

DIMENSION

VAKTIJDSCHRIFT VOOR ARCHITECTEN & CONSULTANCY JAARGANG 7 APR-MEI-JUN 2013 - N28

ARCHITECT@HOME LUC DELEUZE - ART & BUILD • **TECHNIEK** WERKEN
MET EEN PRESTATIEBESTEK • **ARCHITECTUUR** UIT DE AS HERREZEN:
HET VERHAAL VAN DE VITRA CAMPUS • **DOSSIERS** VIJF PILOOT-
PROJECTEN VOOR ZORG KRIJGEN VORM • HET EPB-LABORATORIUM
• **SPECIALIST A/H WOORD** DE STAGE IN 20 VRAGEN EN ANTWOORDEN

NAV.
de vlaamse architectenorganisatie



De reconversie van leegstaande kantoorgebouwen Werken wordt met enige moeite wonen

Het Brussels Gewest zal tussen 2012 en 2020 naar schatting 105 000 inwoners meer krijgen. De groeipijnen die daarmee gepaard gaan, zijn gekend: huisvesting, scholen, kinderopvang, ... Het thema demografie staat sinds enkele jaren dan ook volop in de belangstelling en leidt tot allerlei initiatieven. Een van die initiatieven is de herbestemming en reconversie van kantoren tot woningen en scholen. Momenteel staat een aantal door het Gewest gesubsidieerde projecten in de steigers. Zopas verscheen ook een boek over de omvorming van kantoren tot woningen, uitgegeven door het Brussels Gewest.

Tegenover de groeiende vraag naar woningen hebben kantoren in het Brussels Gewest een al jaren aanslepende hoge leegstandsgraad. De oorzaak daarvan is een ongebreidelde overproductie die in gang werd gezet door de wet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw van 29 maart 1962, aldus Pierre Laconte, een van de auteurs van het boek 'Gisteren kantoren vandaag woningen'. De doctor in de rechten en de economische wetenschappen kan een rijk gevuld cv voorleggen met functies binnen diverse (inter)nationale instellingen inzake duurzame stedenbouw, mobiliteit en erfgoed. Als voorzitter van de Foundation for the Urban Environment (FFUE) organiseert hij vandaag mee de debatten die over deze thema's worden gevoerd. "De wet van 1962 bevatte een aantal artikelen op maat van de promotoren. Zo gaf artikel 25 iemand die de helft van een bepaald gebied bezat, zeg maar een huizenblok, het recht om belast te worden met de uitvoering van de voor de ruimtelijke ordening vereiste werken, met het recht om onteigening te bekomen.

Dat bood promotoren de gelegenheid om voor relatief lage prijzen kavels te kopen tot die cruciale helft was bereikt, om het blok dan in te vullen met een kantoorblokken op een sokkel. Als de gemachtigd ambtenaar de aanvraag van een bouwvergunning weigerde, kon de aanvrager volgens artikel 55 in beroep gaan bij een lokaal bestuur, namelijk de bestendige deputatie van de provincieraad. Hoewel de spelregels sowieso al veel vrijheid lieten, werd daardoor in de provincie Brabant maar liefst een beslissing op twee van de gemachtigd ambtenaar in beroep ongedaan gemaakt. En dan was er nog artikel 37 dat onder bepaalde voorwaarden een schadevergoeding mogelijk maakte als een verbod om te bouwen of te verkavelen niet aansloot bij de normale bestemming van het gebied, een moeilijk objectief te kwantificeren begrip. Van dit laatste artikel is weliswaar niet zo dikwijls gebruik gemaakt, maar het zweefde wel telkens als een zwaard van Damocles boven de gemachtigd ambtenaar bij de aanvraag van een vergunning."

Gesubsidieerde reconversie

Terwijl voordien nog heel wat firma's kantoren voor eigen gebruik bouwden, werden de kantoortorens vanaf de jaren 1970 hoofdzakelijk gerealiseerd door promotoren die mikten op een snelle verkoop en een dito gewin, en wiens activiteiten werden aangewakkerd door de aanwezigheid van de Europese Commissie in Brussel. Het resultaat was een overvloed van monofunctionele gebouwen die dikwijls aan geen stedenbouwkundige of esthetische controle werden onderworpen. In

Een kantoorgebouw aan de Livingstonelaan wordt in opdracht van Cofinimmo getransformeerd tot 122 studio's en appartementen, gegroepeerd rond een centrale patio. Op het gelijkvloers komen commerciële ruimtes en kantoren. Het project omvat verder een parking voor 166 wagens en ruimtes voor fietsen en kinderwagens. De bestaande gevel in architectonisch beton wordt ontmanteld en ingevuld met inpandige terrassen. De technische lokalen op het dak worden vervangen door penthouses. Zware ingrepen in de structuur worden tot een minimum herleid. Energetische doelstelling: K30 en E70, met stevige isolatie, zonwering, condensatieketels, ventilatiesysteem D en zonnepanelen. Architect: ARCHI 2000.

de Europese wijk tekenden architecten nieuwe torens zonder zelfs maar te weten hoe het aanpalende gebouw er zou gaan uitzien. Intussen zochten heel wat bewoners hun heil aan de rand van de stad en werden heel wat herenhuizen en appartementen nog eens verbouwd tot kantoren. Dat deze evolutie nefast was voor de markt, hoeft geen betoog. Ironisch genoeg leidde de groeiende leegstand niet tot een verflauwen van de bouwwoede. Nieuwe kantoren die inspelen op de vraag naar energiezuinigheid trekken gemakkelijk huurders en worden dan ook gretig opgepikt door dikwijls buitenlandse kopers. Voor de dure renovatie van bestaande kantoren daarentegen hebben de promotoren tot nu toe minder interesse.

De reconversie van kantoren tot woningen of andere functies is weliswaar niet nieuw, maar staat de laatste jaren wel volop in de belangstelling. Minister-president Charles Picqué en staatssecretaris voor wonen Christos Doulkeridis deden in 2011 een oproep voor projecten met een subsidie als wortel. Dat resulteerde in acht dossiers, goed voor in totaal 450 woongelegenheden, waarvan de eerste vijf projecten nu in de steigers staan (zie illustraties). Het initiatief werd op de vastgoedbeurs MIPIM in Cannes extra in de verf gezet.

Handleiding

Met het boek "Gisteren kantoren vandaag woningen" beschikt het Gewest meteen over een soort van handleiding. Naast een beschrijving van 23 concrete projecten gaat het boek in op de technische, architecturale en andere aspecten »





achtergevel. Ook een plafondhoogte van minimaal 2m70 is een pro. Een klimaatregeling die meestal hand in hand gaat met vaste ramen, is een contra omdat de plaatsing van openstaande ramen een zware investering vergt. Belangrijk is ook de potentiële vloerbelasting die voor woningen immers hoger oploopt dan voor kantoren of meer belaste zones oplevert. Voorspanttechnieken kunnen dan weer een belemmering vormen voor het inbrengen van extra kokers of verticale circulatie. Ook de akoestiek is een aandachtspunt, zeker als de gebouwen langs een drukke verkeersader liggen. Interessant is ook de mogelijkheid om technische constructies op het dak te vervangen door extra woonruimte, bijvoorbeeld in de vorm van penthouses.



Het kantoorgebouw Woluwe 34 van Cofinimmo dateert uit de jaren 1970 en maakt deel uit van een cluster van vier gebouwen op een gemeenschappelijke ondergrondse parking. De acht verdiepingen worden omgevormd tot 49 appartementen van 60 tot 175 m²; het gelijkvloers wordt gereserveerd voor handelsruimte of kantoren. De bestaande gordijngevel wordt volledig afgebroken en heropgebouwd. Energetisch wordt gemikt op een K40 en een E70 voor de appartementen, met een groendak en zonnepanelen. Architect: ASSAR.

die een conversie vergemakkelijken dan wel bezwaren. We denken dan onder andere aan de diepte van het gebouw, de hoogte van de plafonds, de circulatie, de technische uitrusting (klimaatregeling, technische kokers), de structuur, de gevels, de ramen, de nuttige oppervlakte die kan worden behouden, de mogelijkheid om kwaliteitsvolle buitenruimtes in te brengen. Andere randvoorwaarden zijn de stedenbouwkundige bepalingen, de aanwezigheid van diensten, de veiligheid, de mobiliteit, de mogelijkheden tot ontspanning, de variatie van de omgeving. Duidelijk is bijvoorbeeld dat gebouwen met een centrale verticale circulatie gemakkelijker om te vormen zijn tot appartementen die dan kunnen doorlopen van voor- tot

Flexibele en multifunctionele kantoren

Uit de analyse blijkt dat reconversie allerm minst een wonderoplossing is. De monofunctionaliteit, het streven naar open landschapskantoren, de afwezigheid van opengangende ramen, de afkeer van mede-eigendomsstructuren ...: al deze aspecten kunnen een reconversie onmogelijk maken of minstens het prijskaartje van de toekomstige woningen fiks doen stijgen. Intussen blijkt ook de geplande financiële ondersteuning niet altijd even efficiënt. Door Europese belemmeringen is de idee van een financiële ondersteuning immers gebonden aan bepaalde limieten als het gaat om commerciële ondernemingen. Dat legde uiteraard een claim op het streven van het Ge- »



De in twee fasen gerealiseerde kantoorgebouwen van het ijzer- en staalbedrijf Hamon werden in opdracht van Herpain-Urbis door architect Frederic Hossey van het Atelier d'architecture du Congrès omgevormd tot woningen. De twee ondergrondse parkeerverdiepingen bleven behouden. De overdekte parking op het binnenterrein van het blok werd gesloopt en er kwam een binnenplein, omgeven door drie duplexwoningen.



west naar betaalbaar en sociaal wonen. De subsidie voorzag in 30 euro per m² bij selectie van het project, 30 euro per m² extra bij uitreiking van de bouwvergunning en 40 euro per m² extra bij verkoop van de wooneenheden voor maximaal 2 500 euro per m² exclusief btw of bij verhuring voor minstens 9 jaar via een sociaal verhuurkantoor. Die laatste schijf blijkt amper te worden aangesproken, onder andere gezien de al vermelde Europese limieten.

Daarom denkt het Brussels Gewest aan een bijsturing voor een geplande nieuwe oproep en aan begeleidende maatregelen. Een belangrijke stap kan bijvoorbeeld inhouden dat nieuwe kantoren alleen vergund worden als ze voldoen aan een aantal criteria die een latere reconversie vergemakkelijken, zoals bijvoorbeeld de verticale circulatie. Flexibiliteit op voorhand inbouwen kost niet meer, maar holt de waarde van een gebouw niet uit, integendeel. In een stad waar ruimte stilaan het grootste goed wordt, is dat zeker een pluspunt. Die flexibiliteit kan meteen gepaard gaan met een multifunctionele invulling.

Een andere mogelijke insteek voor toekomstige reconversies is een meer doorgedreven streven naar betaalbaar wonen, dat ook in de eerste oproep al een thema was. Om de beperkingen inzake mogelijke financiële steun te omzeilen en tot een meer betaalbaar eindresultaat te komen, zou samengewerkt kunnen worden met vzw's zoals de sociale verhuurkantoren of het Woningfonds die niet aan de Europese beperkingen onderworpen zijn. Christos Doulkeridis ziet in deze partijen trouwens betrouwbare partners voor investeerders omdat zij een gegarandeerde huuropbrengst kunnen bieden zonder dat de eigenaar zich zorgen moet maken om het beheer, en bovendien kunnen garanderen dat het onroerend goed op het einde van de huurovereenkomst in goede staat wordt teruggegeven.

Community Land Trust

Een ander denkspoor op weg naar betaalbaar wonen is het van oorsprong Angelsaksisch concept Community Land Trust.



CLT's zijn organisaties (trusts) die democratisch worden beheerd door een ledengemeenschap en die gronden verwerven en beheren en daarop met een soort erfpachtformule woningen realiseren voor mensen met een laag inkomen. Omdat de grond collectieve eigendom blijft en de prijs ervan dus niet wordt aangerekend, blijven de woningen betaalbaar. Als de kopers het huis later weer willen verkopen, is de verkoopprijs geplafonneerd zodat de woningen ook dan betaalbaar blijven en speculatie wordt tegengegaan. Eind 2012 erkende het Brussels Gewest de vzw Platform Community Land Trust Brussel die intussen ook een subsidie kreeg toegekend voor de aankoop en renovatie van een leegstaand gebouw.

Pierre Laconte, die als partner van de Groupe Urbanisme-Architecture mee verantwoordelijk was voor het masterplan van de universiteitsstad Louvain-la-Neuve dat ook op een erfpachtformule (zij het geen CLT-aanpak) is gebaseerd, kan deze ontwikkeling alleen maar toejuichen en schreef zopas een artikel over dit onderwerp in de Nouveaux Cahiers du développement territorial N°84.

Voor meer info: <http://communitylandtrust.wordpress.com/>
Over de wet van 1962 en het ontstaan van Louvain-la-Neuve: www.ffue.org - publications 2012. ■

Redactie: Colette Demil & Staf Bellens

Het boek "Gisteren kantoren vandaag woningen" wordt verdeeld door Diffusion Nord-Sud, tel. 02 343 10 13, fax 02 343 42 91, info@diffusionnord-sud.be.

