ANTWERPEN

Schelde-panorama

WONEN OP DE KAAIEN.

Lui doorgezakt vanuit vanuit uw luie zetel de Schelde afspeuren. Dit is één van de genoegens die Paul Coppens van bouwpromotor *Copalim* voorspiegelt voor de kopers van een appartement in zijn nieuwe *Scaldis*-projekt, op de Antwerpse Orteliuskaai (hoek met de Sint-Pietersvliet).

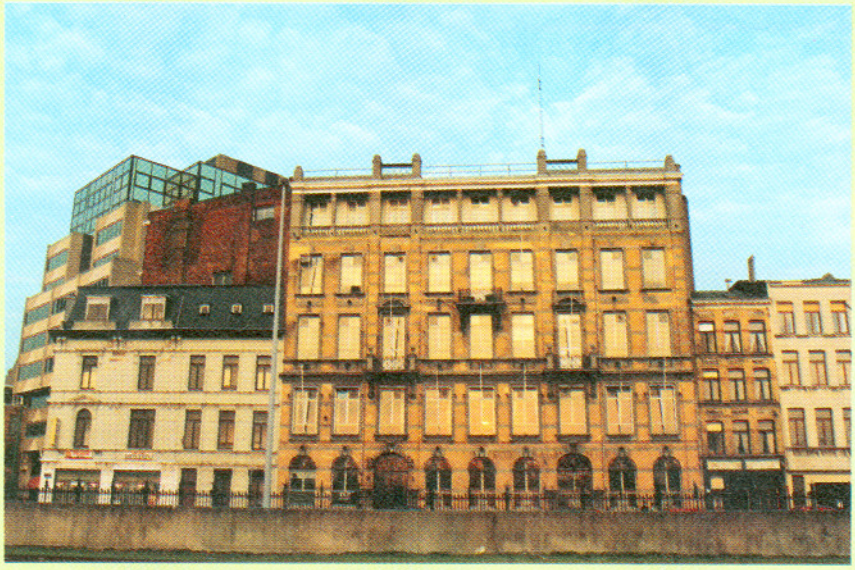
EKLEKTISCH. Het gaat om een kombinatie van nieuw- en vernieuwbouw, ingepast tussen de Precam Building en het Noorderterras. Het geheel moet 25 ruime appartementen omvatten en Copalim zal ook zijn kantoren in het nieuwe projekt vestigen. Het uitgangspunt is een kantoorgebouw uit het begin van deze eeuw van architekt *Jozef Hertogs*. Hertogs heeft in Antwerpen ook de Stadsfeestzaal aan de Meir en het Grand Bazar-gebouw aan de Groenplaats op zijn aktief staan. Ook dit laatste gebouw is het voorwerp van een grootscheepse vernieuwing met o.m. het Hilton-hotelprojekt. Hertogs is blijkbaar in trek. Koopt u met een appartement in de Scaldis-building meteen een kunstwerk, „een echte Hertogs" zoals iemand die een art nouveau-woning koopt ? Zo kan u het natuurlijk bezien. Maar eigenlijk koopt u toch meer een *Paul Schellekens*. Architekt Paul Schellekens, hoogleraar aan het Hoger Architektuurinstituut in Antwerpen, heeft het oude gebouw verpakt in een gloednieuw geheel. De vleugelbeuk heeft de vorm van een schip, met op het gelijkvloers zelfs patrijspoorten (een knipoogje naar Le Corbusier ?). Blijkbaar was Stedebouw zeer gecharmeerd van de eklektische verpakking anno 1992-94 van een gebouw dat in zijn tijd ook al een eklektische stijlvermenging was. Commercieel was het zeker meegenomen dat toegestaan werd dat de nieuwbouw twee verdiepingen meer kreeg dan het oude gebouw en dat die verdiepingen ook mochten doorgetrokken worden op een aanbouw boven op het oude gebouw.

Waarschijnlijk speelde ook wel mee dat sinds de Precam Building in de plaats van het Tolhuis gekomen is het stadsgezicht hier hoe dan ook ingrijpend gewijzigd is. Meer dan het integreren van architektuurrelieken zit er niet in. De gevel van het oude gebouw werd trouwens piëteitsvol gerestaureerd. De gele baksteen had in de Tweede Wereldoorlog schade geleden van kogelinslagen. De herstellingen gebeurden in de jaren '50 met andere steen. Nu werden oorspronkelijke stenen uit de zijgevel gerekupereerd om een „transplantatie" op de voorgevel uit te voeren met oorspronkelijk materiaal. Binnenin zorgen de hoge plafonds voor mogelijkheden om in duplex op twee niveaus te werken binnen één apartement. Maar er werden toch ook valse plafonds voorzien, alleen al om praktische redenen (stookkosten b.v.) Toch moet niet verzwegen worden dat het kantoorgebouw van Hertogs dan wel representatief en historisch mag zijn, een beetje banaal is het ook. Maar dat kan dan weer niet gezegd worden over de moderne verpakking waardoor het omwikkeld wordt. Een beetje buitenissigheid stoort ook niet. De Kaaien worden immers geleidelijk een toonkast van gedurfde nieuwbouw.

VILLA. In het grote Antwerpse stadsvernieuwingsplan „Stad aan de Stroom" wordt de woon- en wandel-funktie van de Kaaien sterk benadrukt. De kans is niet denkbeeldig dat de bewoners van de Scaldis-appartementen binnen enkele jaren op een dubbele Scheldepromenade uitkijken. Hiervoor zullen dan wel de oude ijzeren hangars moeten sneuvelen, maar u kan niet alles hebben. Het lijkt er zeker op alsof de ligging in opkomst

GF

BINNENKORT
Ingepakt door Schellekens.



GF

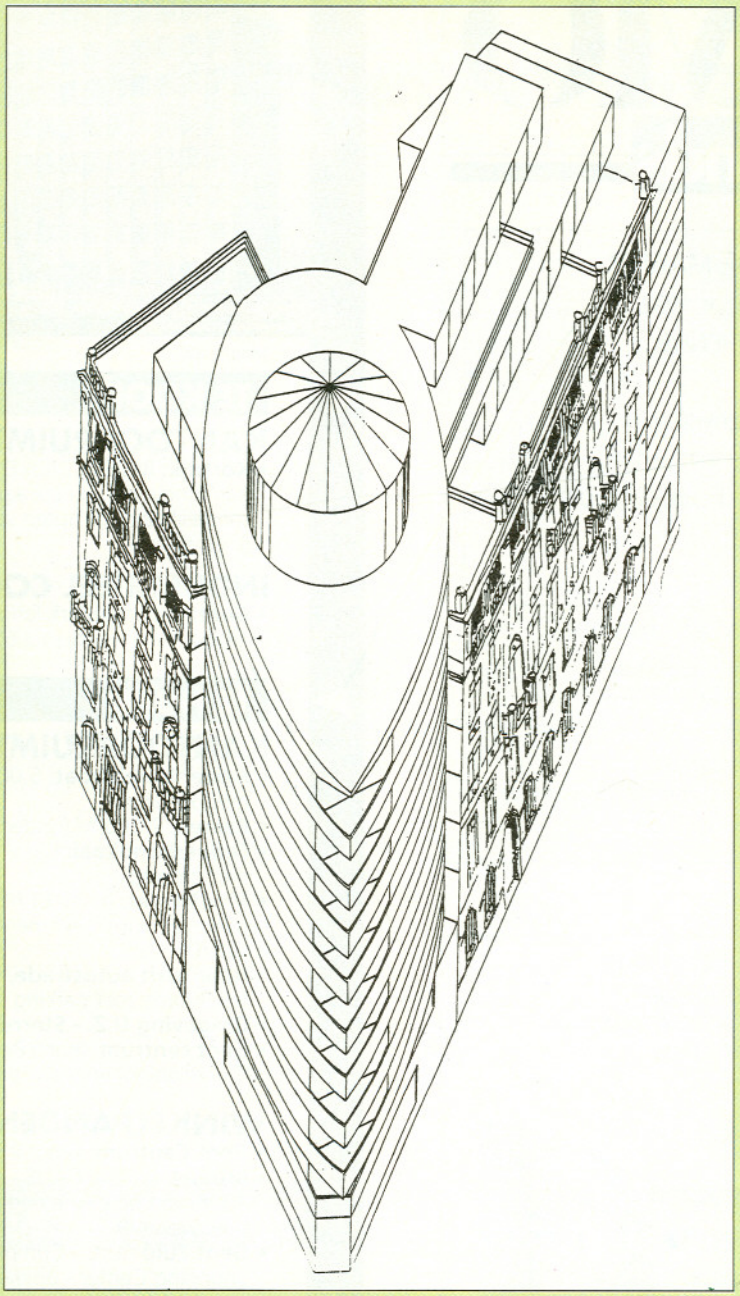
TOEN
Het gele bakstenen kantoorgebouw van Hertogs.

is. Waarschijnlijk zullen er mettertijd andere buren opduiken dan de dames van plezier die in de aanpalende straten aktief zijn.

Nochtans heeft de bouwheer ook wel begrepen dat de huidige reputatie van de wijk sommige mensen kan doen aarzelen. Dit is zeker het geval omdat hij als doelgroep o.m. denkt aan oudere villa-bewoners die een vergelijkbaar woonkomfort zoeken op een meer centraal gelegen plaats. Bij de voorstelling werd de nadruk gelegd op de goede veiligheidsvoorzieningen. Zo betreedt men de lift met een elektronische sleutel en heeft men slechts toegang tot zijn eigen verdieping. Parkeren kan binnenshuis gebeuren. De garage is voorzien op 37 voertuigen (voor 25 appartementen). Er werd ook niet vergeten dat wie dergelijke luxe koopt doorgaans een beetje individualist is : ieder appartement heeft een individuele gasverwarming met afzonderlijke ketel. Geen ruzie over defekte- of verkeerd opgenomen metertjes dus.

De prijs van al dit moois is uiteraard niet zo bescheiden. Dat komt o.m. ook door de ruime omvang van de appartementen : 188 tot 400 m². Ze zullen zo'n 65.000 BEF per m² kosten. Dat brengt ons tot prijzen van 12 à 26 miljoen BEF. Dat zit inderdaad al in de villakategorie.

Ter vergelijking : in de nabijgelegen *Batavia*-building op het Eilandje kosten de nieuwbouwappartementen zo'n 50.000 BEF per m². Maar er dient toegegeven dat de ligging van Batavia meer een pioniersligging is. Het Antwerpse stadsbestuur droomt van sociale woningbouw op het Eilandje. Batavia zou daar alvast de rol van luxueuze voortrekker spelen. De rol van Scaldis aan de Kaaien is vergelijkbaar. Maar daar is toch al meer aansluiting met het centrum. Omdat de appartementen doorgaans ook wat kleiner zijn, valt Batavia wel merkelijk goedkoper uit. Liefhebbers van panorama's kunnen nog voor een moeilijke keuze staan. Beide projekten zouden opgeleverd moeten worden in 1994 : februari voor Batavia, april voor Scaldis.



■VORMENSPEL
De nieuwe vleugel herinnert aan een schip.

VERKOCHT. Paul Coppens van Copalim wees er alvast nog eens op dat één type van de nieuwbouwvleugel van zijn Scaldis een biezonder mooie ononderbroken vensterpartij op de Schelde biedt. De dragende elementen zijn verder naar binnen geplaatst waar ze het gezicht niet breken. Als dé troef wordt naar de vier penthouses verwezen. (Ook bij Batavia zijn de penthouses de top van het aanbod.)

Copalim wil niet alleen op de emoties spelen, daarom krijgen kandidaat-kopers ook een dossiertje voorgelegd op grond van een konkreet geval. Iemand van zo'n 55 jaar wil een appartement kopen om tegen zijn pensioen te bewonen : koopt hij best nu of binnen 10 jaar ?

Het zal u wel niet verwonderen dat de promotor opteert voor nu. Maar zijn redenering is nog zo gek niet.

Van 1960 tot nu liggen zowel de *An-Hyp*-index van de prijzen van openbare verkopingen van woonhuizen als de Abex-index van de bouwkost boven die van de konsumptieprijzen. Over de lange termijn wordt vastgoed dus relatief duurder. Van 1953 tot 1990 nam de An-Hyp-index gemiddeld met 6,42 % per jaar toe. De gemiddelde inflatie bleef beneden de 4 %. Dit wijst dus in dezelfde richting. Een alternatieve belegging kan makkelijk 8 % opbrengen. Dat is dus ruimschoots meer dan die 6,42 %. Maar dan vergeet u wel de huurinkomsten. Die kunnen ook herbelegd worden en de huren vertonen ook de neiging om met meer dan de index te stijgen. Een sluitende redenering. Maar ze zegt natuurlijk niet of de aankooptiming nu gelukkig is. Ook als u weet dat aandelen op termijn beter presteren dan obligaties, moet u niet altijd de voorkeur aan aandelen geven. Misschien dat de beslissing van de Vlaamse regering om de roerende voorheffing niet te verdubbelen weer wat leven in de brouwerij brengt.

Geïnteresseerden in het Scaldis-projekt kunnen kontakt opnemen met de makelaars *Hugo Ceusters* of *Topimmo*. Deze kunnen nog 18 van de 25 appartementen aanbieden.

Bij de 7 verkochte appartementen zijn al wel 2 van de penthouses. Einde 1992 of eerder nog begin 1993 zal een modelappartement klaar zijn.

Bij het Batavia-projekt konden nog geen verkopen genoteerd worden. Maar mogelijk komt daar verandering in na november. Dan is daar het modelappartement klaar. **R.M.** ■