

Erfgoed Brussel

39

Zomer 2025

U



Dossier

**KANTOOR
RECONVERSIES**

urban.brussels

Studie voor de kostenraming van de reconversie van kantoren tot woningen

Casestudy 'Arlon 104'

DOROTHÉE STIERNON

ARCHITECTE, GASTLECTOR, ASSISTENTE EN DOCTORANDA UCLOUVAIN FACULTÉ D'ARCHITECTURE (LOCI) EN LOUVAIN RESEARCH INSTITUTE FOR LANDSCAPE, ARCHITECTURE, BUILT ENVIRONMENT (LAB)

ANDERS BÖHLKE

ARCHITECT, GASTLECTOR, VUB/ULB (EXECUTIVE MASTER ERFGOED), SORBONNE (MASTER GESIIC), DIRECTEUR EXECUTIVE MASTER IMMOBILIER UCLOUVAIN SAINT-LOUIS - ICHEC

In 2022 schreef perspective.brussels een opdracht uit voor een studie¹ waarin voor het gebouw in de Aarlenstraat 104 in Brussel verschillende scenario's worden vergeleken (renovatie, ombouwing, afbraak-heropbouw tot kantoren en tot woningen) (zie ook p. 84). Deze case is representatief voor een bepaalde typologie onder de Brusselse kantoorgebouwen – meer bepaald de kantoorgebouwen in de Europese wijk – maar ook wegens zijn 'openbare' karakter (het gebouw in de Aarlenstraat behoort toe aan de Regie der Gebouwen) en wegens zijn beschikbaarheid (het pand werd gedeeltelijk en tijdelijk gebruikt). De studie moest aan het licht brengen welke mogelijkheden er bestaan om de reconversie van kantoorgebouwen tot woningen in het Brussels gewest te stimuleren of te begeleiden.

INFORMATIEVERGARING EN ANALYSE

Vooreerst werd een grondige analyse van de case uitgevoerd, waarbij op basis van de beschikbare gegevens en bezoeken ter plaatse de financiële, technische, ecologische en juri-

dische aspecten in overweging werden genomen. Het was een eerste stap om de huidige toestand van het gebouw te evalueren.

Vervolgens werden gegevens verzameld op basis van vergelijkbare projecten om ervoor te zorgen dat de vier scenario's die door de opdrachtgever van het onderzoek waren gedefinieerd representatief zouden zijn ten aanzien van de huidige markt. Die benchmark liet zien dat er op het vlak van de milieu-impact een schrijnend gebrek aan informatie is. Om die reden werden twee methodes naast elkaar ontwikkeld. Enerzijds werden de financiële en fiscale aspecten geanalyseerd op basis van de kosten van recente, vergelijkbare vastgoedoperaties, waardoor kon ingeschat worden hoe de kostenposten verdeeld zijn. Anderzijds moesten voor het beoordelen van de milieu-impact de belangrijkste verschillen tussen de scenario's worden vastgesteld, zodat voor elk scenario de uitstoot van broeikasgassen tijdens de productiefase van het project konden worden becijferd (modules A1 tot A5 van de levenscyclus). Dat gebeurde aan de hand van een tool van de federale overheid, TOTEM (*Tool to Optimise the Total Environmental Impact of Materials*) (OVAM, Leefmilieu Brussel & SPW).

1. Het team werd gecoördineerd door Anders Böhlke (*Real Estate & Urban Sciences*) en was samengesteld uit deskundigen uit verschillende domeinen: financiën (Andri Rabetanety), milieu en architectuur (Louvain Research Institute for Landscape, Architecture, Built Environment van UCLouvain: Dorothée Stiernon, Morgane Bos, André Stephan en Giulia Marino) en fiscaliteit (Thierry Blockerye en Hugues Vangindertael).



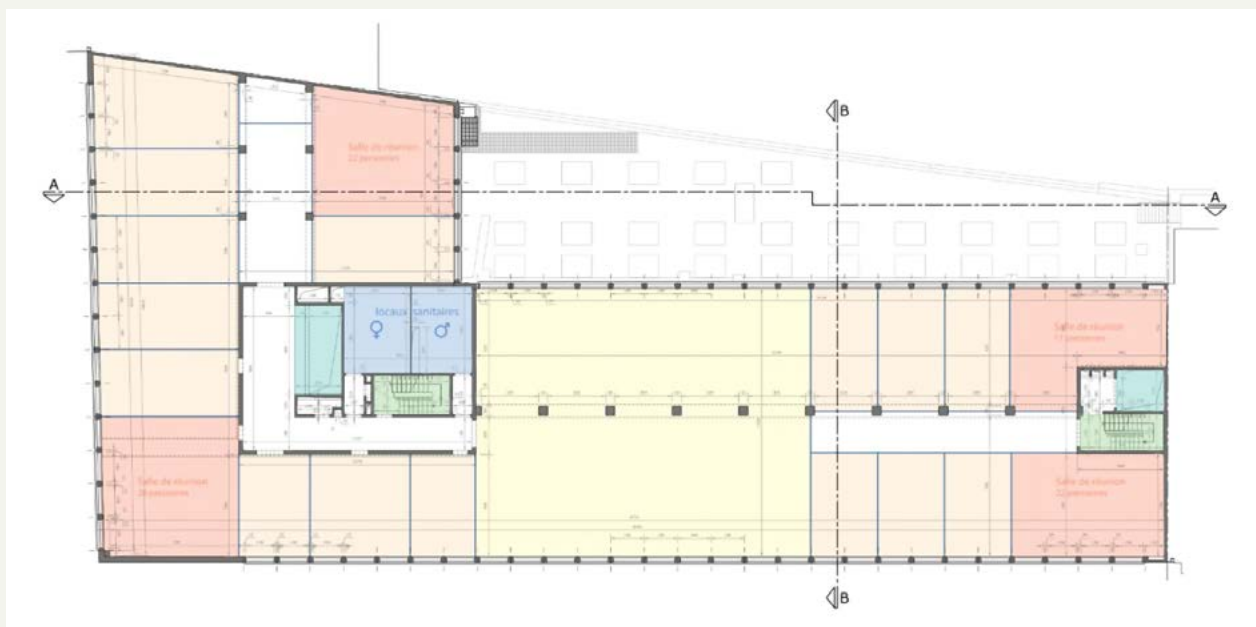
AFB. 1
Arlon 104, Aarlenstraat, hoek Jacques de Lalaingstraat, Brussel, situatie in 2013 (M. Vanhulst © urban.brussels).

Uiteindelijk werd voor elk scenario het economische, fiscale en ecologische aspect geëvalueerd.

HYPOTHESES EN SCENARIO'S

De keuze voor een case (Yin, 2003) maakt de omvang, de kwantiteit en de materialen van het studieobject zo concreet mogelijk. Om het gebouw zo representatief mogelijk te maken voor andere Brusselse kantoorgebouwen, voerden we een paar aanpassingen uit. Het gebouw wordt volgens de wetgeving beschouwd als hoogbouw vanwege de hoogte van meer dan 25 meter tussen de benedenverdieping en het hoogst toegankelijke niveau. Om dit te vereenvoudigen gingen we ervan uit dat het om slechts acht (identieke) verdiepingen ging, in plaats van de negen bestaande verdiepingen. Bij de nieuwbouw vertrokken we van een gebouw met zeven verdiepingen met grotere plafondhoogten voor een bestaand volume, zodat ons scenario afgestemd zou zijn op de regels van het *Good Living*-plan dat ter studie lag. Verder is de dragende gevel van het gebouw zijn meest opvallende kenmerk, maar met die bijzonderheid hielden we geen rekening in de studie (AFB. 2 en 3).

Om het ecologische aspect te kunnen bestuderen, hebben we voor elk scenario de afmetingen en de samenstelling van de muren bepaald. Om de afbraak-heropbouw van de renovatie-omvorming te onderscheiden, hebben we de plafondhoogte van de eerste verdieping van drie meter met een meter verhoogd en de plafondhoogte van de hogere verdiepingen hebben we aangepast van drie naar 3,3 meter met één verdieping minder. Bovendien trokken we het percentage van beglaasde wanden op van 30 naar 45%. Een andere hypothese, die later kan worden gewijzigd, betreft de isolatie. Om zo realistisch mogelijk tewerk te gaan, hebben we isolatie van buitenaf voorzien in het geval van de nieuwbouw en isolatie van binnenuit bij de renovatie. De kantoren hebben we in onze analyse uitgerust met valse plafonds terwijl de terrassen in de woningen, zoals aanbevolen door de commissie van deskundigen in het kader van *Good Living* (Bogdan, 2021), werden geïntegreerd in het volume in het geval van afbraak-heropbouw en toegevoegd aan het volume in het geval van omvorming. Voor de kantoren werden lichte wanden voorzien en voor de wooneenheden werd voor massieve structuren gekozen. In het scenario met de woningen hebben we eveneens een betonnen circulatiekern toegevoegd (in de balans werden betonnen muren opgenomen). Tot slot hebben we, met betrekking tot de



AFB. 2

Schets voor het scenario van een renovatie tot kantoren van het gebouw Arlon 104 – voorbeeldverdieping.



AFB. 3

Schets voor het scenario van een reconversie tot woningen van het gebouw Arlon 104 – voorbeeldverdieping.

berekeningen voor het ecologische aspect, de impact van de afwerking en de technieken niet berekend, hoewel dat de resultaten vertekent.

DE ANALYSERESULTATEN

FINANCIËN

De financiële analyse is gebaseerd op de kosten van recente en vergelijkbare vastgoedoperaties (bouwkosten, projecthonoraria enz.), verdeeld per uitgavenpost (afbraak, structuren, technieken, afwerking, inrichting). De meeste referentieprojecten werden geselecteerd op basis van hun locatie in de Europese wijk, waar de case zich bevindt, en hun recente voltooiing (projecten die minder dan vijf jaar geleden zijn afgerond). Er was meer informatie voorhanden over de kantoorgebouwen, aangezien er in de Europese wijk recent bijna geen projecten voor een herbestemming als woningen zijn gerealiseerd. Aangezien elke vastgoedoperatie specifiek is, heeft deze *benchmark* ons in staat gesteld een algemene benadering aan te houden en consistent te blijven met de werkelijke kosten van reeds uitgevoerde vastgoedoperaties, zonder ons tot de specifieke situatie van de case te beperken.

Die methode liet duidelijk zien dat de verhoudingen tussen de verschillende posten uiteenlopen, afhankelijk van het scenario. Bij de vergelijking afbraak-heropbouw en renovatie-omvorming bleek de totaalkost van de vastgoedoperaties echter niet significant anders te zijn, behalve bij zogenaamd 'lichte' renovaties en zonder bestemmingsverandering. Aan de hand van die informatie konden we de bouwkosten bepalen tussen € 1.800/m² en € 2.200/m². De exacte kosten variëren van project tot project en hangen ook samen met de context en timing van de vastgoedoperatie (de recente inflatie beïnvloedt de bouwkosten aanzienlijk). Als we focussen op het financiële aspect blijkt de omvorming tot woningen het minst voordelige scenario. Overigens is een omvorming tot woningen vaak ingewikkelder om niet-financiële redenen: de planning van het project neemt meer tijd in beslag, het project is complexer om in de praktijk te brengen en de bestaande structuur, met al haar bijbehorende fouten en tekortkomingen, vereist een specifieke aanpak. Uit de vergelijkende studie die gebaseerd is op een tiental cases, blijkt duidelijk dat de ombouw van voormalige kantoorgebouwen tot woon-

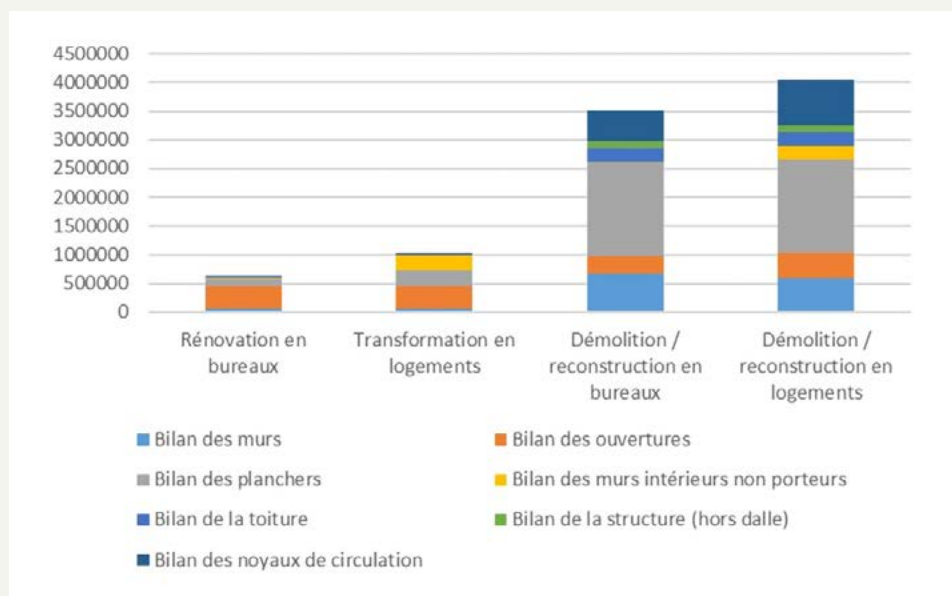
eenheden tot nu toe geen oplossing was voor de behoefte om in Brussel betaalbare woningen te creëren. De hoge grondwaarde in wijken die het commerciële en zakelijke centrum van de stad vormen (CBD, *Central Business District*) heeft dat fenomeen alleen maar versterkt.

FISCALITEIT

Marktonderzoek heeft aangetoond dat het in de Europese wijk fiscaal veel interessanter is voor een projectontwikkelaar om een oud kantoorgebouw grondig te renoveren of heropbouwen tot kantoren, dan het louter te renoveren of om te vormen. De redenen daarvoor houden verband met de waardering van kantoorgebouwen (verkoopwaarde, huurprijzen, rendementen, grondwaarden).

Een kantoorgebouw met een gemiddelde verhuurprijs van 230 euro/m² per jaar, een verwacht rendement van 4% en 10.000 m² aan kantooroppervlakte dat op het moment van de studie (eind 2022) werd getaxeerd, zou 57,5 miljoen euro waard kunnen zijn. Als we daarentegen eenzelfde gebouw met woningen zouden taxeren, op basis van een gemiddelde verhuurprijs van 180 euro/m² per jaar en een gelijkaardig rendement, dan zouden we uitkomen bij een waarde van 45 miljoen euro. Daarbij moeten we rekening houden met het feit dat commerciële oppervlakten eigenlijk niet kunnen worden vergeleken, want kantooroppervlakte wordt 'bruto' verkocht of verhuurd, terwijl dat bij woningen 'netto' is – wat woningen op het financiële vlak nog meer in het nadeel brengt.

Ontwikkelaars hebben een natuurlijke neiging om in de Europese wijk in Brussel bestaande gebouwen in de eerste plaats te herontwikkelen tot kantoren, omdat de grondwaarde aanhoudt en de aantrekkelijkheid van recente herontwikkelingen van kantoren zeer gunstig blijft. Huisvesting zou er enkel onder dwang kunnen worden ingevoerd, via plaatselijke stedenbouwkundige regelgeving en vergunningen, projectrichtlijnen die aansluiten bij een gedeelde visie op de wijk. De overheid zou dergelijke initiatieven kunnen ondersteunen door maatregelen met betrekking tot de bouwprofielen te stimuleren, vergunningen sneller af te leveren (*fastlane service*) of pilootvastgoedoperaties op openbare grond uit te werken.



AFB. 4
Resultaten voor de vier scenario's op basis van de uitstoot van broeikasgassen (A1-A5).

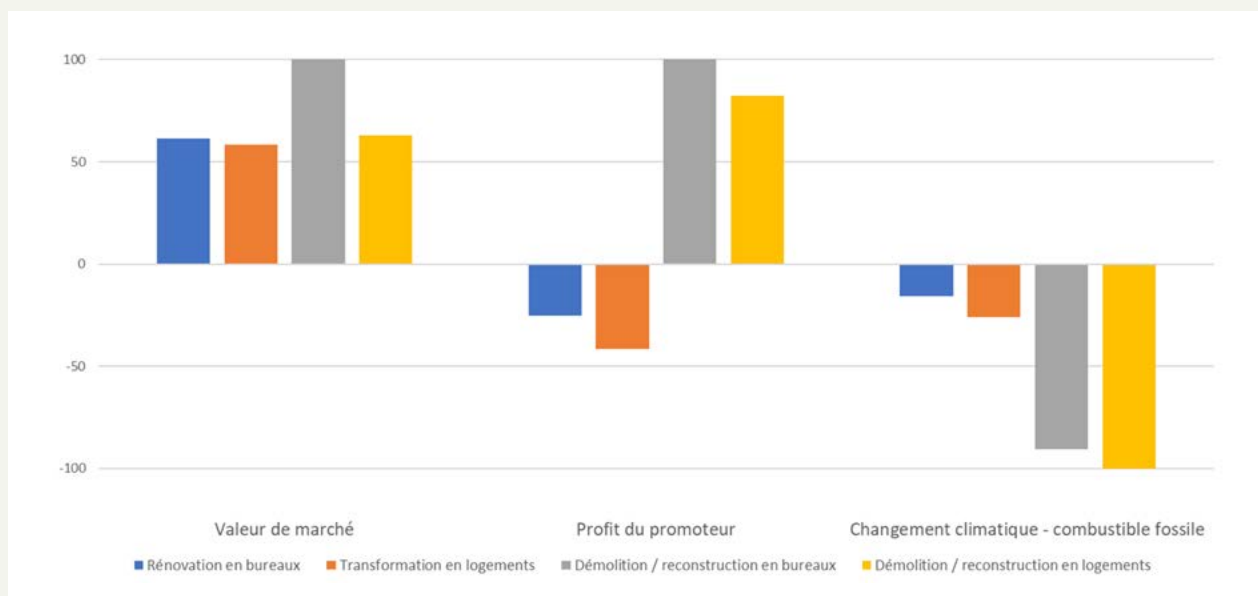
CO₂-VOETAFDruk

Het belangrijkste en meest representatieve criterium voor het meten van de CO₂-voetafdruk is de klimaatverandering. De milieu-indicator 'klimaatverandering' in TOTEM geeft de verhoging weer van de gemiddelde atmosferische concentratie van verschillende stoffen van antropogene oorsprong (CO₂, CH₄, cfk's, ...). Die indicator beoordeelt met andere woorden de uitstoot van gasen die het broeikas effect vergroten en dus de gemiddelde temperatuur op aarde aanzienlijk verhogen. De subindicator 'klimaatverandering - fossiel', uitgedrukt in kilogram koolstofdioxide-equivalent, vertegenwoordigt 40% van de door TOTEM voorgestelde weging voor zijn geaggregeerde milieu-indicator, een unieke score aan de hand van de verschillende milieu-impactindicatoren opgenomen in de tool (Scala, Cerutti & Pant, 2018).

We kozen de samenstelling van de gevels (materiaal en dikte) in de TOTEM-bibliotheek en pasten ze vervolgens aan de casestudy aan. Soms hebben we ze licht gewijzigd om rekening te houden met andere onderzoeksresultaten over de materialiteit van Brusselse kantoren (Gobbo & Trachte, 2016) of over de specifieke kenmerken van isolatie (Trachte & Stiennon, 2023) (AFB. 4).

De resultaten tonen aan dat de scenario's van afbraak-heropbouw zonder twijfel de grootste impact op het milieu hebben, met een viermaal grotere impact dan renovatie en omvorming. Het verschil tussen kantoren en woningen is evenwel minder uitgesproken en hangt grotendeels af van de hypothesen van waaruit wordt vertrokken. De resultaten zijn niet verrassend, want ten aanzien van de referentiesituatie zien we steeds meer veranderingen in dezelfde zin. We wijzen erop dat de verkregen numerieke resultaten alleen geldig zijn in het kader van deze vergelijking, aangezien verschillende elementen, zoals technieken en afwerking, niet in rekening zijn gebracht.

We voerden de analyse hier alleen uit voor de productie- en bouwphase (A1 tot A5), maar wanneer we de hele levenscyclus in beschouwing namen (A1 tot C4), zijn de resultaten relatief evenredig, hoewel het scenario afbraak-heropbouw voor woningen een kleinere milieu-impact heeft dan het scenario heropbouw voor kantoren. Ook als we kijken naar de totaalscore van TOTEM zijn de resultaten vergelijkbaar, hoewel het verschil tussen kantoren en woningen geringer is.



AFB. 5

Resultaten van de studie op basis van verschillende criteria.

VERGELIJKING

Om criteria met een verschillende waardeschaal te kunnen vergelijken, wordt de hoogste waarde voor een bepaald criterium gelijkgesteld aan 100 (of -100 wanneer de impact negatief is, zoals bij koolstof) en de andere waarden worden bepaald via de regel van drie (AFB. 5).

Uit de globale resultaten blijkt dat de afbraak-heropbouw van kantoren veruit het interessantste scenario is op financieel en fiscaal gebied. Dat scenario heeft echter ook de grootste impact op het milieu. Omgekeerd zijn scenario's met een lage ecologische voetafdruk de scenario's die het minst aantrekkelijk zijn voor vastgoedontwikkelaars.

STOF TOT NADENKEN EN VOORUITZICHTEN

De fiscale en financiële logica, waarbij altijd maximaal financieel gewin wordt nagestreefd, staat in contrast met de technische en ecologische ambitie om het bestaande te behouden. Projectontwikkelaars zullen altijd proberen hun vastgoedoperaties te bestempelen als een 'nieuwe' ontwikkeling, aangezien zij in dat geval bij de herverkoop of de verhuur de

btw zullen kunnen aftrekken. Dat kan op twee manieren: ofwel door afbraak-heropbouw, ofwel door de uitgevoerde werken te maximaliseren (de vastgoedoperatie kan als 'nieuw' worden beschouwd wanneer de kosten van de werken meer dan 60% van de marktw waarde van het gebouw bedragen). Hoewel de huidige normen – zoals ISO 21931-1 – en certificeringen – zoals LEED – geen limieten voor de uitstoot van broeikasgassen voor gebouwen omvatten, moedigen ze de vermindering van die broeikasgasemissies aan door middel van methodes en tools. Op internationaal niveau zijn veel landen bezig regelgeving in te voeren om die emissies terug te dringen en wordt er binnenkort wetgeving in die richting uitgevaardigd.

De economische, fiscale en ecologische dimensies zijn ontoereikend. Het is belangrijk om bij de evaluatie van gebouwen eveneens rekening te houden met aspecten zoals erfgoed, maatschappelijke kwesties, dichtheid en gemengde functies.

Daarnaast moeten nieuwe concepten en zelfs aanpassingen van de regelgeving worden getest om overheden te helpen inzicht te verwerven in de marktlogica en strategieën te bepalen. Externe galerijen, die in België weinig gebruikelijk zijn, zouden bijvoorbeeld een

oplossing kunnen zijn om te vermijden dat gangen de doorsteekbaarheid van woningen beperken. Hoewel de stedenbouwkundige verordeningen de plafondhoogten willen verhogen en die hoogte, voor nieuwe projecten, tussen kantoren en woningen willen gelijk trekken, zouden lagere hoogten bij reconversie moeten worden aanvaard, zodat de oude structuur en de gebouwschil kunnen worden behouden, aangezien die aspecten nog te vaak worden genoemd als rechtvaardiging voor afbraak-heropbouw. Een andere mogelijkheid zou ongetwijfeld zijn om de berekening van commerciële en residentiële oppervlakten op elkaar af te stemmen. De studie schat dat er immers sprake is van een verlies van 15 tot 18% ten nadele van woonruimte, eenvoudigweg omdat kantoorruimte wordt gemeten in termen van brutooppervlakte, terwijl woonruimte wordt gemeten in termen van nettooppervlakte (AFB. 6).

CONCLUSIE

De opdracht was evolutief en de timing strak, het is dus vanzelfsprekend dat de verkregen resultaten met enig voorbehoud moeten worden bekeken. Het belang van het onderzoek ligt hoofdzakelijk in de aanpak en de problematieken die eruit naar voren kwamen.

Het was moeilijk om de verschillen tussen de scenario's te bepalen en de resultaten hebben enkel waarde binnen de vergelijking tussen de scenario's, omdat er vereenvoudigingen werden aangebracht om de case zo representatief mogelijk te maken en te kunnen extrapoleren. Verder vormde de toegankelijkheid tot de gegevens een hindernis, zowel op het vlak van de analyse van de levenscyclus, waarvoor in Brussel nog geen enkele benchmark bestond, als voor de gegevens van projectontwikkelaars. Het onderzoek werd bovendien geconfronteerd met de huidige moeilijkheid om prijzen van vastgoedoperaties te vergelijken, omdat de index van de kostprijs van de bouw zo snel wordt aangepast en de door de investeerders verwachte rendementen, die verband houden met de kosten van de financiering door de bank, ook evolueren.

Desondanks zijn de eerste resultaten overtuigend en zouden ze de basis kunnen vormen van een strategie om het aantal huisvestingsprojecten te verhogen door de ombouw van kantoren in de Brusselse Europese wijk financieel aantrekkelijker te maken.

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe publicatie waarin dit Brusselse thema met een actuele bril wordt bekeken. Die publicatie sluit aan bij het boek *Gisteren kantoren, vandaag woningen*. De conversie van kantoorgebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, geschreven door Christian Lasserre, Pierre Laconte, Anders Böhlke en Béatrice Dooreman en in 2013 uitgegeven door de directie Studies en Planning (Bestuur Ruimtelijk Ordening en Huisvesting) op initiatief van de minister-president van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

BEPERKTE BIBLIOGRAFIE

BOGDAN, O., 'Good Living' - *Expertenrapport, 2021: good-living-gsv-verslag-experten-nl-20211022-aspub.pdf*.

GOBBO, E., TRACHTE, S., *Building as Material Deposit: Material Balances and 'Recoverability' into Retrofitting Processes*, 2016.

LASSERRE, C., LACONTE, P., BÖHLKE, A., DOOREMAN, B., *Gisteren kantoren, vandaag woningen. De conversie van kantoorgebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, 2013.

OVAM, LEEFMILIEU BRUSSEL, SPW, *Tool to Optimize the Total Environmental Impact of Materials (TOTEM)*, 2018. www.totem-building.be.

PERSPECTIVE.BRUSSELS, *Task Force Bureau: De conversie van kantoren ter ondersteuning van een Brussels Stadsproject. Syntheserapport 2022*, https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/20220929_rapport_tf_bureau_nl.pdf.

SALA, S., CERUTTI, A. K., PANT, R., *Development of a weighting approach for the Environmental Footprint*, 2018.

TRACHTE, S., STIERNON, D., *Isolants thermiques en rénovation: Réaliser un choix équilibré entre confort, performance énergétique, approche environnementale et gestion circulaire des ressources*, EPFL Press Ed., 2023.

YIN, R. K., *Case study research: Design and Methods*, vol. 5, 2003.



AFB. 6

Arlon 104, hoek Aarlenstraat en Jacques de Lalaingstraat, structuur typische kantoorverdieping: grote diepte en lengte van het plateau, brede steunpilaren en lage plafondhoogte (© D. Stiennon).



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