprichting SPV rond SMF
- 2022
 - ✓ conceptvorming & marktverkenning
- 2023
 - ✓ opmaak aanbestedingsdossiers
 - ✓ opmaak financieringsdossiers
- 2024
 - ✓ $\frac{2}{3}$ bekomen omgevingsvergunningen
 - ✓ aankoop pand Turnhoutsebaan 12/14
 - ✓ aanstelling aannemer Brouwerij
- 2025
 - ✓ febr: start werken
 - juli: vergunningsaanvraag Huis De Ridder
- 2026
 - maart: start werken Huis De Ridder
 - sept: opstart exploitatie
- 2027
 - maart: ingebruikname Huis De Ridder

Brouwerij De Ridder | Projectcoördinatie



Strategische coördinatie

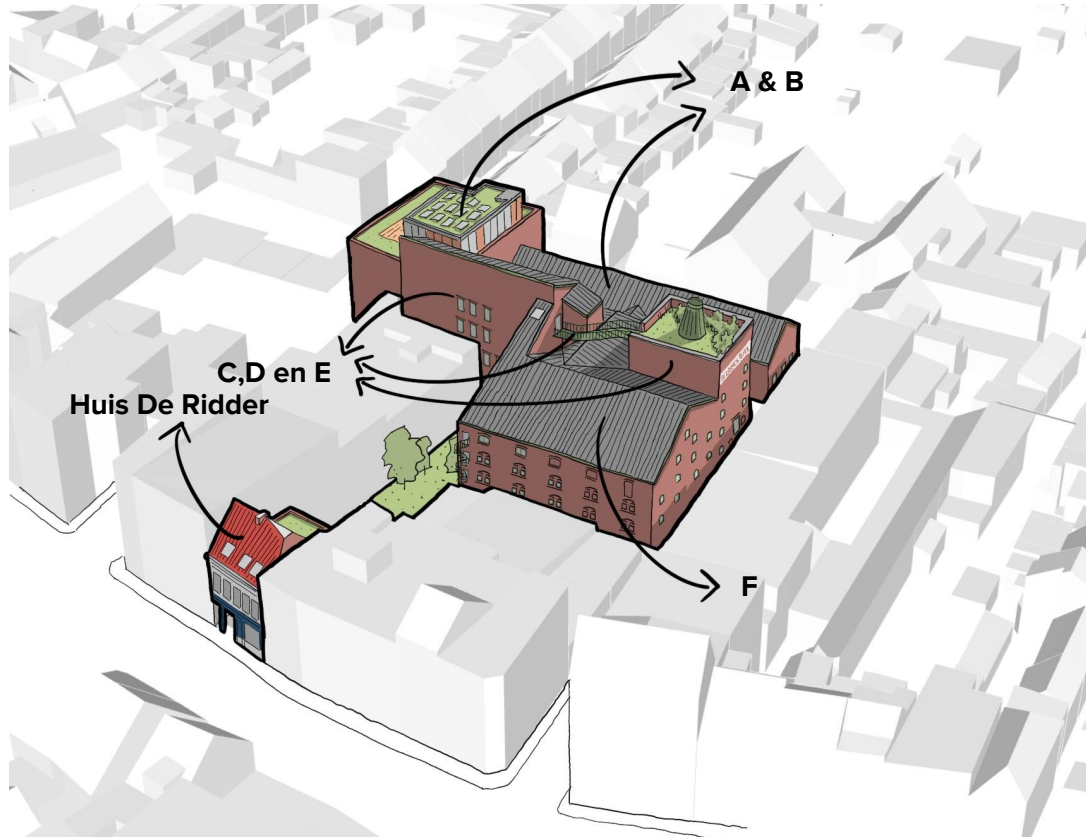
=> voor kleine projecten is een projectcoördinator een zware bijkomende kost.

Miss Miyagi doet de **strategische coördineert** het volledige deelproject en ontzorgt zo maximaal CGG Andante:

- Haalbaarheidsanalyse + Uitwerken visienota en projectdefinitie
- Aankoopbegeleiding
- Coördinatie samenwerkingsovereenkomsten met deelprojecten
- Aanstellingsprocedures en coördinatie van de ontwerp bureaus
- Aanstellingen en onderhandeling aannemer(s)
- Minimale Coördinatie van Werf
- Financiële, administratieve en juridische expert op afroep (incl. Subsidies)
- Nazorg

=> Nadruk op eerste deel van de opdracht

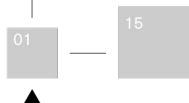
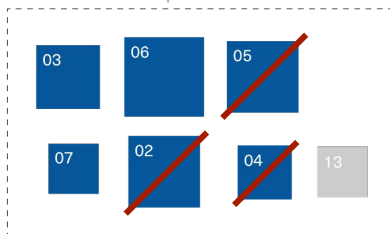
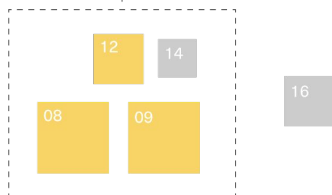
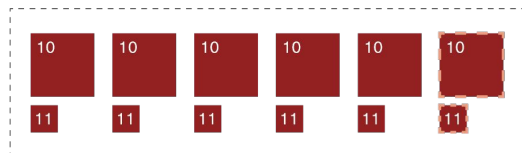
Brouwerij De Ridder | Aankoop van de site



Uitbreiding van de site 2024

- Historische woning op de Turnhoutsebaan 12-14 (al snel “Huis De Ridder” gedoopt) komt te koop in 2023
- Tegelijkertijd ontvangt **Vzw Den Engel** goedkeuring op zijn zorgstrategisch plan, en stelt Miss Miyagi aan om een geschikt gebouw te vinden voor een kleinschalige wooneenheid en beslist om het huis te kopen en zich aan te sluiten bij het project.
- Vanuit zijn dubbele rol onderzoekt MM de potentieel synergie tussen beide projecten wanneer Den Engel zich zou vestigen in Huis de Ridder
 - De brouwerij krijgt een tuin en een toegang & zichtbaarheid aan de Turnhoutsebaan
 - Den engel is ingebed in breder zorgverhaal.

Brouwerij De Ridder | Haalbaarheidsanalyse Den Engel



- 01 inkom/wachtruimte - 10m²
- ~~02 administratieve ruimte en ontvangstruimte - 20m²~~
- 03 gespreksruimte - 16m²
- ~~04 bergingruimte - 12m²~~
- ~~05 vergaderruimte - 20m²~~
- 06 polyvalente ruimte - 25m²
- 07 sanitair bezoekers en personeel - 10m²
- 08 keuken - 20m²
- 09 leefruimte - 20m²
- 10 studio excl. sanitair - 16m²
- 11 sanitair bewoners (individueel) - 3m²
- 12 sanitair bewoners (gemeenschappelijk) - 10m²
- 13 archief/bergruimte - 10m²
- 14 wasruimte - 6m²
- 15 fietsenstalling - 20m²
- 16 technische ruimte - 10m²

buitenruimte
parking

- diensten
- wonen (individueel)
- crisiswonen
- wonen (gemeenschappelijk)
- ondersteunend

We maakten een ruimtelijke synthese

Tijdens de workshop kwamen een aantal zaken naar voren die het programma van eisen bepalen en leidend zullen zijn in het scenario-onderzoek:

- Den Engel heeft VIPA-middelen voor **4 KWE modules**, maar heeft de ambitie om **2 bijkomende studio's** te voorzien
- **Synergieën** zoeken grotere project

Haalbaarheidsstudie | Financieel kader

De financieringsmix van een project is heel sterk afhankelijk van subsidies.

Een strategische organisatie van subsidies is essentieel om dit aandeel zo groot mogelijk te maken.

- Aankoopsubsidies VIPA
- Bouwsubsidies VIPA
- Klimaatsubsidies (nu afgeschaft)
- Anti-agressie subsidies (nvt)
- Andere subsidies

Inschatting bankfinanciering toont de haalbaarheid van het project.

Uitbreiding van de site 2024

Haalbaarheidsstudie | Scenario's



Scenario 1

Een eigen thuis

- Nieuwbouw
- Volledige realisatie PvE
- Geen exploitatie
- Integraal toegankelijk
- Private buitenruimte
- 4 bouwlagen
- 9 studio's



Scenario 2

Boven de winkel

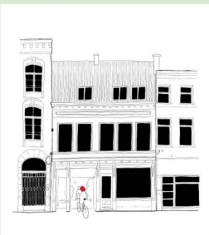
- Nieuwbouw met behoud van gevel
- Beperkte realisatie PvE
- Exploitatie gelijkvloers
- Niet integraal toegankelijk
- Gedeelde buitenruimte
- 3 bouwlagen + uitbreidbaar
- 6 studio's + uitbreidbaar(?)



Scenario 3

Altijd iemand in de buurt

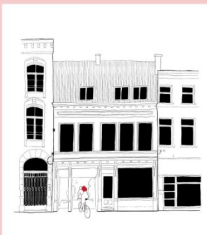
- Renovatie met nieuwbouw achterbouw
- Beperkte realisatie PvE
- Exploitatie deel +0
- +00 integraal toegankelijk
- Gedeelde buitenruimte
- 3 bouwlagen
- 5 studio's



Scenario 4

Een charmant nest

- Renovatie met maximaal behoud bestaand gebouw
- Beperkte realisatie PvE
- Geen exploitatie
- +00 integraal toegankelijk
- Gedeelde buitenruimte
- 3 bouwlagen
- 6 studio's



- Haalbaarheidsanalyse werd uitgevoerd in opdracht van vzw den engel naar ruimtelijke vertaling van projectdefinitie uit goedgekeurd strategisch zorgplan.
- Formuleren van gericht zoekcriteria naar een eigendommen met potentieel
- Huis de Ridder werd gebruikt als case studie om projectdefinitie te challengen.
- Huis De ridder bleek meteen een zeer waardevolle site. Na aftoetsen bij VIPA en Stedenbouw werd beslist om site aan te kopen.

Brouwerij De Ridder | Aankoop van de site

1. Aankoop bv de Ridders en dan doorverkopen aan Den Engel
 - a. betalen van dubbele registratie kosten (worden doorgerekend naar Den Engel
 - b. Volledige veiligheid voor Den Engel, want er wordt geen engagement aangegaan

1. Licitatie - aankoop in onverdeeldheid,
 - b. Aankoop door vzw den engel 1% en 99% BV de Ridders
 - c. Verdeelrechten blijven 2,5%
 - d. Uit onverdeeld treden na subsidiebelofte van Minister (na max 6m)

1. Aankoop zonder aankoopsubsidies
 - b. Enkel als alle subsidies kunnen gebruikt worden voor verbouwingen. Isabel Terrie zal dit bekijken

Aandachtspunten voor VIPA

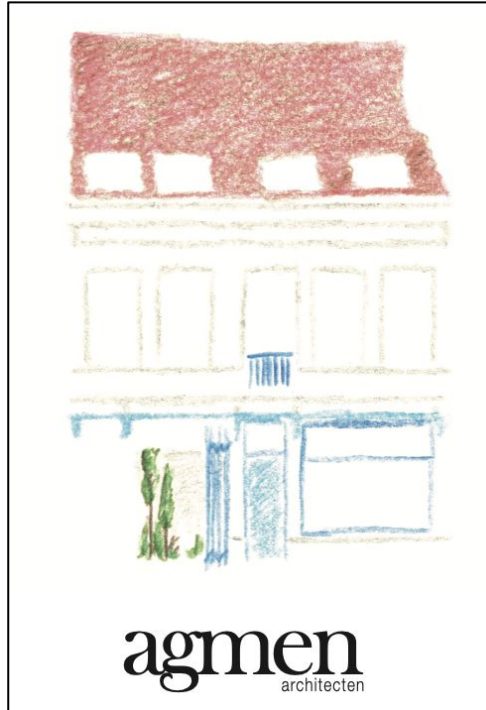
Subsidie enveloppe is mogelijks groter dan 60% van de renovatie kost.

Er dient een strategische afweging te worden gemaakt in de aankoopstrategie met al doel om:

- Maximaal subsidies te verzekeren
- Vlotte procesvoering met verkoper en of andere ontwikkelingspartners.

=> Uitstellen van ondertekenen akte ligt moeilijk bij verkopers, en vergroot de onzekerheid van het traject

Brouwerij De Ridder | Aanstellen ontwerper



Aandachtspunten bij keuze voor ontwerper

Voor kleine projecten is een projectcoördinator een zware bijkomende kost.

Kost kan geoptimaliseerd worden door tandem architect – projectcoördinator op elkaar af te stemmen.

Kennis van VIPA projecten mee nemen in criteria aanstellingsprocedure



BV De Ridders

Voorstelling VIPA 5/06/2025

AGENDA:

1. De aanleiding
2. Over de projectpartners
3. Traject Andante
4. Traject Vzw Den Engel
5. Beheer van de site

Brouwerij De Ridder | Beheer

Dienstenaanbod		KANTOREN t.w.v. t.w.v. xx € / j	COLLECTIEVE GESPREKS- EN VERGADERRUIMTE t.w.v. xx € / j	vaste verhuur EDUCATIE t.w.v. xx € / j	HORECA (excl. hoekruimte) t.w.v. xx € / j	VITRINES t.w.v. xx € / j	Flexibel verhuur ATELIERS t.w.v. xx € / j	verhuur via exploitatie EVENTS t.w.v. xx € / j
VZW DE RIDDERS - DIENSTENAANBOD	Eindgebruiker					↓ Verkoop van goederen		
	Niveau 5 EXPLOITATIE MET PRODUCTIE GOEDEREN				↓ Horeca aanbod		↓ Aanbod van diensten door makers	↓ Dagverhuur aan event klanten
	Niveau 4 EXPLOITATIE MET PRODUCTEN EN DIENSTEN + Inhoudelijk beheer	↓ Geen dienstenaanbod	↓ Zorg aanbod	↓ Geen dienstenaanbod				
	VERHUUR MET THEMATISCHE DIENSTEN + Commercieel beheer + Gemeenschapsbeheer					↓ Vaste handelshuur per bedrijf of organisatie	↓ Dienstencontract met makers	Catering Gatam
	Niveau 2 VERHUUR MET VASTGOEDDIENSTEN + Operationeel beheer		↓ Vaste gemene huur verdeeld voor collectief van inhouse org.		↓ Vaste Handelshuur voor GATAM?			
	Niveau 1 NAAKTE VERHUUR: Admin + Technische beheer (cfm syndicus)	↓ Contract voor basisdienstverlening + onderhoud		↓ Contract voor basisdienstverlening				
VZW De Ridder - Dienstenaanbod								

Uitrollen van synergieën

– Een aparte **autonome** vzw wordt opgericht voor de volledige site, met als doel om de synergie tussen:

- Makers
- Zorgorganisaties
- Horeca
- Events

op gericht wijze te organiseren en te begeleiden.

Binnen deze vzw worden verschillende vormen van beheer opgenomen voor de volledige site:

1. (Algemeen) Administratief beheer
2. Operationeel Beheer
3. Community building
4. Commercieel beheer
5. Events uitbaten

Deze taak zal geregistreerd worden door een voltijds site-manager die perceelsoverschrijdend werkt.

Brouwerij De Ridder | Lessons learned

1. Een goed voortraject is essentieel en raadpleeg VIPA hierin. Raam uw subsidie-enveloppe en renovatiebudget vóór de aankoop en stem de aankoopstrategie hierop af.
1. Durf over de perceelsgrens te kijken en ga op zoek naar partners waarmee ruimte gedeeld kan worden. Het verkleint niet enkel de omvang van de bouw, maar bedt het project meteen in zijn omgeving.
1. In een steeds complexer wordende bouwwereld kan de projectcoördinator de (reeds overbelaste) zorgorganisatie administratief ontlasten en ondersteunen met expertises die buiten de verantwoordelijkheden van architect of aannemer vallen. Zorg voor een strategische taakverdeling, afgestemd op de aard van het project (grootte, complexiteit, beschikbaarheid opdrachtgever,...) om de financiële last van de dienstverleners te beperken.
1. Wees bewust je waarde en potentieel als zorgpartners in ontwikkelingsprojecten met maatschappelijke meerwaarde.