

Erfgoed Brussel

39

Zomer 2025

U



urban.brussels

Dossier
**KANTOOR
RECONVERSIES**



Tools en strategieën om kantoorreconversies te begeleiden

NICOLAS PAUWELS

ARCHITECT, DIRECTIE STEDENBOUW, URBAN.BRUSSELS

NVDR

Urban wordt in het kader van zijn opdracht – stadsvernieuwing, erfgoedbeheer en de uitvoering van stedenbouwkundig beleid – dagelijks met de problematiek van de leegstand en kantoorreconversie geconfronteerd. De vergunningsaanvragen voor renovatie, transformatie en herbestemming van kantoorgebouwen zijn tegenwoordig zo talrijk dat ze een aanzienlijke impact hebben op het stadslandschap en het behoud van dit bijzondere erfgoed in het gedrang brengen. Nicolas Pauwels geeft hier een overzicht van het beleid van de gewestelijke administratie voor de omkadering en beheersing van deze evolutie, van het in kaart brengen van leegstand, over de bestelling van studies en organiseren van multidisciplinaire taskforces en architectuurwedstrijden tot de reglementering via gewestplannen, en de ontwikkeling van nieuwe tools en strategieën.



Het project Luttre, arch. Matador in samenwerking met CLN - Coton Lelion, test indeling wooneenheden (@Tomás Barberá)

Sinds een twintigtal jaar neemt de reconversie van kantoorgebouwen in Brussel een hoge vlucht. De redenen zijn legio. Zo zijn er de strenge milieu- en veiligheidsvereisten die het duurder maken om energieverslindende gebouwen uit de jaren 1960 tot 1990 in overeenstemming te brengen met de geldende normen. Tegelijk wakkeren de hernieuwde concentratie van kantoren in de centrale wijken en de leegloop van bepaalde tertiaire zones de leegstand aan. Het veralgemeende telewerken vermindert de vraag naar kantoorruimte, terwijl het flexdeskprincipe vaste en afgebakende ruimten overbodig maakt. Geconfronteerd met deze veranderingen moeten eigenaars kiezen tussen een zware renovatie, een sloop en heropbouw of een reconversie naar andere functies.

Het feit dat deze kantoorgebouwen niet langer voldoen aan de huidige normen en trends en het resulterende risico op grootschalige leegstand zijn vandaag een bron van kopzorgen voor de overheid. Maar tegelijk biedt dit ook kansen op een verbetering van de leefomgeving, in overeenstemming met de doelstellingen van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), onder meer door een functionele mix in de wijken te bevorderen, door wonen toegankelijker te maken en de ecologische transitie een duwtje in de rug te geven. Nochtans staan een groot aantal economische, technische en regelgevende obstakels evenals verplichtingen op het gebied van grondbeheer en mede-eigendom de verwezenlijking van deze doelstellingen in de weg.

Urban.brussels, bevoegd voor het afleveren van de stedenbouwkundige vergunningen, speelt een centrale rol in de begeleiding van deze stedelijke ontwikkelingen.

OPRICHTING VAN EEN OVERZICHT VAN HET KANTORENPARK IN DE JAREN 1990 EN VAN EEN TASKFORCE KANTOREN IN 2021

Hoewel de reconversie van kantoorgebouwen vandaag een versnelling kent, nam deze evolutie al in het midden van de jaren 1990 een aanvang met kleinschalige en gerichte ingrepen. Om de evoluties op de kantoormarkt op te volgen richtte het bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH) bijgevolg het *Overzicht van*

het kantorenpark op – een publicatie die vandaag door perspective.brussels wordt beheerd.

Volgens het laatste rapport van het *Overzicht van het kantorenpark*¹ bedroeg de totale kantooroppervlakte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 12,5 miljoen m², dat is een aanzienlijk aandeel van het gewestelijke vastgoedbestand. Het leegstandpercentage bedraagt 8,7%, ofwel ongeveer 1 miljoen ongebruikte vierkante meter. In de afgelopen vijf jaar werd een gemiddelde kantooroppervlakte van 125.000 m² per jaar omgebouwd. Het betreft voornamelijk reconversies naar woningen. In 2021 bijvoorbeeld was de reconversie van kantoorgebouwen goed voor 23% van de nieuw gecreëerde woonoppervlakte.

In het licht van de toenemende leegstand geeft de Brusselse hoofdstedelijke regering in 2021 aan perspective.brussels de opdracht een taskforce Kantoren op te richten, in samenwerking met urban.brussels en de Brusselse bouwmeester (BMA) om de evolutie van het kantorenpark te analyseren en strategieën voor te stellen om de reconversies in goede banen te leiden. De taskforce benadrukt onder meer de noodzaak van een verbetering van de planningstools om een beter inzicht te verwerven in het grondgebied, de leegstand en de kantoordichtheid per sector. De taskforce bepleit ook een aanpassing van de regelgevende instrumenten zoals het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) en de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, alsook de ontwikkeling van fiscale en economische instrumenten ter ondersteuning van reconversies.

Er bestaan nog meer taskforces en observatoria (huisvesting, uitrustingen). De observatoria volgen de markt, terwijl de taskforces concrete oplossingen uitwerken om het openbare beleid en private initiatieven te sturen.

DE JAREN 2010: EEN STROOMVERSNOELLING

Tot het begin van de jaren 2010 bleven de reconversies beperkt tot kleine projecten van minder dan 10.000 m². Vaak ging het om gebouwen die niet langer rendabel waren en daarom tegen een lage prijs werden verkocht. Vanaf 2012-2013 gaat het om steeds grotere projecten.

1. *Overzicht van het kantorenpark*, nr. 40, gepubliceerd op 17/04/2024, bbp_obsbur_40.pdf

In 2013 brengt het demografische GBP grondige wijzigingen aan in het Gewestelijk Bestemmingsplan dat sinds 2001 van kracht was, om een antwoord te bieden op de sterke bevolkingsgroei. Huisvesting, dat voorheen quasi geen belang had in administratieve zones, wordt een prioriteit, wat de reconversie van kantoorgebouwen naar woningen vergemakkelijkt, met name in de tweede kroon, waar deze gebouwen geleidelijk worden verlaten ten voordele van het centrum van de stad.

Afhankelijk van de wijk beoogt de omvorming van kantoorgebouwen echter vaak een eenvoudige aanpassing aan de geldende normen, zonder een bestemmingswijziging. Dit is vaak het geval in de meer centrale delen van het gewest.

RECONVERSIE OF EENVOUDIGE RENOVATIE: UITEENLOPENDE EVOLUTIES NAARGELANG DE WIJK

Het *Overzicht van het kantorenpark* brengt verschillende soorten reconversies in de wijken aan het licht, onder invloed van de veroudering van de gebouwen, nieuwe werkpraktijken, de druk van de vastgoedsector en de zoektocht naar een nieuwe stedelijke omgeving.

In de buitenste wijken van het gewest, zoals in de Marcel Thiry laan in Sint-Lambrechts-Woluwe, de Kolonel Bourglaan en de Genèvestraat in Evere-Schaarbeek, de Herrmann-Debroux laan in Oudergem, domineert de reconversie van kantoorgebouwen naar woningen. Deze sectoren, die ver van het centrum en de vervoersknooppunten liggen, zijn niet langer aantrekkelijk voor kantoorgebouwen. Van de 18 gebouwen op de Kolonel Bourglaan behouden er bijvoorbeeld slechts twee hun bestemming. Sinds 2013 werden 14 gebouwen omgevormd tot woningen, soms met handelszaken op de gelijkvloerse verdieping. Er werden ook een aparthotel en een rusthuis ingericht, en voor vijf gebouwen is er een vergunning uitgereikt voor de sloop en heropbouw – drie daarvan werden al afgebroken.

In de Vijfhoek hebben de reconversies voornamelijk betrekking op de modernisering van kantoorgebouwen die voor een grotere functionele mix zorgt. De omvorming van het Muntcentrum in het kader van het OXY-project (Whitewood & Immobel), met de bouw van kantoren, een hotel, woningen en handelszaken, is daarvan een voorbeeld.

In de Noordwijk blijft de reconversie naar woningen ondanks de grote leegstand moeilijk wegens de hoge kosten en een eerder beperkte residentiële aantrekkingskracht. Het ZIN-project (Befimmo) vormt toren 1 en 2 van het WTC nochtans om tot een multifunctioneel complex met een mix van kantoren, woningen, een hotel, sport-, vrijetijds- en handelsfaciliteiten. De omvorming van de Proximustorens, een project van Immobel dat voorziet in woningen, studentenruimten, voorzieningen, handelszaken en groene ruimten, ligt daarentegen sinds augustus 2024 stil omdat Immobel heeft afgezien van zijn aankoopoptie.

In de Europese wijk blijft de vraag naar kantoorruimte ondanks een gedeeltelijke leegstand hoog en de reconversiekosten zetten een rem op de bouw van woningen. Nochtans zou de verkoop van gebouwen door de Europese Commissie een verandering in gang kunnen zetten. Zo plant het Belgische fonds Cityforward (SFPIM & Ethias) de reconversie van 21 gebouwen naar een gemengd complex met kantoren, woningen, handelszaken en voorzieningen, wat de overheid de kans biedt om de stedelijke functies aldaar geleidelijk te diversifiëren.

WANNEER AFBREKEN EN WEER OPBOUWEN MINDER DUUR IS DAN RENOVEREN

In de publicatie *ABOUT.brussels #08*² presenteert perspective.brussels de resultaten van een studie die in 2022 werd besteld, over de economische balans van de omvorming van kantoorgebouwen in vergelijking met hun afbraak en heropbouw in de Europese wijk.

De conclusies zijn onbetwistbaar: de afbraak en heropbouw van kantoorgebouwen zonder bestemmingswijziging blijft voor ontwikkelaars de meest rendabele optie in deze wijk, terwijl de reconversie naar woningen economisch de minst haalbare keuze is. Nochtans bevordert die laatste de mix in de wijk en verkleint ze de koolstofvoetafdruk van de bestaande gebouwen.

Omdat reconversie hoge kosten met zich meebrengt, wordt de prijs van de werken doorberekend in de marktprijzen, wat woningen duurder maakt en dus minder betaalbaar voor bepaalde groepen. Dit dilemma illustreert de grote uitdaging waarmee reconversies te maken krijgen,

2. *ABOUT.brussels #8*, https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/conversionbureaux_avril2024_nl.pdf

namelijk het verzoenen van economische haalbaarheid, ecologische transitie en betaalbare huisvesting.

HERGEBRUIK VAN MATERIALEN, EEN ECOLOGISCHE ÉN ECONOMISCHE OPLOSSING

Een oplossing zou wel eens kunnen komen van de hergebruiksector, een sector die zeer snel evolueert. Build Circular.Brussels inventariseert en begeleidt ondernemingen die actief zijn in de kringloopeconomie, terwijl de Brusselse Hoofdstedelijke Regering via het BeCircular-programma 1,2 miljoen euro heeft geïnvesteerd ter ondersteuning van 14 projecten inzake hergebruik.

De sectoren voor het hergebruik van bouwmaterialen beogen de recuperatie, behandeling en het opnieuw in omloop brengen van materialen afkomstig van sloop- of renovatiewerken om hun levensduur te verlengen en de milieu-impact van de bouwsector te beperken.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wijzen vernieuwende projecten zoals het Everside-gebouw de weg. Zo heeft het A2M-kantoorgebouw een structuur van 100% hergebruikt staal en moduleerbare houten panelen. Dankzij hergebruik wordt het gebouw bijna koolstofneutraal, legt architect Sebastian Moreno-Vacca uit. *"Het is ook een economische keuze want in 2022 bedroeg de prijs voor nieuw staal 3.000 euro/ton, tegen 500 euro/ton voor hergebruikt staal."*

Bovendien evolueert ook de regelgeving. De nieuwe EU taxonomie verplicht grote ondernemingen voortaan om hun koolstofvoetafdruk te meten en te verminderen. *"Vijf à zes jaar geleden waren weinigen hierin geïnteresseerd. Vandaag eisen investeerders deze garanties"*, zegt Sebastian Moreno-Vacca nog.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beoordeelt het EPB-certificaat vandaag wel de energieprestaties van gebouwen, maar zonder rekening te houden met de koolstofvoetafdruk van de gebruikte materialen. Het BWLKE (Brussels Wetboek voor Lucht, Klimaat en Energiebeheersing) bepaalt reeds enkele vereisten inzake energieprestaties, maar er zouden plannen zijn om een algemene koolstofbalans in deze regelgeving op te nemen, wat een volledig bena-

dering van de duurzaamheid van gebouwen zou opleveren. Dat is wat er was gepland in de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GOODLIVING), die echter nog niet werd goedgekeurd.

Met de uitbreiding van de milieueisen en de ontwikkeling van recyclagekanalen treedt hergebruik geleidelijk op de voorgrond als een onvermijdelijke oplossing. In deze context zou renovatie kunnen uitgroeien tot een duurzamer en economisch haalbaar alternatief voor afbraak en heropbouw.

MOET HET BESTAANDE ALTIJD BLIJVEN BESTAAN?

Ondanks deze vooruitgang zijn er nog steeds veel aanvragen voor de afbraak en heropbouw van kantoorgebouwen. Thibaut Jossart, de directeur van de directie Stedenbouw van urban.brussels, benadrukt dat de huidige regelgeving circulariteit, afbraak of hergebruik van materialen niet rechtstreeks vermeldt. Nochtans wordt het behoud van gebouwen aangemoedigd, in het bijzonder bij gebouwen die een zekere erfgoedwaarde hebben of die in goede staat verkeren. Elke afbraak moet worden gerechtvaardigd door bewijzen die aantonen dat de sloop onvermijdelijk is. Projecten van een bepaalde omvang waarvoor een effectbeoordeling is vereist, moeten voortaan ook een koolstofbalans kunnen voorleggen.

Nochtans lenen sommige gebouwen zich niet goed tot een reconversie naar woningen. De zeer grote diepte en een niet-aangepaste plaatsing van trappenhallen kunnen eenzijdig georiënteerde woningen opleveren met zeer lange gangen, wat een suboptimale indeling is. Het is soms mogelijk om dit probleem op te lossen door het volume aan te passen, maar sommige structurele elementen maken deze ingreep ingewikkeld en kostbaar.

Een ontoereikende plafondhoogte is nog een ander obstakel. Door de huidige technische vereisten kan de plaatsing van voorzieningen een extra verlaging betekenen van ongeveer 40 cm, wat sommige ruimten moeilijk bruikbaar maakt. Bovendien maken gebouwen uit geprefabriceerd beton met dragende gevels het uiterst moeilijk om nieuwe openingen aan de buitenkant te maken, wat hun omvormingspotentieel beperkt.

Over het algemeen zijn gebouwen die tussen 1950 en 1980 zijn gebouwd vaak beter geschikt om te renoveren wegens hun eenvoudige vormen en stevige structuur. Wanneer een gebouw zeer diep is, kunnen er ingrepen worden uitgevoerd, zoals het verwijderen van een travee, de aanleg van patio's of de toevoeging van nieuwe trappenhallen om het aan te passen aan nieuwe functies. Maar gebouwen uit de jaren 1990 en 2000 met een meer ingewikkelde structuur leveren meer technische uitdagingen op en het is duurder om ze weer bewoonbaar te maken.

Om redenen van duurzaamheid, stedelijke impact en het behoud van erfgoed geeft urban.brussels waar mogelijk de voorkeur aan het behoud van bestaande gebouwen.

Bovendien hanteert het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van stedelijke renovatieprojecten principes en instrumenten die de duurzaamheid en voorbeeldigheid moeten bevorderen. In dat verband spelen de initiatieven Be Sustainable, Be Exemplary en RENOLAB een essentiële rol bij het bevorderen van de ecologische transitie en de functionele mix van gebouwen die een reconversie hebben ondergaan (zie kader p. 95).

ARCHITECTUUR BEHOUDEN OF HERUITVINDEN?

De omvorming van kantoorgebouwen gaat vaak gepaard met aanzienlijke esthetische veranderingen die zijn ingegeven door de aanpassing aan de energie- en veiligheidsnormen en aan de nieuwe functies. Wanneer een gebouw een uitzonderlijke architecturale waarde heeft of een tijdperk belichaamt, zal urban.brussels het behoud of de herinterpretatie ervan aanmoedigen of verplichten. Maar gestandaardiseerde en louter functionele gebouwen kunnen soms worden verbouwd, waardoor ze een nieuwe architecturale identiteit verwerven.

Een architecturale reconversie begeeft zich op het kruispunt tussen een radicale omvorming (AFB. 1 en 2) en een herinterpretatie die trouw blijft aan de oorspronkelijke geest van het gebouw (AFB. 3 en 4), waarbij elk project een evenwicht moet vinden tussen technische beperkingen, esthetische uitdagingen en de oorspronkelijke functie van de plek.

RECONVERSIE VAN KANTOORGEBOUWEN: NOODZAKELIJKE AANPASSINGEN MET RESPECT VOOR DE NORMEN

Over het algemeen ziet urban.brussels toe op de naleving van de bewoonbaarheidsnormen die zijn vastgelegd in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), in het bijzonder met betrekking tot de plafondhoogte en de oppervlakte van woningen. Naast de normen controleert urban.brussels de bewoonbaarheid ook op basis van criteria die per geval moeten worden beoordeeld, zoals de kwaliteit van de leefruimten, de zoninval of privacy. In het kader van reconversies naar woningen, zelfs in het geval van bestaande gebouwen, omvatten de vereisten het ontwerp van doorzonappartementen, een diversificatie van de typologieën, de aanleg van grote buitenruimten en het behoud van privacy tussen de woningen.

Het is mogelijk af te wijken van de bewoonbaarheidsnormen op voorwaarde dat de afwijking met argumenten wordt onderbouwd. Dat geldt voornamelijk voor bestaande gebouwen met erfgoedwaarde, atypische renovatieprojecten of specifieke indelingen waarbij een strikte naleving van de regels ongepast zou zijn. Een grondig onderbouwde rechtvaardiging moet aantonen dat de levenskwaliteit van de bewoners ondanks de afwijking van bepaalde bewoonbaarheidscriteria is gewaarborgd (AFB. 5, 6 en 7).

Op het vlak van de bouwprofielen stellen ontwikkelaars vaak een verhoging van gebouwen voor in ruil voor de integratie van een mix van functies of van groene ruimten. Hoewel deze oplossing soms het overwegen waard is, kan ze niet worden veralgemeend. Zoals Thibaut Jossart onderstreept, is een systematische uitbreiding van de bouwprofielen in ruil voor een mix van functies niet aanvaardbaar. Elk project moet afzonderlijk worden beoordeeld op grond van de context, de impact van schaduwen, stedelijke vergezichten en zijn plaats in de bebouwde omgeving.

EEN KANS OM BINNENTERREINEN VAN HUIZENBLOKKEN MINDER DICHTBEBOUWD TE MAKEN

Bovendien stimuleert urban.brussels, in lijn met het gewestelijke beleid, het verminderen van de



AFB. 1 en 2

Les Balcons, Marcel Thiry/laan, Sint-Lambrechts-Woluwe (reconversie door A2M).

Het voormalige postmoderne kantoorgebouw (midden op de foto) voor transformatie (© Stijn Bollaert).

Rechts: het gebouw na de werken, met uitbreidingen aan beide zijden. De opengewerkte voorgevel en de toevoeging van ruime houten balkons geven het geheel een uitgesproken hedendaagse uitstraling (© Stijn Bollaert).



AFB. 3 en 4

Het vroegere Muntcentrum, arch. Snøhetta en Binst Architects in samenwerking met DDS+ en ADE voor de uitvoering.

Met zijn typische silhouet uit het einde van de jaren 1960 sluit het gebouw aan bij iconische projecten zoals de Berlaymont, waarmee het eenzelfde radicaliteit en kruisvormig grondplan deelt. De oorspronkelijke architecturale intentie was, een rijzig volume dat boven een solide basis zweeft. In het nieuwe project werd de opening tussen toren en sokkel in ere hersteld

De nieuwe gevel herinterpreteert de oorspronkelijke met schrijnwerk dat dubbel zo hoog is. Dit creëert de visuele illusie dat er zes in de plaats van twaalf verdiepingen zijn waardoor het gebouw ook minder hoog lijkt.

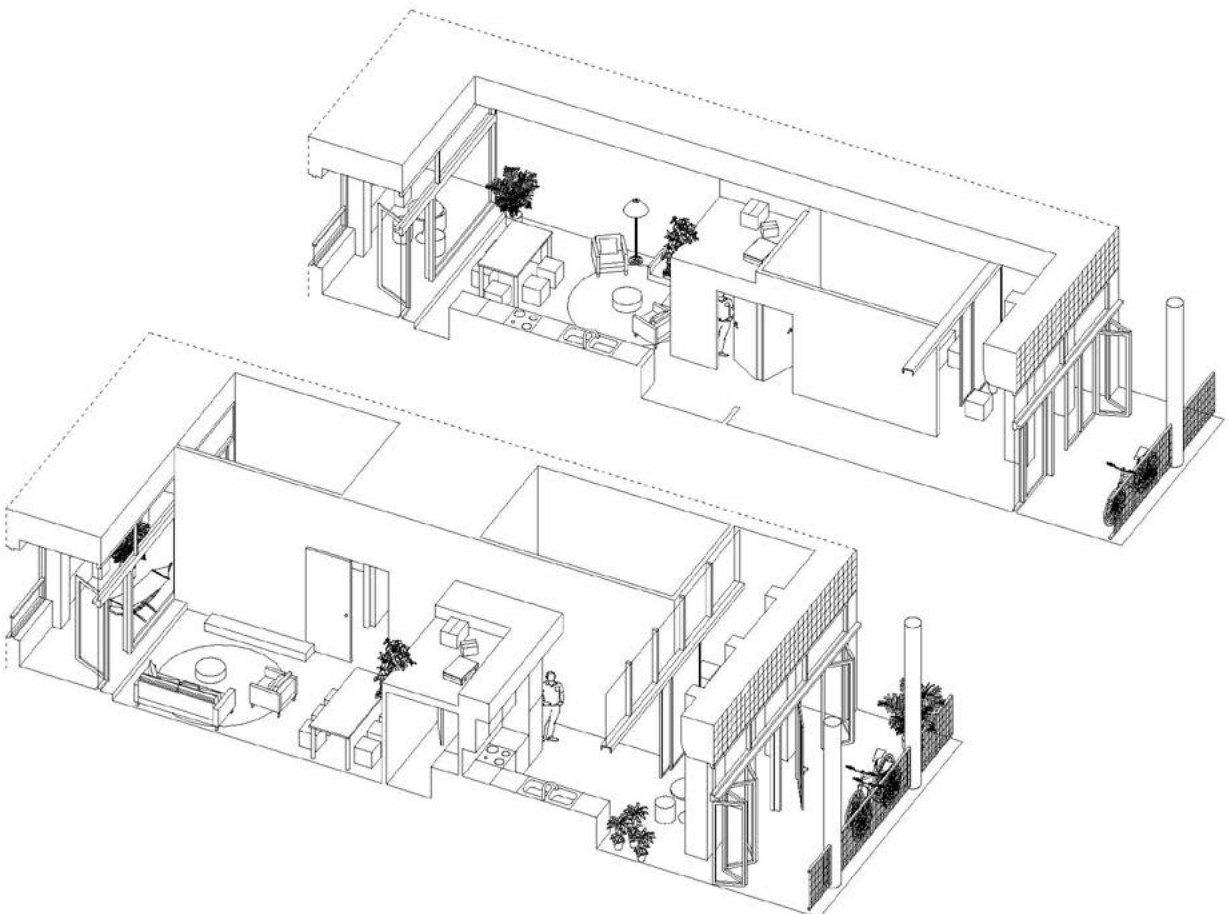




AFB. 5, 6 en 7

Het project Luttre, reconversie van kantoren en werkplaatsen, hoek Gerijstraat en Luttrebruglaan, Vorst, arch. Matador in samenwerking met CLN -Coton Lelion (© Tomás Barberá)

Dit project omvat 63 woningen, alsook kantoren op de gelijkvloerse verdieping. De architectenbureaus kozen ervoor om de oorspronkelijke ruimtelijke en structurele kenmerken zoveel mogelijk te bewaren. Zo werd de toegang via de loopbruggen behouden. De brede diepte van de plateaus zijn aangewend om doorzonwoningen te ontwerpen met loggia en wintertuin. De kantoren dynamiseren de twee binnenkoeren en zorgen voor een contact met de publieke ruimte.



dichtheid van de bebouwing op bepaalde percelen, het creëren van nieuwe open ruimten op binnenterreinen van huizenblokken en de aanleg van landschappelijke elementen, allemaal belangrijke doelstellingen die waar mogelijk moeten worden gerealiseerd. Bij reconversieprojecten levert de diepte van gebouwen vaak een probleem op voor de bewoonbaarheid. Het verminderen van deze diepte zorgt niet alleen voor een betere kwaliteit van woningen doordat er zo meer natuurlijk licht binnenvalt, het maakt de huizenblokken ook minder dichtbebouwd – wat in een aangename leefomgeving resulteert.

WIJKEN DOEN HEROPLEVEN

Urban.brussels wil in overeenstemming met het gewestelijke beleid een functionele mix verplicht laten opnemen in de vergunningsaanvragen voor de omvorming van kantoorgebouwen. Deze vereiste gaat de monofunctionaliteit van buurten tegen en bevordert een continue stedelijke activiteit via de aanwezigheid van woningen, handelszaken en voorzieningen.

Verouderde gebouwen lenen zich niet alleen tot de creatie van woningen, ze bieden ook een kans om in wijken zoals de Europese wijk of de Noordwijk een nieuwe wind te laten waaien, waar het gebrek aan activiteiten op bepaalde momenten de stedelijke kloof accentueert. Thurn & Taxis vormt hiervan een mooi voorbeeld. Dit voormalige spookknooppunt heeft zichzelf heruitgevonden dankzij een park en een diversifiëring van de functies.

Een mix van functies brengt wel nog altijd extra kosten met zich mee, in het bijzonder omdat er moet worden voorzien in meerdere ingangen en technische voorzieningen. Dit houdt ontwikkelaars echter niet altijd tegen. Valérie Vermandel (Whitewood) benadrukt dat de gemengdheid in het geval van het OXY-project (zie **AFB. 3 en 4**) voor meer stedelijke samenhang zorgt, hoewel het project minder rendabel is met betrekking tot het residentiële aspect.

Toch blijft de uitvoering ervan een heuse uitdaging. Het laatste *Overzicht van de stedelijke functies*³ toont aan dat de daling van de kantooroppervlakte in de Europese wijk beperkt blijft, terwijl de kantoorlanen in de tweede kroon bijna allemaal worden omgebouwd tot

woningen, waardoor de ene monofunctionele zone door een andere wordt vervangen.

DE OVERHEID HAKT KNOPEN DOOR ...

Het Brusselse regelgevende kader berust op meerdere instrumenten. Het GBP definieert de bestemmingen per zone, zonder mogelijke afwijkingen, terwijl de GSV de maximale bouwprofielen vastlegt. Daar komen nog specifieke reglementen bovenop, zoals de Richtplannen van Aanleg (RPA) en de Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP). Het GPDO, van zijn kant, bevat een algemene strategische visie.

De beoordeling van projecten is niet beperkt tot een strenge toepassing van de regels. Afwijkingen zijn mogelijk op voorwaarde dat ze worden gemotiveerd en urban.brussels houdt in zijn analyses rekening met criteria die verband houden met de goede plaatselijke aanleg. Voor kantoorgebouwen kan urban.brussels afhankelijk van de context een mix opleggen.

De grootte van het perceel, de typologie van het gebouw en zijn locatie beïnvloeden de vereiste mix. Op zeer drukke verkeersaders, zoals de Wetstraat, is bijvoorbeeld een lager percentage woningen toegestaan dan in rustigere straten. Smalle percelen beperken de mogelijke bestemmingen van gebouwen wegens de vereiste inzake afzonderlijke ingangen, terwijl grote projecten deze indeling faciliteren.

Het gebruik van de gelijkvloerse verdiepingen wordt aangemoedigd en zelfs opgelegd als dat relevant blijkt. Kantoorgebouwen hebben dikwijls gelijkvloerse verdiepingen die zeer geschikt zijn om er handelszaken, horeca of voorzieningen in onder te brengen, op voorwaarde dat de ingangen afgescheiden zijn van de bovenverdiepingen. Bij gebrek aan een gelijkvloerse verdieping, wordt er vaak vereist dat er actieve en open ruimten worden ingericht om de openbare ruimte dynamischer te maken en de functionele mix te bevorderen.

... IN ALLE TRANSPARANTIE

De vele regels en beslissingen van de overheid maken de procedure zeer complex voor projectdragers. Om de administratieve verwach-

3. *Overzicht van de stedelijke functies*, nr. 2, september 2024, bbp_otfu_2_v2.pdf.

tingen toe te lichten, werden er in het kader van de wijziging van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening in 2019 projectvergaderingen ingevoerd. Het betreft een kader voor voorafgaande raadpleging. De vergaderingen zijn optioneel en de aanvragers van een stedenbouwkundige vergunning kunnen ze aanvragen alvorens ze hun dossier indienen. Tijdens deze vergaderingen kunnen de overheidsdiensten hun verwachtingen uiteenzetten (urban.brussels, Leefmilieu Brussel, BMA, kabinet van de staatssecretaris of minister bevoegd voor Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening, perspective.brussels, gemeenten, DBDMH, Brussel Mobiliteit ...). Het doel is te anticiperen op obstakels en de behandeling van de dossiers te vergemakkelijken door een constructieve dialoog op te zetten over stedelijke projecten. De verstrekte richtlijnen berusten op de geldende regelgeving en op strategische visies zoals de 'gedeelde visies'.

NIEUWE INSTRUMENTEN OM DE RECONVERSIES TE STUREN: DE 'GEDEELDE VISIES' EN DE 'PROJECTLINES'

Een 'gedeelde visie' is een collectief actieplan dat prioriteiten vastlegt om een wijk vorm te geven op het gebied van inrichting, mobiliteit, functionele mix en duurzaamheid. De gedeelde visie voor de Europese wijk, aangenomen in 2022, beoogt een betere verbinding tussen de ruimten, een diversificatie van de activiteiten, minder verkeer en ze moedigt renovatie aan onder het toezicht van een taskforce. Er loopt een gelijkaardig project voor de Zuidwijk en het Territorium Noord. Bij de uitwerking van deze visie zijn meerdere actoren betrokken, zoals urban.brussels, perspective.brussels, Leefmilieu Brussel, de gemeenten, de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting en een hele reeks gewestelijke, Europese en private spelers.

In dezelfde geest werden in 2021 de 'projectlines' ingevoerd, vanuit de noodzaak om eigenaars van een gebouw of een site allemaal evenveel informatie te leveren over het omvormingspotentieel van het goed, opdat alle kandidaat-kopers over dezelfde beoordelingsinstrumenten beschikken. Ze kunnen worden gebruikt om de grondwaarde van een te verkopen goed te ramen en ze worden exclusief

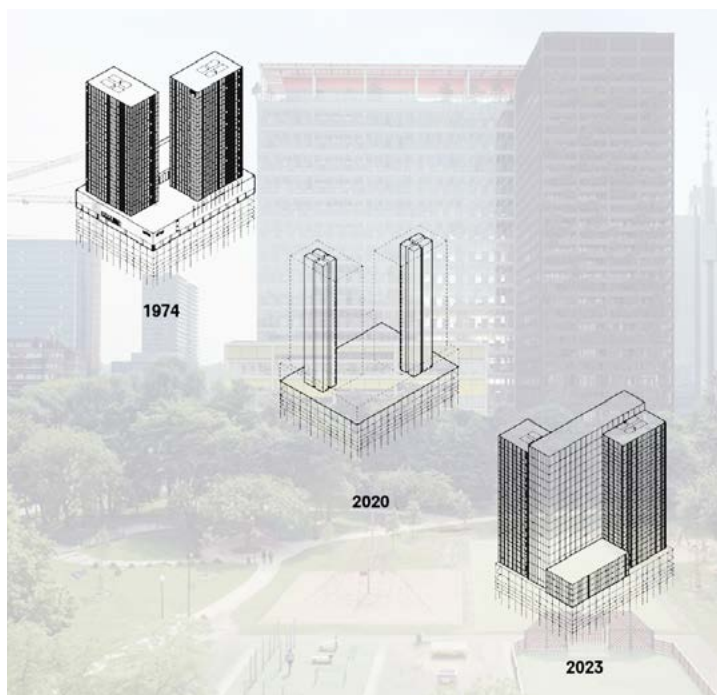
opgesteld in het kader van een vastgoedoverdracht. De terugkerende thema's die erin aan bod komen zijn programmatorische ambities, stedelijkheid en bewoonbaarheid, klimaat- en milieustrategie, volumetrie, erfgoed en governance. De 'projectlines' worden op initiatief van de overheid opgesteld of op verzoek van een eigenaar of projectdrager.

DIALOOG OM WIJKEN NIEUW LEVEN IN TE BLAZEN

De veroudering van de Brusselse kantoorgebouwen vormt een centrale kwestie in de stadsplanning, die zich op het kruispunt bevindt van economische, ecologische en sociale vraagstukken. Zoals alle stedelijke fenomenen vormt het zowel een risico als een kans. In het ergste geval zou de status quo het bestaan van onderbezette, karakterloze, monofunctionele zones verlengen en zelfs de achteruitgang van volledige wijken kunnen bespoedigen. In het beste geval zal de reconversie van kantoorgebouwen deze gebieden doen heropleven, voor nieuwe bewoners zorgen, gefragmenteerde stedelijke gebieden weer met elkaar in verbinding brengen en een aangenamere en meer dynamische leefomgeving creëren. Dit proces biedt ook de kans om de fouten uit het verleden te herstellen, of het nu gaat om een verkokerde stedenbouw waarbij de functies strikt gescheiden werden, of een systematische aanpak van sloop en heropbouw waarbij vaak geen rekening werd gehouden met de identiteit van de stad of de eisen op het gebied van duurzaamheid.

Aan de ene kant moeten ontwikkelaars hun weg vinden in een veranderende vastgoedmarkt en op zoek gaan naar leefbare economische modellen. Aan de andere kant wil het Brusselse gewestelijke bestuur samenhangende projecten garanderen die rekening houden met de behoeften van de wijken en de doelstellingen inzake een stedelijke mix. Het vinden van een evenwicht tussen deze overwegingen vereist een grondig inzicht in het grondgebied, een evaluatie van de gebouwen per geval en aandacht voor de stedelijke context in al zijn aspecten, zowel wat betreft de vorm als het gebruik en de noden van de stad.

Doeltreffende communicatie tussen de spelers is essentieel. De uitwerking van aangepaste strategieën op de schaal van wijken of gebou-



AFB. 8 en 9

De voormalige WTC-torens aan de Bolivarlaan werden omgevormd tot het multifunctionele ZIN door 51N4E, Jaspers Eysers Architects en AUC. De twee voormalige kantoorgebouwen kregen een invulling met kantoren, woningen, handelszaken en een hotel.

wen alsook een gestructureerde dialoog tussen openbare en private spelers zijn essentiële hefboomen om deze transformaties op een samenhangende en doeltreffende manier te sturen.

De reconversie van kantoorgebouwen beperkt zich niet tot een louter functionele aanpassing. Het vormt een unieke kans om de stad opnieuw uit te vinden en levendiger te maken.

HET FENOMEEN IN CIJFERS

- Totale kantooroppervlakte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 12,5 miljoen m².
- Leegstandpercentage: 8,7%, ofwel ongeveer 1 miljoen m² kantooroppervlakte.
- Jaarlijkse reconversie van kantoren sinds 1997: 75.500 m².
- Jaarlijkse reconversie van kantoren in de afgelopen vijf jaar: 125.000 m².
- Aandeel van de oppervlakte die naar woningen is omgebouwd: 64%.
- Aandeel van de oppervlakte die naar voorzieningen is omgebouwd: 19%.
- Totale oppervlakte leegstaande kantoren in 2023: 998.565 m².
- Potentieel reconverteerbare oppervlakte: 598.021 m².

- Totale oppervlakte van volledig leegstaande gebouwen in 2023: 195.577 m².
- Geraamde daling van de kantoorbehoefte in de toekomst: 25%.
- Potentiële daling van de bezettingsgraad van kantoren: van 40 tot 55%.
- Aandeel van de actieve werknemers in het BHG dat telewerkt: 48%.
- Marktwaaarde van een naar woningen omgevormd kantoorgebouw (Europese wijk): 4.371 euro/m².
- Marktwaaarde van een nieuw kantoorgebouw van het type Graad A: 7.500 euro/m².

(Bronnen: ABOUT.brussels #08 (april 2024), Overzicht van het kantorenpark nr. 40, BISA, Urbanite Advisers)

Bij de voorbereiding van deze bijdrage werden de volgende personen geïnterviewd:

Bénédicte Annegarn, architecte-coordinatrice urban.brussels.

Anders Böhlke Directeur Executive Master Immobilier, UCLouvain -Saint-Louis ICHEC).

Thibaut Jossart, Directeur Stedenbouw, urban.brussels.

Valéry Vermandel, Chief Development Officer, Whitewood.

Be Sustainable

Een kader voor duurzame wijken

Be Sustainable is een gewestelijk samenwerkingsplatform ter ondersteuning van de ontwikkeling van duurzame wijken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit gezamenlijke initiatief van Leefmilieu Brussel, perspective.brussels, urban.brussels, het bureau van de BMA, de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), citydev.brussels en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) ondersteunt projectdragers opdat ze van bij de aanvang van hun project rekening houden met duurzaamheidsdoelstellingen, dankzij evaluatieroosters en een methodologische begeleiding door de Facilitator Duurzame Wijken.

De evaluatie berust op tien belangrijke criteria, waaronder energie en klimaat, kringlooeconomie, waterbeheer, mobiliteit, biodiversiteit, sociale mix en innovatie. Door structuur aan te brengen in de ideeën van de stedelijke actoren optimaliseert Be Sustainable de milieu- en maatschappelijke impact van projecten en levert het input voor gewestelijke referentiewerken, zoals het bestek van de BGHM, om veerkrachtige stedelijke praktijken te stimuleren.

RENOLAB

De duurzame en circulaire renovatie versnellen

Als onderdeel van de Renolution-strategie ondersteunt Renolab innovatieve projecten voor een duurzame en circulaire renovatie. Het geeft financiële en technische ondersteuning aan initiatieven die de energie- en ecologische voetafdruk van bestaande gebouwen verkleinen. Iconisch voorbeeld:

OXY (ex-Muntcentrum, Anspachlaan) –

Laureaat RENOLAB.B 2022 (zie **AFB 3 en 4**)

- Dit project van Snøhetta, Binst Architects, DDS+ en A.D.E vormt een voormalig monofunctioneel kantoorgebouw om tot een open en multifunctionele ruimte.
- Behoud van de structuur en hergebruik van materialen.
- BREEAM Outstanding en WELL Platinum gecertificeerd.
- Nieuwe mix van kantoren, woningen, een hotel, handelszaken en voetgangersdoorgangen.

Be Exemplary

Bekronen van ambitieuze projecten

Tussen 2016 en 2019 heeft Be Exemplary innovatieve bouw- en renovatieprojecten bekroond die het goede voorbeeld geven op het vlak van hergebruik van materialen, kringlooeconomie en functionele mix. Verschillende van de projecten die in de prijzen vielen hebben betrekking op de omvorming van vroegere kantoorgebouwen naar gemengde ruimten. Die projecten vormen een illustratie van de reconversie van het Brussels gebouwd erfgoed als een antwoord op de milieu- en stedelijke uitdagingen. Enkele iconische voorbeelden:

ZIN (ex-WTC, Noordwijk) –

Laureaat 2019 (**AFB. 8, 9 en 10**)

- Dit project van 51N4E, Jaspers Evers Architects en AUC vormt twee voormalige kantoorstorens om tot een gemengd gebouw met kantoren, woningen, handelszaken en een hotel.
- 65% van de structuur blijft bewaard en 95% van de materialen wordt hergebruikt of gerecycleerd.
- Intelligente gevels en gebruik van aardwarmte
- Heropleving van de Noordwijk dankzij een mix van functies.

Multi (ex-Philipstoren, De Brouckère) –

Laureaat 2017 (zie ook pp. 64-68).

- Voormalige modernistische toren omgevormd tot een multifunctioneel gebouw dat zich openstelt voor de stad, een project ontworpen door CONIX RDBM Architects.
- Hergebruik van materialen en behoud van de structuur.
- Functionele mix: gemoderniseerde kantoren, handelszaken, openbare ruimte.
- Gebouw met een nuluitstootdoelstelling.



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, Gery Leloutre, Margaux
Lespagnard, Jérôme Kockerols,
Marco Ninno, Nicolas Pauwels,
Hubert Lionnez, Sophie Sentissi,
Frederik Serroen, Sven Sterken,
Dorothee Stiernon, 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 gerecycleerd

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