

Resultaat van de projectoproep voor de omvorming van verouderde kantoren

450 nieuwe woningen door de reconversie van leegstaande kantoorgebouwen

In juni van dit jaar lanceerde de Brusselse Regering op voorstel van Christos Doulkeridis, Staatssecretaris voor Huisvesting, een projectoproep voor de omvorming van verouderde en leegstaande kantoren tot woningen. Charles Picqué, die als Minister-President van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd is voor Ruimtelijke Ordening, werkte mee aan het voorstel. « *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* », aldus Christos Doulkeridis, die vindt dat de overheid haar rol moet spelen door het stimuleren van voorbeeldige omvormingsprojecten.

Hierdoor kunnen we ook - voor een deel – het hoofd bieden aan de **demografische uitdaging** waar Brussel voor staat. « *Door de toenemende schaarste aan onbebouwde bouwgronden bieden de reconversie van ongebruikte gebouwen en het bouwen van de stad op de stad op middellange termijn interessante mogelijkheden voor de creatie van nieuwe woonruimte* », aldus Charles Picqué.

Het verbouwen van kantoren tot woningen biedt tal van voordelen :

- de productie van bijkomende woningen door de omvorming van kantoren **maakt het mogelijk om bouwgrond te sparen** die steeds zeldzamer en duurder wordt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- deze praktijk laat ook toe de, meestal betonnen, structuur van een gebouw te recupereren, **en zodoende een enorme verspilling van middelen en energie**, alsook talloze transporten van bouw materiaal en -afval door de stad te vermijden;
- **ongebruikte gebouwen**, die op dit ogenblik stadskankers zijn of dat zouden worden, kunnen op deze manier **in ere hersteld worden**;
- reconversie kan tot slot bevorderlijk zijn voor **het opnieuw tot stand brengen van een functionele mix in de administratieve wijken** door deze terug een bruisend en stedelijk karakter te bezorgen.

Met deze projectoproep, die op 15 oktober 2011 werd afgesloten, streven wij in hoofdzaak 3 doelstellingen na:

- ü **het stimuleren van nieuwe projecten** voor de omvorming van kantoren tot woningen;
- ü het vaststellen van een **maximumprijs die compatibel is met de productie van sociale of middenklassewoningen**, wat het voor dit proces mogelijk moet maken om bij te dragen tot de productie van kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met een sociaal oogmerk;
- ü **het analyseren van de mogelijkheden en beperkingen** voor de operaties die kaderen binnen de oproep tot projecten, zodat er, indien mogelijk, algemene conclusies en aanbevelingen kunnen worden geformuleerd voor de voortzetting van het betrokken beleid.

Van de 11 ingediende dossiers werden er 8 geselecteerd (zie projectfiches in bijlage). Christos Doulkeridis en Charles Picqué, Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, zijn verheugd over de belangstelling waarop hun initiatief kon rekenen. **Deze 8 projecten zijn samen goed voor ongeveer 450 woningen.**

Christos Doulkeridis is daarenboven tevreden dat de geselecteerde projecten betrekking hebben op **verscheiden typologieën van gebouwen**. « *De projectontwikkelaars en hun architecten hebben blijk gegeven van een ongebreidelde creativiteit en zin voor vernieuwing om een oplossing te vinden voor bepaalde obstakels die bij de reconversie voor problemen zouden kunnen zorgen. Met deze projecten tonen wij aan dat dit mogelijk is. De weg ligt open !* ». De Staatssecretaris voor Huisvesting spreekt zich tevens lovend uit over **de milieukwaliteit** van de projecten, « *met criteria die spontaan verder reiken dan de EPB-standaard (Energieprestatie van de Gebouwen)* ». Ook vestigt hij nadrukkelijk de aandacht op het aantal projecten dat hoofdzakelijk voorziet in **huisvesting voor gezinnen** (7 van de 8) : « *hiermee wordt tegemoet gekomen aan een van mijn voornaamste bekommernissen, namelijk dat we de gezinnen op een bestendige manier in Brussel moeten zien te houden en vermijden dat deze huishoudens, met vaak een middelgroot*

inkomen, het Gewest zouden verlaten, wat uiteraard gevolgen inhoudt voor ons fiscaal vermogen ».

Ter herinnering : de geselecteerde projecten zullen steun genieten in de vorm van subsidies, die worden vrijgegeven in 3 schijven, waardoor de overheidssteun gemoduleerd kan worden in functie van de voortgang van het project en zijn bijdrage tot de productie van woningen met een sociaal oogmerk.

- 1 - een eerste vaste schijf van 30€/m² bij de selectie van het project
- 2 - een tweede voorwaardelijke schijf van 30€/m² bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning
- 3 - een derde voorwaardelijke schijf van 40€/m² bij de verkoop van de woningen aan een maximumprijs van 2.500 € incl. BTW of bij hun inbeheername door een SVK voor een minimale duur van 9 jaar.

Als Minister van Erfgoed vestigt Charles Picqué ook de nadruk op het belang van de geselecteerde projecten, die doorgaans **zorgen voor een aanzienlijke verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit in de wijken** waar ze zijn gelegen.

Een daarvan betreft de opwaardering van het patrimonium van een uitzonderlijk maar niet beschermd gebouw : het Chambon-gebouw, de vroegere ASLK. Dit is ongetwijfeld één van de meest luxueuze gebouwen die ooit in Brussel zijn gebouwd en de eigenaars en de architecten van het project hechten veel belang aan het behoud van de architecturale en patrimoniale eigenschappen. Verder wordt ook gestalte gegeven aan nieuwe gevels of samenstellingen met hangende balkons (de projecten aan de Marcel Thiry laan, de Regentlaan, de Charleroisesteeweg, de Woluwelaan), is er de heraanleg van de onmiddellijke omgeving en aanleg van tuinen binnenin het huizenblok (Charleroisesteeweg) en wordt er voorzien in een betere toegang tot de parkings en een herinrichting van de verkeerssituatie (Woluwelaan).

Bovendien valt op te merken dat reeds de eerste analyses bekend zijn gemaakt uit het **Overzicht van het Kantorenpark** dat in december zal verschijnen.

De totale leegstand van het Brusselse kantorenpark beliep eind 2010 1.236.002 m². De toestand verslechterde verder in 2011 tot vrijwel 1.420.000 m² op het einde van dit jaar. Ook de perspectieven op middellange termijn zijn niet rooskleurig : de Regie der Gebouwen, de grootste gebruiker van de recentste grote gebouwen (Noord, Zuid,..) heeft aangekondigd dat zij de gehuurde kantooruimte wil verminderen met 30 % (2,9 miljoen m²) door het concept van het flexibel en gedeeld kantoor in te voeren (van 20 m²/ werkplek tot 13 m², of zelfs 9m²).

Volgens Charles Picqué "*vormen deze matige resultaten voor de toestand van de kantoren in Brussel meer dan ooit de bevestiging van het belang van stimulansen voor de herbestemmingsprojecten, zoals wij die eerder al hebben vermeld. De maatregel die wij voorstellen is dan ook bijzonder zinvol !*"

In datzelfde nummer van het Overzicht van het Kantorenpark worden **aan de hand van kaarten de mogelijkheden tot reconversie** op grond van een analyse van de leegstand aangetoond.

In september 2010 stelde de Minister-President een studie voor waarin 140.000 m² mogelijke reconversies werden geïdentificeerd, wat gelijkstaat met ongeveer 1.400 woningen. De huidige studie gaat nog verder, vermits het aantal mogelijk te creëren woningen erin vastgesteld wordt op meer **dan 2.000 eenheden**.

Charles Picqué : «*Naast reeds geïnventariseerde gebieden zoals de Louizalaan, de Kolonel Bourgstraat en de Marcel Thiry laan zijn een paar nieuwe zones bestreken, zoals de zuidelijke kanaalzone, de Woluwe- en de Vorstlaan.* »

Conclusies

1. voortgang van de reeds ter sprake gebrachte projecten

- in januari verschijnt normaliter een boek dat uitvoerig aandacht besteedt aan 25 verwezenlijkingen en tevens een technische analysetabel bevat. Dit werk moet een overzicht bieden van « goede praktijken » in verband met reconversie
- Charles Picqué heeft bij het bureau Art and Build een studie besteld over de principes die op het ogenblik van de aanvraag van de vergunning moeten waarborgen dat een gebouw kan worden omgevormd. Deze studie zal hetzij concluderen tot :

- het voorstel om normen vast te leggen in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (bijvoorbeeld een maximale diepte van 18 meter, een minimale hoogte onder plafond van 3 meter, enz.), maar deze wel met voldoende soepelheid toe te passen

- hetzij tot het principe om de aanvrager van een vergunning ertoe te verplichten om bij het invullen van zijn vergunningsaanvraag aan te tonen dat zijn gebouw omgevormd kan worden zonder ingrijpende structuurwerken. Dit zou een soepelere regeling moeten opleveren, die aanzet tot creativiteit in plaats van regels op te leggen die niet adequaat zouden blijken.

2 nieuwe voorstellen :

- Ook al gaat het hier niet om werken van openbaar nut (zoals dat het geval is voor scholen), toch is het gelet op de dringende nood aan nieuwe woonruimte om het hoofd te kunnen bieden aan de bevolkingsgroei gerechtvaardigd om deze operaties een gewestelijk belang toe te dichten. Daarom overweegt Charles Picqué om dergelijke vergunningen in het kader van de hervorming van het BWRO voortaan rechtstreeks te laten uitreiken door het Gewest. Het zal dus niet meer nodig zijn om aan te kloppen bij de gemeenten, die echter nog wel geraadpleegd zullen worden over de aanvragen.
- In het kader van de lopende hervorming van het GBP (het Gewestelijk Bestemmingsplan) overweegt Charles Picqué voorschriften in te voeren die toelaten een administratief gebied hoofdzakelijk te bestemmen voor huisvesting. Dit moet het mogelijk maken vergunningen uit te reiken voor dergelijke bestemmingswijzigingen, ook al is er door een BBP (bijzonder bestemmingsplan) een kantoorbestemming voorgeschreven.