

Erfgoed Brussel

39

Zomer 2025

U



urban.brussels

Dossier
**KANTOOR
RECONVERSIES**

De keerzijde van stadsvernieuwing

Afbraak van kantoorgebouwen, Brussel 1995-2021

LOUISE HUBA

IR. ARCHITECT, VZW ROTOR, VAKGROEP ARCHITECTURAL ENGINEERING, VUB

INE WOUTERS, STEPHANIE VAN DE VOORDE

VAKGROEP ARCHITECTURAL ENGINEERING, VUB

LIONEL BILLIET, MICHAEL GHYOOT

VZW ROTOR

Vandaag is de vraag naar kantoorruimte gestabiliseerd¹ binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Desondanks blijft de bouwactiviteit verwoed doorgaan: er worden nog steeds nieuwe kantoorgebouwen opgetrokken, terwijl er minstens evenveel afgebroken of gerenoveerd worden. Vaak doet zich daarbij een 'stoelendans' voor: administraties en bedrijven verhuizen naar nieuwbouwprojecten, terwijl de gebouwen die ze achterlaten gesloopt of gerenoveerd worden. Het is geweten dat extensieve slooppraktijken een zeer grote impact hebben, onder andere op gebied van cultureel erfgoed, duurzaam materiaalgebruik en het milieu of de omgeving in de breedste betekenis van het woord. Slagen we er, dankzij een toenemend bewustzijn, in om minder te slopen? Hoeveel kantoorgebouwen werden de jongste jaren afgebroken en welke nieuwe gebouwen en functies rijzen daar nu in de plaats op?

Om de omvang van het probleem te kunnen inschatten en er vervolgens ook gepaste oplossingen voor te kunnen formuleren, stelden we een inventaris op van alle grootschalige sloopprojecten die sinds 1995 werden uitgevoerd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. We gingen daarbij onder andere na hoeveel kantoorgebouwen de afgelopen 30 jaar gesloopt werden, waar die zich bevinden en welke gebouwen op de vrijgemaakte sites opgetrokken werden. Uit

deze inventaris bleek dat, ondanks dat vanuit het beleid al initiatieven worden genomen om die slooppraktijken tegen te gaan³, het aantal grootschalige sloopprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tijdens de laatste 30 jaar toch nog in stijgende lijn is blijven gaan.

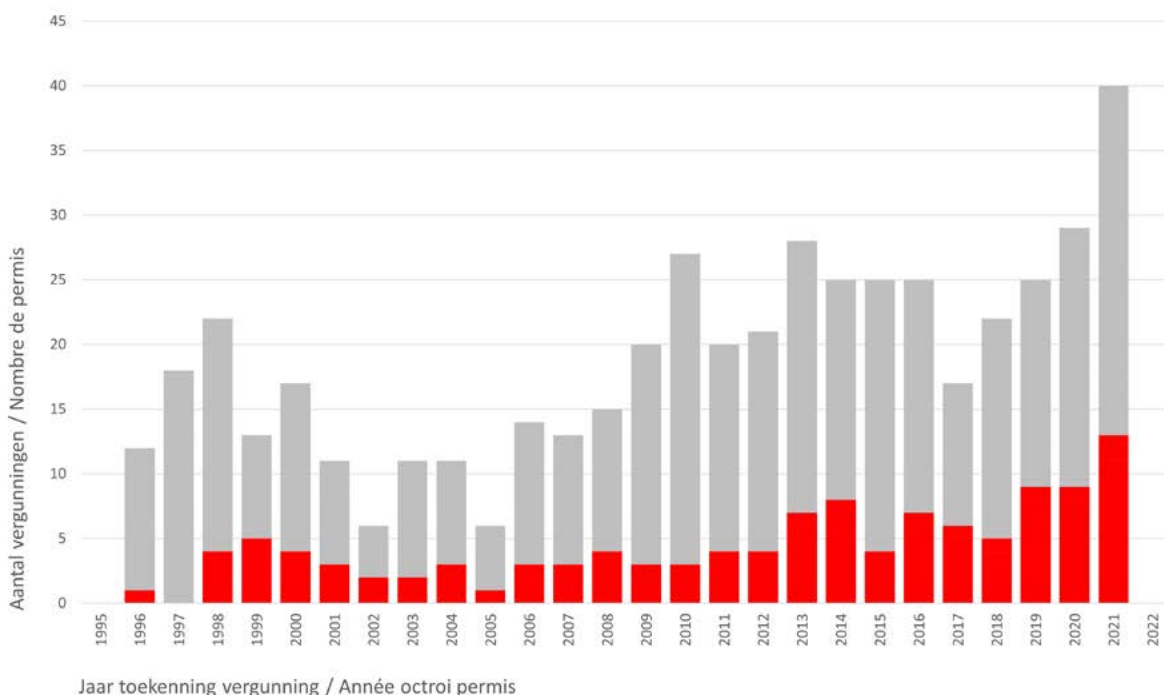
Op basis van een systematische analyse van alle sloopvergunningen⁴ die tussen 1995 en 2021 werden afgeleverd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, werden 547 grootschalige vergunde sloopprojecten geïdentificeerd. Of de werken ook effectief uitgevoerd werden, werd gecontroleerd aan de hand van historische en actuele (lucht)foto's.⁵ In een aantal gevallen gaat het om iconische projecten die deel uitmaken van het collectief geheugen – denk bijvoorbeeld aan de afbraak van de Martinatoren – maar veel vaker gaat het om minder gekende projecten die grotendeels onder de radar van de publieke interesse bleven en zonder veel protest tegen de vlakte gingen. Bij het opstellen van de inventaris werd geen onderscheid gemaakt tussen volledige dan wel gedeeltelijke sloopwerken, maar wel naar de omvang van de werken: enkel projecten waarbij minstens 3.000 m² gesloopt werd, zijn opgenomen in de inventaris. Zo zijn de voormalige WTC-torens, waarbij de betonnen kern behouden bleef en om die reden soms wordt voorgesteld als reconversie in plaats van afbraak, toch opgenomen in de inventaris. Met 100.000 ton sloopafval levert dit project immers

1. PERSPECTIVE.BRUSSELS, 2021. *Overzicht van het kantoorpark: stand van zaken 2018, 2019 en 2020 / pipeline impact van de sanitaire crisis op de kantoren*, nr 39, https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_obsbur_39_web2.pdf.

2. Deze inventaris maakt deel uit van een doctoraatsonderzoek, 'Van sloop naar behoud. Naar een paradigmawijziging voor bouwen in Brussel'. Het onderzoek wordt uitgevoerd door Louise Huba onder begeleiding van professoren Stephanie Van de Voorde en Ine Wouters (vakgroep Architectural Engineering, VUB) i.s.m. Lionel Billiet en Michael Ghyoot (Rotor vzw). Dit onderzoek wordt gefinancierd door Innoviris als 'Applied PhD'.

3. In de routekaart van de actoren van de bouwsector in Brussel wordt verwezen naar het invoeren van een belasting op de sloop van grootschalige gebouwen. https://www.circulareconomy.brussels/wp-content/uploads/2019/06/BE_beCircular_routekaart-DB_def_NL1.pdf.

Afbraakwerken van meer dan 3000m² in Brussel Hoofdstedelijk Gewest Démolition de plus de 3 000 m² dans la région de Bruxelles-Capitale



AFB. 1

Evolutie van het aantal grootschalige sloopprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 1995 en 2021 (in het grijs), met een focus op kantoorgebouwen (in het rood) (database Large-scale demolition projects in the Brussels-Capital Region 1987-2021 © Louise Huba).

4. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en bij uitbreiding in België, worden sloop- en bouwwerken vergund via dezelfde formulieren en procedure. Al deze vergunningen kunnen geconsulteerd worden via de website openpermits.brussels.

5. Historische luchtfoto's uit 1987, 1996, 2004 en 2012 (Bruciel en Google streetview).

6. Bij gebrek aan gedetailleerde cijfers, wordt de hoeveelheid sloopafval die jaarlijks in Brussel gegenereerd wordt geschat op 600.000 tot 1.000.000 ton. De WTC-torens zorgen dus voor 10 tot 17% van de hoeveelheid sloopafval die op één jaar vrijkomt in het volledige gewest.

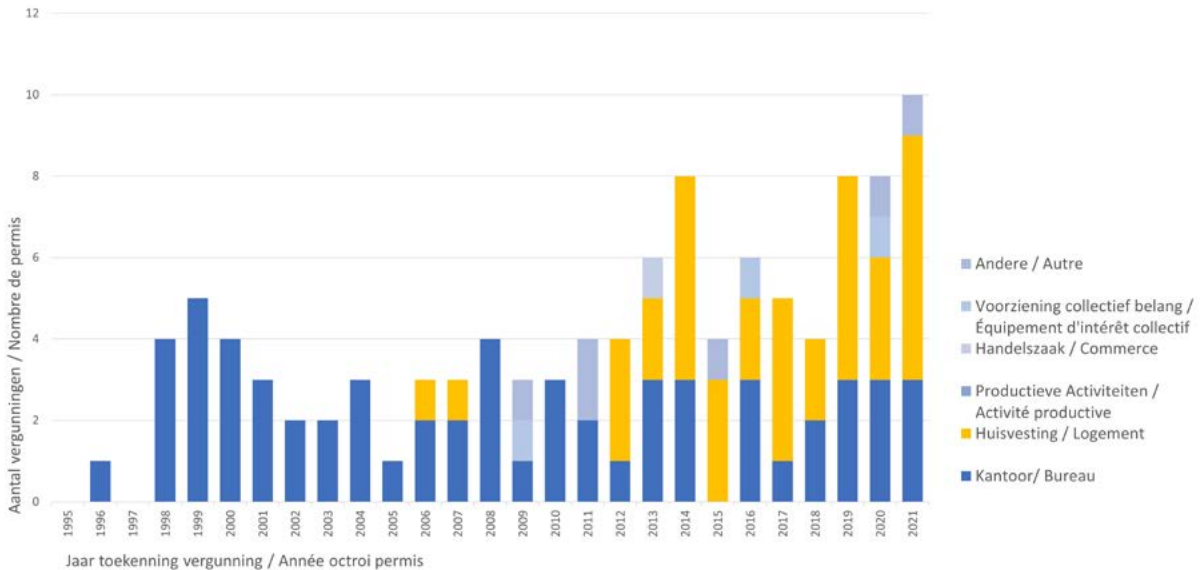
een erg grote bijdrage aan de totale hoeveelheid sloopafval die jaarlijks gegenereerd wordt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.⁶

Behalve de omvang, de locatie en het oorspronkelijke bouwjaar, werden ook de functie van het originele gebouw en zijn plaatsvervanger opgenomen in de inventaris. Wanneer we inzoomen op de kantoorgebouwen die werden afgebroken, zien we dat die met 23% (of 117 gebouwen) een aanzienlijk deel van de grootschalige sloopprojecten uitmaken. Bovendien zien we daarbij een stijgende trend (AFB. 1): niet alleen stijgt het jaarlijks gemiddelde (van 15 projecten per jaar in 1996-2005, tot 25 projecten in 2011-2020), maar neemt ook het relatieve aan-

tal van kantoren in alle sloopprojecten toe (van 15% in 1996-2000 tot 29% van alle grootschalige sloopprojecten in 2016-2020). De afbraak van kantoorgebouwen kent ook een duidelijke ruimtelijke component (AFB. 2): de helft van de afbraken vond plaats in de Europese wijk, gekend als een kantoorwijk, terwijl de 'tweede kroon' slechts goed is voor een tiende van de afbraken.

Als we kijken naar de nieuwe gebouwen die oprijzen op de plaats van hun voorgangers, valt op dat meer dan de helft van de gesloopte kantoorgebouwen nadien vervangen werd door nieuwe kantoorgebouwen. Dit is opmerkelijk, omdat voor gebouwen met een andere functie

Afbraak van kantoorgebouwen: functie van de herontwikkeling Démolition d'immeubles de bureaux : affectation de réaménagement



AFB. 2

Geografische spreiding van het aantal grootschalige sloopprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 1995 en 2021 (in het grijs), met een specifieke focus op kantoorgebouwen (in het rood) (database Large-scale demolition projects in the Brussels-Capital Region 1987-2021 en BruCiel, verwerkt door Louise Huba; cartografie: UrbIS).

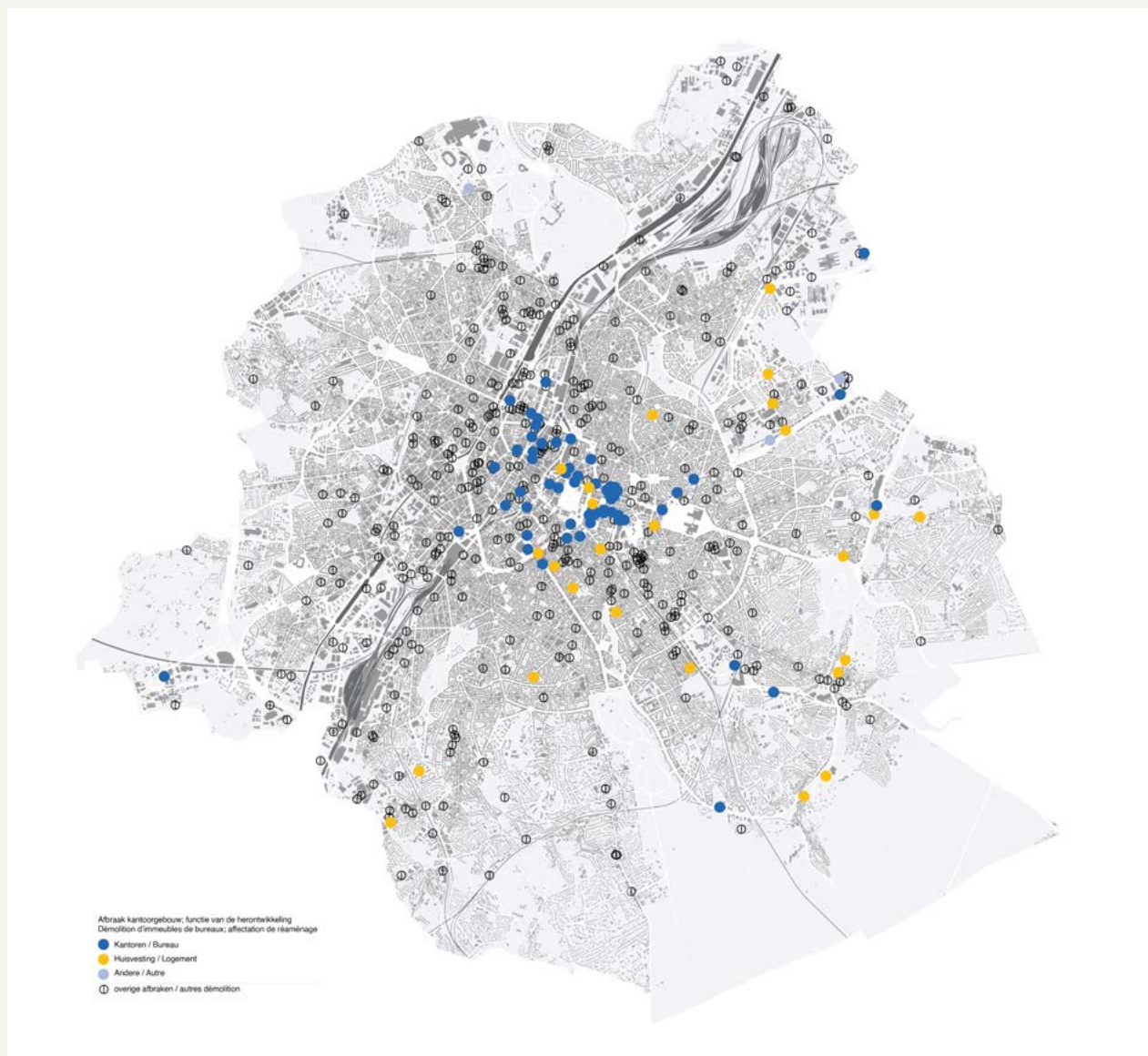
sloop veelal gepaard gaat met een functiewijziging, bijvoorbeeld industriële panden die worden afgebroken voor kantoor- en woningbouw. Een tweede opmerkelijke vaststelling is dat, hoewel het aantal gesloopte kantoorprojecten stijgt, het aantal kantoorgebouwen dat wordt afgebroken om nieuwe kantoorgebouwen te bouwen, relatief stabiel is gebleven. De stijging van het aantal sloopprojecten is dus grotendeels te wijten aan projecten waarbij zich een functiewijziging voordoet. Sinds 2012 is in die functiewijzigingen een duidelijke trend in het voordeel van woningbouw op te merken (AFB. 3). Deze trend wordt ook ondersteund door het beleid: bij de herbestemming van kantoren tot woningen geldt immers een vermindering van de stedenbouwkundige lasten⁷, om op die manier tegemoet te komen aan de grote aanhoudende vraag naar woningen. In deze lastenverlaging wordt geen onderscheid gemaakt tussen sloop/heropbouw en reconversie van het bestaande gebouw. Volgens een studie van perspective.

brussels zou het aanbod aan kantoorgebouwen die 'makkelijk' te converteren zijn immers opgebruikt zijn sinds 2010.⁸ Dit heeft als gevolg dat een functiewijziging sindsdien steeds vaker voorafgegaan wordt door sloop. De data uit de inventaris bevestigen dit: het aandeel van sloop in de totale oppervlakte die een functiewijziging naar huisvesting onderging steeg van ca. 10% in 2010-2015 tot ca. 40% sinds 2017. Als we specifiek kijken naar kantoren, is zo'n 220.000 m² kantooroppervlakte gesloopt en vervangen door woningen. Dit heeft onder andere ook tot gevolg dat 12% van de woningbouw nu plaatsvindt in gebieden die hoofdzakelijk voor administratieve functies bestemd zijn.⁹ Wat betreft de geografische spreiding, doet deze trend zich voor over de hele regio. Desalniettemin werden de centraal gelegen kantoorgebouwen meestal gesloopt om plaats te maken voor een nieuwer kantoorgebouw. Terwijl in de tweede kroon ze voornamelijk plaats maken voor woningen. Het verschil in vraag naar kantoorruimten en de ver-

7. In 2013 werden de stedenbouwkundige lasten voor woonprojecten aangepast. Voorheen werd er voor wonen 125€/m² aangerekend, dit werd verlaagd naar 50€/m². Bovendien werd er een bijkomende maatregel ingevoerd: als de woningen worden gebouwd op een perceel dat voorheen bestemd was voor kantoren, wordt alleen de extra vloeroppervlakte aangerekend.

8. PERSPECTIVE.BRUSSELS, *Overzicht van de huisvestingsvergunningen, 2018-20*, nr. 10, 2020, https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective_-_observatoire_permis_logement_10_-_fr-nl_-_web.pdf.

9. PERSPECTIVE.BRUSSELS, 2020.

**AFB. 3**

Evolutie van de functiewijziging na de sloop van grootschalige kantoorgebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 1995 en 2021 (database Large-scale demolition projects in the Brussels-Capital Region 1987-2021 © Louise Huba).

huur- of verkoopprijs tussen de verschillende stadsdelen speelt hierin waarschijnlijk een rol. Hoewel de functiewijzigingen van kantoor tot woning een antwoord bieden op de sterke demografische groei, is er aan dergelijke stadsvernieuwingsprojecten ook een belangrijke keerzijde verbonden. Vaak gaat dergelijke functiewijziging gepaard met grootschalige sloop. Zijn de 'makkelijk te converteren kantoorgebouwen' inderdaad uitgeput? Of zullen deze data over de steeds toenemende stijging van

grootschalige sloopprojecten ertoe leiden om de afgeschreven kantoorgebouwen niet zonder meer tegen de vlakte te gooien? De geslaagde renovatie- en reconversieprojecten die elders in dit themanummer ter sprake komen, tonen alvast dat sloop niet altijd de enige oplossing is.

Redactiecomité

Jean-Marc Basyn, Okke Bogaerts,
Julie Coppens, Paula Dumont,
Valerie Orban en Cecilia Paredes

Coördinatie dossier

Paula Dumont

Experten-adviseurs

Sven Sterken, Lisa De Visscher
en Nicolas Pauwels

Coördinatie iconografie

Paula Dumont

Auteurs/ redactionele medewerking

Paulien Beeckman, Lionel Billiet,
Thomas Bogaert, Veronique
Boone, Anders Bohlke, Kristiaan
Borret, Dieter Bruggeman,
Laurens Bulckaen, Maurizio
Cohen, Nico De Swaef, Niels De
Temmerman, Lisa De Visscher,
Sen D'hollander Waldo Galle,
Michael Ghoot, Geoffrey
Grulois, Michèle Herla, Louise
Huba, Alison Inglis, Thibault
Jacobs, Marie-Laure Leclef, Harry
Lelièvre, Géry Leloutre, Margaux
Lespagnard, Jérôme Kockerols,
Marco Ninno, Nicolas Pauwels,
Hubert Lionnez, Sophie Sentissi,
Frederik Serroen, Sven Sterken,
Dorothee Stiennon, Wouter Van
Acker, Benoît Vandenbulcke,
Emmanuel Vanderbeek, Alrick
Vandersmissen, Stephanie
Van de Voorde, Stephanie Van
Goethem Elien Vanhamel, Ruben
Van Vooren, Ine Wouters

Finredactie nederlands

Paula Dumont

Finredactie frans

Jean-Marc Basyn

Vertaling

Liesbeth Degreef en Ibe De Turck

Nalezing

Koen Raeymakers, Jean-Marc
Basyn, Okke Bogaerts, Suzanne
Gillijns, Coralie Desmet, Wim
Kenis, Tom Verhofstadt,
Ilse Weemaels

Vormgeving

Toast Confituur Studio

Ontwerper van de maquette

Polygraph

Druk

Initialprint

Verspreiding

Cindy De Brandt, Ilse Weemaels.
bpeb@urban.brussels

Bedankingen

Nazim Lisson, Loriane Lion, Asa
Norman Schneider, Tomas Ooms,
Stefaan Van Acker

Coördinatie van de publicaties

Cecilia Paredes

Verantwoordelijke uitgever

Sarah Lagrillière,
adjunct directeur generaal,
urban.brussels (Gewestelijke
Overheidsdienst Brussel
Stedenbouw en Erfgoed)
Kunstberg 10-13, 1000 Brussel

De artikelen zijn gepubliceerd
onder de verantwoordelijkheid
van de auteurs. Alle rechten voor
het reproduceren, vertalen of
herwerken zijn voorbehouden

Contact

Directie Kennis en Communicatie
Kunstberg 10-13, 1000 Brussel
www.erfgoed.brussels
editions@urban.brussels

Herkomst van de foto's

Mochten er ondanks onze
inspanningen om alle
reproductierechten te betalen
toch nog gerechtigden zijn die
niet gecontacteerd werden, dan
worden zij verzocht zich kenbaar
te maken bij urban.brussels.

Erfgoed Brussel reeds verschenen

001 – November 2011 – Terug naar school

002 – Juni 2012 – De Hallepoort

003-004 – September 2012 – De kunst van het bouwen

005 – December 2012 – Hôtel Dewez

Extra nummer 2013 – Het erfgoed schrijft onze geschiedenis

006-007 – September 2013 – Brussel, m'as-tu vu?

008 – November 2013 – Industriële architectuur

009 – December 2013 – Parken en tuinen

010 – April 2014 – Jean-Baptiste Dewin

011-012 – September 2014 – Geschiedenis en herinnering

013 – December 2014 – Cultusgebouwen

014 – April 2015 – Zoniënwoud

015-016 – September 2015 – Ateliers, fabrieken en kantoren

017 – December 2015 – Stadsarcheologie

018 – April 2016 – De Gemeentehuizen

019-020 – September 2016 – Stijlen gerecycled

021 – December 2016 – Victor Besme

022 – April 2017 – Art nouveau

023-024 – September 2017 – Natuur in de stad

025 – December 2017 – Conservatie op de steigers

026-027 – April 2018 – Kunstenaarsateliers

028 – September 2018 – Het Erfgoed, dat zijn wij!

Extra nummer – 2018 – De restauratie van een
uitzonderlijk decor

029 – December 2018 – Historische Interieurs

030 – April 2019 – Beton

031 – September 2019 – Een plaats voor kunst

032 – December 2019 – De straat anders bekeken

033 – Lente 2020 – Lucht, warmte, licht

034 – Lente 2021 – Kleuren en texturen

035 – Lente 2021 – Georges Houtstont en de
ornamentenkoorts van de Belle Époque

036 – Herfst 2022 – Stadsgezichten

037 – Herfst 2024 – Objecten en collecties

038 – Lente 2025 – Focus 1939-99

039 – Zomer 2025 – Kantoorreconversies

Alle artikels kunnen geraadpleegd worden op
www.erfgoed.brussels

Lijst met afkortingen

ASB – Archief van de Stad Brussel
BMA – Bouwmeester - Maître architecte
KU Leuven – Katholieke Universiteit Leuven
UCLouvain – Université Catholique de Louvain
ULB – Université Libre de Bruxelles
VAI – Vlaams Architectuurinstituut
VUB – Vrije Universiteit Brussel

ISSN

2034-5771

Wettelijk Depot

D/2025/6860/008

Cette revue paraît également en Français sous le titre « Bruxelles Patrimoines ».



urban.brussels zet resoluut in op de kennismaatschappij en wil met zijn publiek een moment van introspectie en expertise delen over de stedelijke thema's van vandaag. De pagina's van *Erfgoed Brussel* bieden het stedelijk erfgoed in al zijn diversiteit een forum voor open en pluralistische reflectie.

Is de reconversie van leegstaande kantoorgebouwen het antwoord op een reeks uitdagingen waar een stadsgewest als Brussel voor staat? Wat zijn de recepten voor functievermenging, duurzaam bouwen en verdichting? Het zijn vragen die beleidsmakers, onderzoekers, en de vastgoedsector al meer dan een decennium bezighoudt. Dit nummer biedt een kritische kijk op deze trend en op de tools en reglementeringen waarmee de publieke en private sector deze ambities moeten waarmaken.

Sarah Lagrillière
Adjunct Directeur Generaal



20 €



ISBN 978-2-87584-226-8