



## Lancering van een oproep tot projecten voor de omvorming van kantoren tot woningen

**Op donderdag 16 juni 2011 heeft de Brusselse Regering op voorstel van Christos Doulkeridis, Staatssecretaris voor Huisvesting, en in samenwerking met Charles Picqué, Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een oproep tot projecten gelanceerd voor de omvorming van verouderde en leegstaande kantoren tot woningen. Voor deze oproep tot projecten werd een bedrag van 1 450 000,00 euro vrijgemaakt.**

*“Met 2 miljoen vierkante meter leegstaande kantoren in Brussel, verdienen de omvormingsprojecten bijzondere aandacht. Zij kunnen gezien worden als één van de oplossingen om woonruimte te creëren”, meldt Christos Doulkeridis, die van mening is dat de overheid zijn rol moet vervullen als stimulator van voorbeeldprojecten van omvormingen. Zo kunnen we bovendien gedeeltelijk het hoofd bieden aan de Brusselse demografische uitdaging. “Gezien de toenemende schaarste aan onbebouwde terreinen waarop gebouwd kan worden en waarvoor de som van de oppervlakten van de openbare en private terreinen (288 hectaren) slechts garant zou kunnen staan voor ongeveer dertigduizend bijkomende woningen (aan een gemiddelde densiteit van 100 woningen per hectare), is de omvorming van in onbruik geraakte gebouwen en de heropbouw van de stad op basis van bestaande structuren op middelgrote termijn het middel bij uitstek om het aanbod aan woningen uit te breiden”.*

*“Vanaf 2009, heb ik een groot aantal actoren van de Brusselse vastgoedsector geraadpleegd om de structuur en de mechanismen van de kantoornvastgoedmarkt te doorgronden en te polsen of zij eventueel geïnteresseerd zouden zijn in een aanpak waarbij bepaalde kantoornruimten tot woningen worden omgevormd. Aan het begin van de zomer van 2010, heeft de Administratie Huisvesting op mijn verzoek een consultancyopdracht gelanceerd om het Gewest bij te staan bij de ontwikkeling van piloot- en voorbeeldprojecten voor de omvorming van kantoren tot woningen”, voegt de Staatssecretaris toe.*

De omvorming van kantoren tot woningen heeft zich sinds een tiental jaar sterk ontwikkeld. Van de 430 000 m<sup>2</sup> aan omgevormde gebouwen werd er niet minder dan 250 000 m<sup>2</sup> oppervlakte omgevormd tot woningen. Dit mechanisme biedt dus een groot aantal voordelen:

- ✓ de productie van bijkomende woningen middels de omvorming van kantoren maakt het mogelijk om bouwgrond te sparen die steeds zeldzamer en duurder wordt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

- ✓ ze maakt het mogelijk om de structuren van de gebouwen, die vaak uit beton zijn vervaardigd, te recupereren, waardoor de verspilling van grondstoffen en energie en het veelvuldig transport van materiaal en afval binnen de stad in grote mate kan worden vermeden;
- ✓ ze herstelt in onbruik geraakte gebouwen, die een stadskanker zijn of zouden kunnen worden, in eer;
- ✓ tot slot, kan de omvorming bijdragen tot een herintroductie van de functionele gemengdheid binnen administratieve wijken, die opnieuw een levendig en stedelijk karakter kunnen krijgen.

Tot nog toe werd het merendeel van de operaties, waarbij kantoren werden omgevormd tot woningen, subsidieloos gerealiseerd door de private sector. Deze tendens is uiteraard positief, maar we kunnen veronderstellen dat de markt en de meest rendabele operaties “verzadigd” zullen raken en plaats zullen ruimen voor andere belangrijke selectiecriteria, die centraal staan binnen onze oproep tot projecten, zoals bijvoorbeeld:

- de toegankelijkheid van de op de markt gebrachte woningen voor een doelpubliek met een laag of middelgroot inkomen en bijgevolg de mogelijkheid om omvormingen door te voeren aan geplafonneerde kosten;
- de milieukundige voorbeeldfunctie van de uitgevoerde omvormingsoperaties;
- de revitalisering van de wijken;
- ...

Deze oproep tot projecten, die werd gelanceerd om de omvorming van kantoren tot woningen te bevorderen, kadert binnen de aanbevelingen van de in juni 2010 op verzoek van Minister-President Charles Picqué gerealiseerde studie betreffende een moratorium voor de creatie van kantooruimten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest . *“Deze studie over het vraagstuk van het moratorium heeft het met name mogelijk gemaakt om een lijst uit te werken van de gebouwen die kunnen worden omgevormd tot woningen en die een potentieel van 1 450 nieuwe woningen vertegenwoordigen. Dit cijfer is bemoedigend, maar er dient meer constructief te werk worden gegaan. Dit is meteen ook de reden waarom wij momenteel de invoering van regels bestuderen die toekomstige omvormingen van gebouwen zouden kunnen vergemakkelijken, wat het mogelijk zal maken om de aantasting van het stedelijke milieu, de verspilling van grondstoffen en de milieuoverlast te vermijden. De uitwerking van een nieuwe titel in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) die de verplichting oplegt om omvorbare gebouwen te bouwen maakt deel uit van deze dynamiek”*, preciseert Charles Picqué.

De oproep tot projecten staat open voor alle bouwheren (natuurlijke personen, overheden, para-gouvernementele instellingen, vzw's en andere rechtspersonen die in België gevestigd zijn). De betrokken operaties zijn gericht op de permanente omvorming tot woningen (minstens 65% van de bruto bebouwde oppervlakten zonder vloeren) van volledige of gedeeltelijke kantoorgebouwen of administratieve gebouwen indien het om uitrustingen gaat. De minimale bruto oppervlakte van de woningen zal 50 m<sup>2</sup> privé-ruimte bedragen en de gemiddelde oppervlakte van de woningen binnen de gebouwen 65 m<sup>2</sup>.

De weerhouden projecten zullen een subsidie genieten die de kosten van de haalbaarheidsstudies en de opstelling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal dekken. De subsidie zal worden vrijgegeven in 3 schijven, waardoor het mogelijk wordt om deze subsidie te moduleren in functie van de voortgang van het project en zijn bijdrage tot de productie van woningen met een sociaal oogmerk:

1 – een eerste vaststaande schijf van 30€/m<sup>2</sup> bij de selectie van het project;

2 – een tweede voorwaardelijke schijf van 30€/m<sup>2</sup> bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning;

3 – een derde voorwaardelijke schijf van 40€/m<sup>2</sup> bij de verkoop van de woningen aan een maximale prijs van 2.500 € (incl. btw) of bij hun inbeheername door een SVK voor een minimale duur van 9 jaar.

De kandidaatstellingsdossiers moeten worden ingediend bij de Directie Huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het kandidaatstellingsformulier zal binnenkort beschikbaar zijn op de webpagina van de Directie Huisvesting.

*“In het kader van de demografische groei, is de nood aan huisvesting enorm. De meest recente demografische vooruitzichten voorspellen dat Brussel een bevolkingsstijging van 14 000 inwoners per jaar zal kennen, wat betekent dat er jaarlijks zo'n 7 000 nieuwe gezinnen zullen bijkomen en er dus zal moeten worden voorzien in een evenredig aantal bijkomende woningen. Uit een eerste analyse van de woningproductie tussen 2003 en 2008 blijkt echter dat er jaarlijks ongeveer 4 400 bijkomende woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zullen kunnen worden bijgebouwd. We moeten dus op zoek gaan naar andere productiemodaliteiten en het is met name in dit verband dat de omvorming van kantoren tot woningen een interessante oplossing kan bieden. Ik hoop dan ook dat de oproep tot projecten, die door mijn collega Christos Doulkeridis gelanceerd zal worden, het nodige succes zal kennen op het vlak van de verwezenlijking van de demografische uitdaging”,*  
besluit Charles Picqué.

**Michaël François**

**Attaché de presse // Persattaché**

[mfrancois@doulkeridis.irisnet.be](mailto:mfrancois@doulkeridis.irisnet.be) // T +32 2 506 33 27 // M +32 486 26 31 71 // F +32 2 513 50 80

Boulevard du Régent 21-23 Regentlaan // BRUXELLES 1000 BRUSS

[www.doulkeridis.be](http://www.doulkeridis.be)

**ChristosDoulkeridis**  
