

# Erfgoed Brussel

39

Zomer 2025

# U



Dossier

**KANTOOR  
RECONVERSIES**

urban.brussels



# Real estate architecture: vloek of zegen?

---

## KRISTIAAN BORRET

HOOGLERAAR EN BOUWMEESTER VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

## JÉRÔME KOCKEROLS

INGENIEUR-ARCHITECT, TEAM BOUWMEESTER VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

## FREDERIK SERROEN

HISTORICUS EN STEDENBOUWKUNDIGE, TEAM BOUWMEESTER VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

---

---

### NVDR

---

Architectuurwedstrijden vormen een belangrijk onderdeel van een beleid dat inzet op een kwalitatieve transformatie van het stedelijk landschap. Bouwmeester Kristiaan Borret en zijn team merken in hun bijdrage op dat duurzame kantoorreconversie stilaan *mainstream* wordt. Vanuit de eigen praktijk identificeren zij drie sleutelmomenten die deze evolutie aantonen. Ze stellen vast dat de Brusselse stadsontwikkeling een post-tertiair tijdperk ingaat, waar de vastgoedsector aan zet is. Daarom pleiten zij voor een overleg tussen overheid en private sector in een zo vroeg mogelijk stadium van het ontwerp. Dit om de ruimtelijke kwaliteit van projecten te garanderen. Daarnaast zien zij in de toenemende aandacht van ontwikkelaars voor *adaptive reuse* en circulariteit een opportuniteit voor de vastgoedsector als drijvende kracht achter een klimaatbewuste agenda.



De kop van het Ilot 130, een bouwblok in de Europese wijk (© Séverin Malaud).

**G**rootschalige vastgoedontwikkeling in Brussel – het is een lang verhaal. Als Brusselse bouwmeester (BMA) blijven we in deze materie niet aan de zijlijn staan maar buigen we ons over de ruimtelijke kwaliteit van de talrijke private bouwprojecten in de stad. Aan de hand van drie sleutelmomenten illustreren we in dit artikel hoe een duurzame reconversie van kantoren stilaan *mainstream* is geworden in Brussel en welke rol nieuwe samenwerkingsverbanden tussen de publieke overheden en de private sector daarin spelen.

## TAKE ONE: WTC I EN II

Najaar 2017. Midden in de Noordwijk worden de torens WTC I en II ontruimd. Befimmo is eigenaar van deze site en plant een herontwikkelingsproject van ca. 110.000 m<sup>2</sup> met kantoren, woningen, een hotel en conferentie- en winkelruimten. Befimmo wil met dit project een nieuwe dynamiek in de Noordwijk op gang brengen, via een sterkere stedelijke mix en een betere relatie met de openbare ruimte.

Het project voor deze site vertrok niet van een wit blad: na een verkenningsronde maakte Befimmo een richtplan op en werd het architectenbureau Jaspers-Eyers aangesteld om het project uit te werken. Befimmo zocht daarna de bouwmeester op om een bijkomend architect aan te stellen die het richtplan waar nodig verder diende aan te passen met het oog op een maximale ruimtelijke kwaliteit, zowel voor het project zelf als voor de bredere omgeving van de Noordwijk. De architecten dienden het project aan een bijzonder hoog tempo uit te werken, aangezien de deadline voor de vergunningsaanvraag eind maart 2018 verstreek.

In dit project komen belangrijke thema's in de Brusselse stadsontwikkeling samen: verandering in de aanpak van grootschalige vastgoedontwikkeling, stedelijkheid en mixiteit, behoud versus sloop, de waarde van laat-modernistische en postmoderne architectuur. De interesse bij BMA om voor het eerst samen te werken met een grote, traditionele vastgoedspeler was behoorlijk groot. Als voorwaarde werd wel gesteld dat er een publieke oproep voor kandidaat-architecten diende georganiseerd te worden. Tegelijkertijd rezen er ook tal van vragen: was dit geen pact met de duivel? Was er voldoende marge voor de bijkomende architect

om te wegen op de aanpak van Jaspers Eyers? Zouden we überhaupt voldoende kandidaten vinden die hun kans wilden wagen om mee aan de slag te gaan in dit immense vastgoedproject? Uiteindelijk stelden 13 teams zich kandidaat. BMA begeleidde de wedstrijd verder met een pitch en een interview, waarna Befimmo koos voor een samenwerking met 51N4E en l'AUC. Het project ZIN was daarmee geboren.

Als eerste 'effect' van de wedstrijd gingen private vastgoedspelers en publieke overheden in Brussel op een vernieuwende manier samenwerken. Afspraken over programma's, densiteit, bouwhoogtes, inplanting, etc. van grootschalige vastgoedprojecten bleven tot dan toe een goed bewaard geheim voor de buitenwereld. De wedstrijd met Befimmo en de positieve *buzz* rond ZIN – mede dankzij het tijdelijk gebruik van de WTC-ruimten onder de spraakmakende titel '*The future is here*' – hebben wellicht voor een kentering gezorgd binnen de vastgoedsector zelf. In de slipstream van de oproep in 2017 vonden verschillende private ontwikkelaars de weg naar BMA. Als resultaat daarvan werden uiteenlopende constructieve samenwerkingen rond private vastgoedprojecten opgestart (o.a. La Royale Belge, Deleers, Thurn & Taxis, Pacheco 44, SECO, City Dox, Muntcentrum, Palace hotel) en kan de architectuurwedstrijd als instrument voor kwaliteitsvolle stadsontwikkeling op een groeiende erkenning rekenen.

Een tweede positieve kentering toont zich in het debat over de houdbaarheidsdatum van verschillende 'iconische' gebouwen die in laatste decennia van de 20ste eeuw in Brussel het licht zagen. Bekende voorbeelden zijn het Sheraton-hotel aan het Rogierplein, de Philips Tower aan het De Brouckèreplein, het Europees Parlement, de KBC-gebouwen aan de Havenlaan en natuurlijk ook de erfenis van het Manhattanplan in de Noordwijk en de WTC-torens in het bijzonder. De essentie van het debat draait om de vraag of het verantwoord is deze gebouwen te slopen om plaats te maken voor nieuwbouwprojecten. Afbraak-nieuwbouwprojecten betekenen immers een enorme verspilling van grijze energie – de energie die vervat zit in de materialen waaruit het gebouw is opgetrokken. Het spreekt voor zich dat het antwoord op de vraag '*Should I stay or should I go?*' niet eenduidig is en dat elk gebouw om een eigen argumentatie vraagt. De bouwmeester blijft in deze discussie niet afzijdig en nam in het kader van een wedstrijd reeds meermaals deel aan het

debat over de keuze voor afbraak of behoud. BMA wil in deze materie een aantal ijkpunten vastleggen, om zo in de toekomst met meer kennis van zaken de kwestie van afbraak of behoud te kunnen tackelen. In die zin was de wedstrijd voor de transformatie – die in feite ook een aanzienlijke afbraak inhoudt – van de WTC I- en II-torens ook een katalysator voor de paradigmaverschuiving die we vandaag zien. Terwijl vroeger nieuwbouw na afbraak de norm was en transformatie de uitzondering, is vandaag in Brussel het tegenovergestelde het geval.

## TAKE TWO: DE INTREDE VAN EEN POST-TERTIAIR TIJDPERK

Sinds de Covid-periode is het voor iedereen duidelijk dat thuiswerken een blijvende impact zal hebben en dat er in de toekomst minder kantooroppervlakte nodig zal zijn in onze steden. Nochtans is deze krimp geen volledig nieuwe tendens. Er was voorheen al sprake van een markante leegstand van kantoorruimte in Brussel ten gevolge van flexdesk, thuiswerken en decentralisatie naar locaties die vóór de filegevoelige zones gelegen zijn. De kantorenkrimp kwam omwille van de pandemie wel in een stroomversnelling terecht.

Kantoren verdwenen tijdens de voorbije jaren in de eerste plaats in de Brusselse rand. Het gaat hier om locaties die mooi in het groen liggen maar overwegend autogericht zijn. Terwijl ze hun aantrekkelijkheid verliezen voor kantoorgebruikers wegens hun moeilijke bereikbaarheid, lenen ze zich makkelijk voor reconversie naar appartementen. Ze vullen daarmee het lokale residentiële aanbod aan met woontypes die compacter zijn dan de overvloedig aanwezige vrijstaande gezinswoningen.

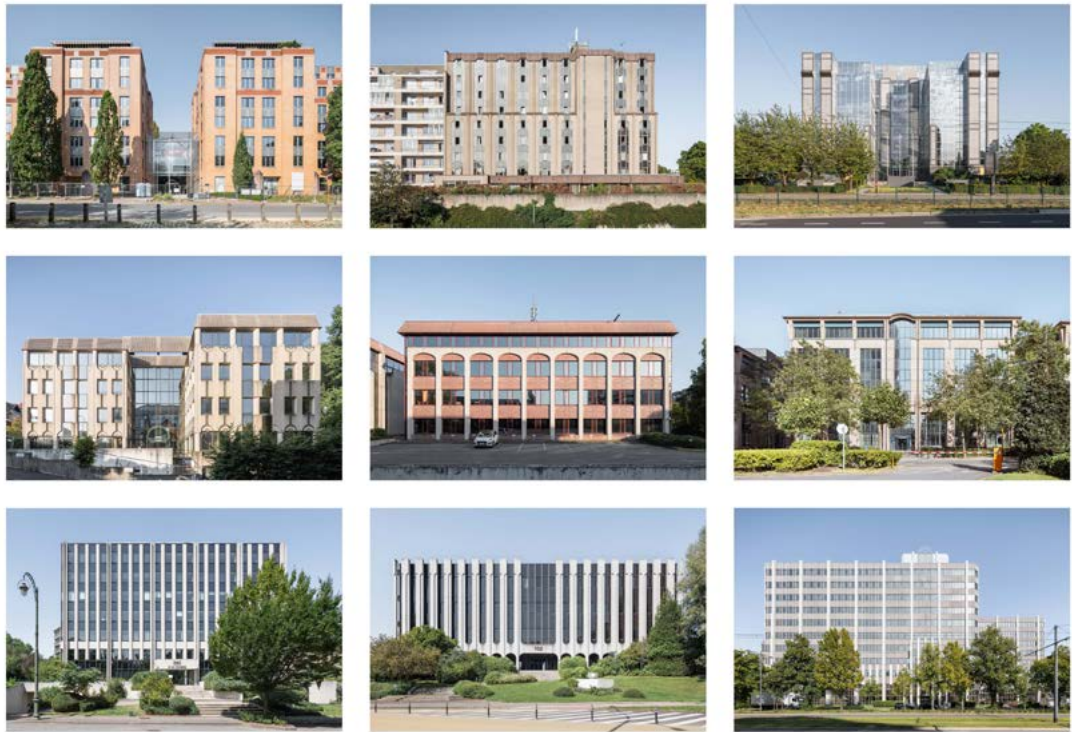
De beschreven omwenteling weerspiegelt zich ook in de instrumenten van BMA. Dit is duidelijk zichtbaar in de adviezen van BMA bij vergunningsaanvragen sinds 2019, waarin een opmerkelijk groot aantal transformaties van naoorlogse kantoren naar woongebouwen opduiken. Zo was in 2021-2022 40 procent van alle vergunningsaanvragen voor woongelegenheden groter dan 5.000 m<sup>2</sup> afkomstig van afgeschreven kantoren. Bij de helft ging het om sloop en nieuwbouw, bij de andere helft om hergebruik van minstens de structuur van het bestaande gebouw.

Het enorme potentieel voor *adaptive reuse* van dit gebouwenbestand wordt voorlopig voornamelijk door vastgoedontwikkelaars benut. Maar in het licht van het gemeenschappelijk belang, biedt het hergebruik van banale en anonieme kantoorgebouwen een uitgelezen kans om de verspilling van grijze energie en grondstoffen tegen te gaan, stedenbouwkundige fouten uit het verleden recht te zetten, het gebouwenbestand te verduurzamen of, gewoon, om aan goede stadsvernieuwing te doen. Maar dan moet de publieke overheid voldoende kunnen wegen op de herontwikkeling van deze gebouwen en sites. We stellen vast dat deze transformatieprojecten soms lang onder de radar blijven en pas tijdens een projectvergadering of op het moment van de vergunningsaanvraag in het vizier van BMA komen. En dat is eigenlijk (te) laat om projecten nog fundamenteel bij te sturen. Zeker de vraag omtrent afbraak of behoud kan enkel helemaal aan het begin van het project aan bod komen en niet vlak vóór het indienen van een vergunningsaanvraag.

Recent zagen we ook voorbeelden van kantoorreconversies – zoals de Beaulieu-site in Oudergem in opdracht van AG Real Estate, Atenor en Matexi – waar vroeger voor overleg met de openbare sector wordt gekozen in het kader van een architectuurwedstrijd. Dit zorgt voor meer betrokkenheid bij zowel gewestelijke als gemeentelijke publieke instanties, die reeds van bij de aanvang een inbreng kunnen leveren in de opmaak van de projectdefinitie. De samenwerkingsovereenkomsten tussen publieke en private sector worden bekendgemaakt via de aankondiging van de wedstrijd in de nieuwsbrief van BMA. Al even belangrijk is dat de ‘markt’ voor dit soort opdrachten niet langer voorbehouden blijft voor een klein kransje architectenbureaus met goede relaties in de vastgoedwereld. Voortaan krijgt een breed scala aan kandidaten de kans om hun visie en kunde in te zetten voor de transitie van het 20ste-eeuwse tertiair gebouwenbestand in Brussel. (AFB. 1)

## TAKE THREE: CITYFORWARD

2023. De Europese wijk mag met haar Europese instellingen dan nog een troef zijn voor Brussel als internationale hotspot, op het vlak van interessante stedelijkheid scoort ze stukken minder. De wijk telt niet alleen veel middelmatige architectuur, maar schiet tevens te kort wat de vermenging van het wonen met andere functies



#### AFB.1

Een golf van herbestemmingsprojecten blaast afgedankte naoorlogse kantoorgebouwen nieuw leven in door ze te transformeren tot woningen (© Corentin Haubruge).

betreft. Ook de activering van gebouwplinten naar de publieke ruimte toe laat te wensen over.

Omdat de Europese Commissie haar kantooroppervlakte wil reduceren en herontwikkelen met het oog op een duurzamere inplanting, komt er een enorme vastgoedoperatie aan. Maar liefst 21 gebouwen werden in één keer overgemaakt aan de Belgische Staat, geruggesteund door het Cityforward-fonds en met het vastgoedbedrijf Whitewood als fondsbeheerder. Deze gebouwen zullen met het oog op renovatie, herontwikkeling en herprogrammatie opnieuw op de markt gebracht worden. Het gaat om meer dan 300.000 m<sup>2</sup>, dus met een substantiële impact op de gehele Europese wijk. De operatie verloopt in samenwerking met het Brussels Gewest en de betrokken gemeenten en de bedoeling is om circa 30 procent van de herontwikkeling in te zetten voor andere bestemmingen dan kantoren, zoals wonen en voorzieningen. Cityforward kan een *game changer* worden in de Europese wijk: hier biedt zich een kans aan om eindelijk een flinke stap voor-

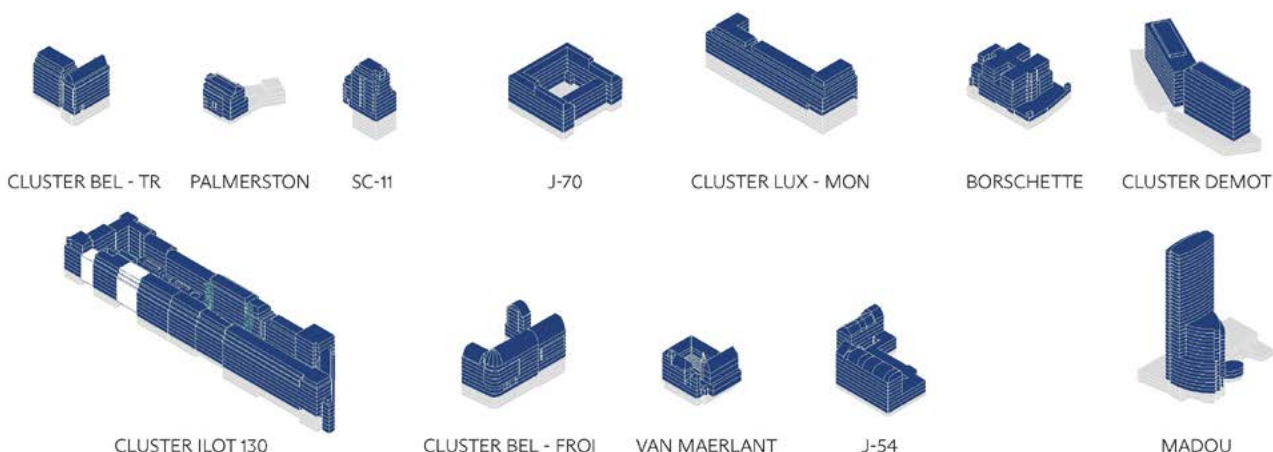
uit te zetten in de functionele mix en er dus een échte stadswijk van te maken.

Na een wedstrijd georganiseerd door BMA, stelde Cityforward het team van Plusoffice, RE-ST en Osmos aan om voor de 21 gebouwen een kader uit te werken dat de komende vastgoedontwikkeling richting moet geven, zowel qua inplanting, stedelijke integratie, densiteit en bouwhoogte, als programma- en functiemenging. De studie begint met een globale visie op de verdeling over de Europese wijk en eindigt met strategische richtlijnen voor elke groep gebouwen, volgens de methode van de *projectlines*. Hierin wordt voor elk gebouw de programmamix uitgetekend, samen met een algemeen uitgangspunt rond het behoud van gebouwen en circulair bouwen en meer concrete verwachtingen inzake erfgoed, architectuur of open ruimte.

Met deze *projectlines* wordt de speculatieve aankoop van vastgoed tegengegaan doordat de overheid op het moment van de verkoop al

## AFB. 2

De vastgoedoperatie rond Cityforward zet de transformatie van de Europese wijk van binnenuit in een stroomversnelling (@Plusofficearchitects).



een duidelijk stedenbouwkundig kader meegeeft. Dat kader verduidelijkt de publieke ambities en verwachtingen – zeker als die niet door een reglementair kader worden opgelegd – zoals bijvoorbeeld voor mixiteit of de limieten van verdichting. Er zijn in het verleden al *projectlines* opgemaakt bij uiteenlopende verkooptransacties, zoals voor de drukkerij van de Nationale Bank, Proximus, KBC Havenlaan, het Jules Bordetinstituut en Ferraris.

Vervolgens werden in de loop van 2024 door BMA en Whitewood verschillende wedstrijden gelanceerd om architecten te selecteren voor de transformatie van verschillende sites uit de Cityforward-portefeuille. Deze wedstrijden baseerden zich op de eerder goedgekeurde *projectlines* en verzekerden zo een coherente aanpak. In de omgang van BMA met de private vastgoedsector heeft de samenwerking rond Cityforward de bakens opnieuw verzet, met name door de veralgemeende inzet van *projectlines* voor de publieke omkadering van grote vastgoedtransacties. Samenwerking met grote vastgoedoperatoren maakt het mogelijk om de transformatie-agenda naar een hoger niveau te tillen. Het laat een schaa sprong toe om de stad van binnenuit te veranderen, voorbij het gebouwniveau. (AFB. 2)

Om het in enigszins bevolgen woorden te stellen, kan men in de Brusselse stadsontwikkeling gewag maken van de intrede van een

post-tertiair tijdperk, volgend op de postindustriële evolutie van de stad. De transformatie van leegstaande kantoorgebouwen wordt momenteel vooral door de vastgoedsector opgepikt. Dit impliceert dat de stad vandaag voor een groot deel vormgegeven wordt door private ontwikkelaars – hetgeen in vergelijking met de overheid een duidelijk voordeel biedt inzake omvang en snelheid. Anderzijds staat private vastgoedontwikkeling zonder duidelijke omkadering vaak een evenwichtige en kwaliteitsvolle stadsvernieuwing in de weg. Met BMA zetten we daarom in op overleg en samenwerking met de vastgoedsector, en dit zo vroeg mogelijk in het ontwikkelingsproces van een nieuw project. Door die gesprekken ontstaat immers een draagvlak en wordt ruimtelijke kwaliteit een gedeelde waarde. Die ruimtelijke kwaliteit kan dan vanaf het begin in het ontwerp opgenomen worden, met een ambitie die verder gaat dan enkel het vastleggen van de densiteit of het programma van een project. Door de toenemende aandacht voor *adaptive reuse* en circulariteit kan *real estate* architectuur ook een drijvende kracht worden voor het realiseren van een klimaatbewuste agenda.

## 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