



EUROPESE WIJK GEDEELDE VISIE

Verslag van workshop nr. 5
Kantoren, circulariteit en tijdelijke bezetting

DECEMBER 2021

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
2.	Agenda van workshop nr. 5: Kantoren, circulariteit en tijdelijke bezetting	4
3.	Presentatie door de experts	6
3.1.	Trends en evoluties van het kantorenpark tussen 2008 en 2021	6
3.2.	Analyse 'EU District post-covid repositioning'	20
3.3.	Principes van de circulaire economie	24
3.4.	Initiatieven voor tijdelijke bezetting in de Europese wijk.....	28
4.	Overzicht van de rondetafels	31
5.	Bijlagen.....	38
5.1.	Bijlage 1: Trends en evoluties van het kantorenpark tussen 2008 en 2021	38
5.2.	Bijlage 2: Presentatie van de 'EU District post-covid repositioning'	39
5.3.	Bijlage 3: Principes van de circulaire economie	40
5.4.	Bijlage 4: Initiatieven voor tijdelijke bezettingen in de Europese wijk.....	41

COLOFON

Auteur

perspective.brussels
Naamsestraat 59 - 1000 Brussel

Voltooiingsdatum

December 2021

Contactgegevens

Pierre Lemaire – plemaire@perspective.brussels



1. INLEIDING

De opmerkingen en adviezen van instanties die tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp van RPA Wet zijn ontvangen en de nieuwe tendensen op het vlak van telewerk nopen tot een nieuwe evaluatie van het stadsproject Wet.

Perspective heeft het initiatief genomen om de aandachtspunten in verschillende thema's te behandelen: huisvesting en lokale dienstverlening; kantoren en vastgoedbeleid van de Europese instellingen; openbare ruimten/groene ruimten; mobiliteit; aanpassing aan de klimaatverandering en ecosysteemdiensten; circulariteit en tijdelijke bezetting; erfgoed en historisch perspectief.

Naar aanleiding van steeds terugkerende opmerkingen over participatie is elk thema verder uitgewerkt en geactualiseerd in overleg met alle betrokken actoren: experts; gewestelijke en gemeentelijke (Europese) overheidsdiensten; vertegenwoordigers van de verenigingswereld.

Liever dan een zoveelste diagnose te stellen, wordt elk thema geëvalueerd en worden de doelstellingen geactualiseerd op basis van de recente tendensen in vergelijking met de tendensen die werden vastgesteld ten tijde van het richtschema voor de Europese wijk van 2008.

Uit alle opmerkingen en adviezen kunnen wel twee belangrijke lessen worden getrokken:

de stadsvorm die is gebaseerd op het concept van een open huizenblok en hoogbouw (en dus op projecten van afbraak met wederopbouw), wordt om diverse redenen sterk bekritiseerd. Daarom zullen andere stadsmodellen worden bestudeerd als alternatief voor die specifieke stedelijke vorm.

In overeenstemming met een aantal opmerkingen en adviezen zou de perimeter kunnen worden gewijzigd om te zorgen voor een meer geïntegreerde aanpak van de Leopoldwijk.

De verschillende thema's zijn dus bestudeerd met inachtneming van deze essentiële nieuwe oriëntaties. Net als bij het proces dat tot nu toe is gevoerd voor het ontwerp van RPA Wet, zal de perimeter van het richtschema van de Europese wijk de observatieperimeter vormen voor een contextualisering van de waargenomen ontwikkelingen.

Er is een samenvattende nota opgesteld met de onderling vergeleken conclusies van elk thema. In het licht van deze bijgewerkte visie wordt een voorstel gedaan voor de meest relevante planologische instrumenten.

Deze denkoefening wordt afgerond met het openbare debat over de samenvattende nota.

Tot slot wordt de herziene visie voorgelegd aan de Regering zodat die, indien van toepassing, perspective.brussels het mandaat kan geven voor de uitvoering ervan.

2. AGENDA VAN WORKSHOP NR. 5: KANTOREN, CIRCULARITEIT EN TIJDELIJKE BEZETTING

De workshop vond plaats op 15.12.2021 tussen 14.00 en 18.00 uur in het Labo van Perspective.

De workshop verliep als volgt:

14.00-14.15 uur – Inleiding – Pierre Lemaire, projectleider, Departement Territoriale Strategie, perspective

14.15-14.50 uur – Algemene presentatie van de trends en evoluties van het kantorenpark in de Europese wijk – Sophie Coekelberghs, projectleider (Overzicht van het kantorenpark), Departement Territoriale Kennis, perspective

14.50-15.30 – Presentatie van de analyse 'EU District post-covid repositioning' die is verricht voor het Fonds Europese Wijk – Tamas Polster, partner & medestichter van Urbanite Advisors

15.30-15.50 uur – Presentatie van de principes van de circulaire economie – Michaël Ghyoot, medewerker van Rotor

15.50-16.05 uur: Presentatie van de initiatieven voor tijdelijke bezettingen in de Europese wijk, hun knelpunten en kansen – Alain Deneef, secretaris-generaal van het Fonds Europese wijk

16.05-16.20 uur: Pauze

16.20-17.45 uur: Rondetafelgesprekken

17.45-18.00 uur: Afronding

De volgende personen werden uitgenodigd op de workshop: Sophie de Crombrugghe (Stad Brussel), Tin Meylemans (Stad Brussel), Anne Winterberg (gemeente Sint-Joost), Agathe Boisseau (gemeente Elsene), Astrid Lassoie (gemeente Etterbeek), Géraldine Lacasse (BMA), Frederik Serroen (BMA), Jean-Pierre Boulal (CEOI), Patrick Andres (MIVB), Philippe Jelli (Urban), Kurt Custers (LB), Christiane Gerlach-Schröder (OIB), Carlo Chemaly (OIB), Cédric Fettouche (JRC), Régis Fau (Raad), Stéphane Magnette (Raad), François Gabriel (EP), Siegfried Breier (EP), Hanna Klimek (EP), Marco Schmitt (Coördinatie Brussel-Europa), Alain Deneef (FEW), Barbara Bentein (GAQ).





3. PRESENTATIE DOOR DE EXPERTS

De presentaties van de experts vindt u in de bijlage bij de nota.

3.1. TRENDS EN EVOLUTIES VAN HET KANTORENPARK TUSSEN 2008 EN 2021

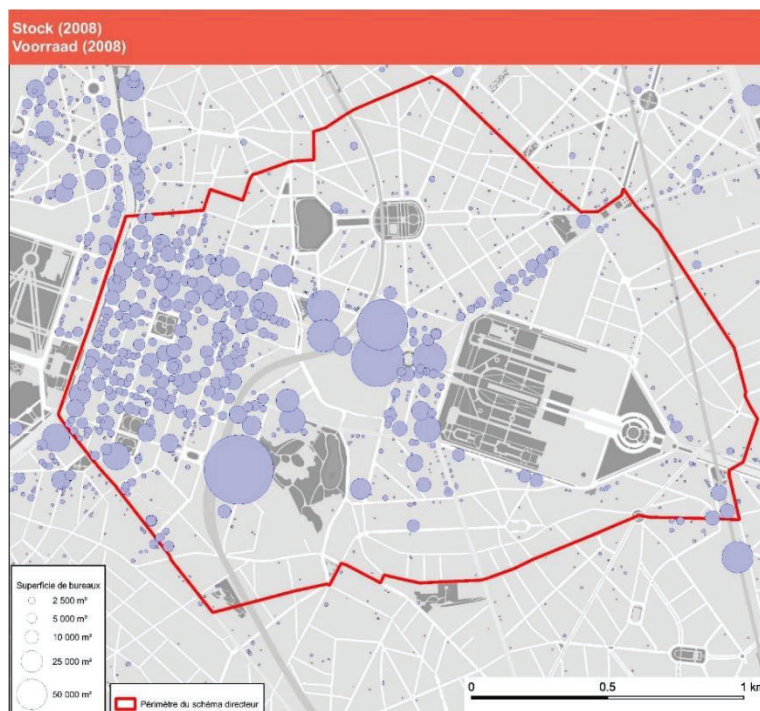
Samenvatting van de uiteenzetting door Sophie COEKELBERGHS – Zie de presentatie in bijlage 1

Het hoofdstuk over de kantoren sluit ook aan bij het benadering van vergelijking en ontwikkeling van de situatie sinds de inwerkingtreding van het richtschema (24.04.2008). Het is hoofdzakelijk gebaseerd op gegevens van het Overzicht van het kantorenpark, dat input krijgt door het systematische onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningen. De uitgereikte vergunningen geven een goed beeld van de vastgoeddynamiek die er aan de gang is, maar ze maken het niet mogelijk de kwestie te benaderen vanuit het oogpunt van de gebruikers van de gebouwen. Deze gebruiksvraag lijkt nochtans, samen met de kwestie van het eigendom van de gebouwen, onontbeerlijk voor de follow-up van het richtschema, dat zichzelf niet echt de middelen heeft toegekend om deze follow-up te verzorgen. Bovendien kunnen wisselingen van gebruikers en kleine verbouwingen (opknappen, schilderen, enz.) plaatsvinden zonder dat daarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is. Opzoekwerk op het internet en in de pers kan echter veel van de tekortkomingen verhelpen.

3.1.1. Vergelijking van de kantoorvoorraad 2008-2021

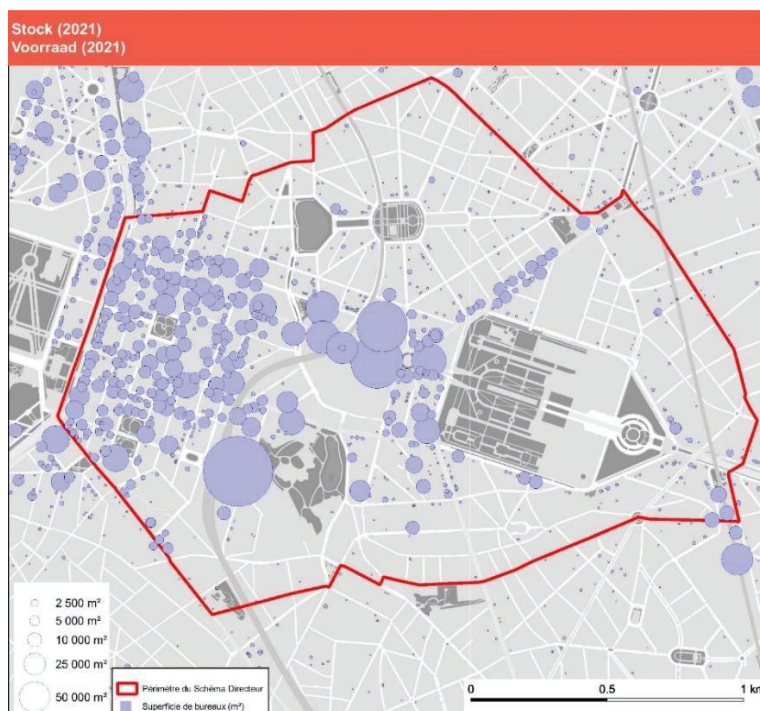
De kantoorvoorraad in 2008, binnen de perimeter van het richtschema, bedroeg **2.848.671 m²**, goed voor **22,6%** van het totale kantorenpark in 2008 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.





Figuur 1: Kantoorvoorraad in 2008 (bron: Overzicht van het kantorenpark, perspective.brussels)

De kantoorvoorraad in 2021 bedraagt **2.861.806 m²**, wat overeenstemt met een toename van 13.135 m², of nauwelijks 0,46%. De perimeter van het richtschema vertegenwoordigt **22,5%** van het kantorenpark in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



Figuur 2: Kantoorvoorraad in 2021 (bron: Overzicht van het kantorenpark, perspective.brussels)

3.1.2. Evolutie van de kantoorvoorraad 2008-2011

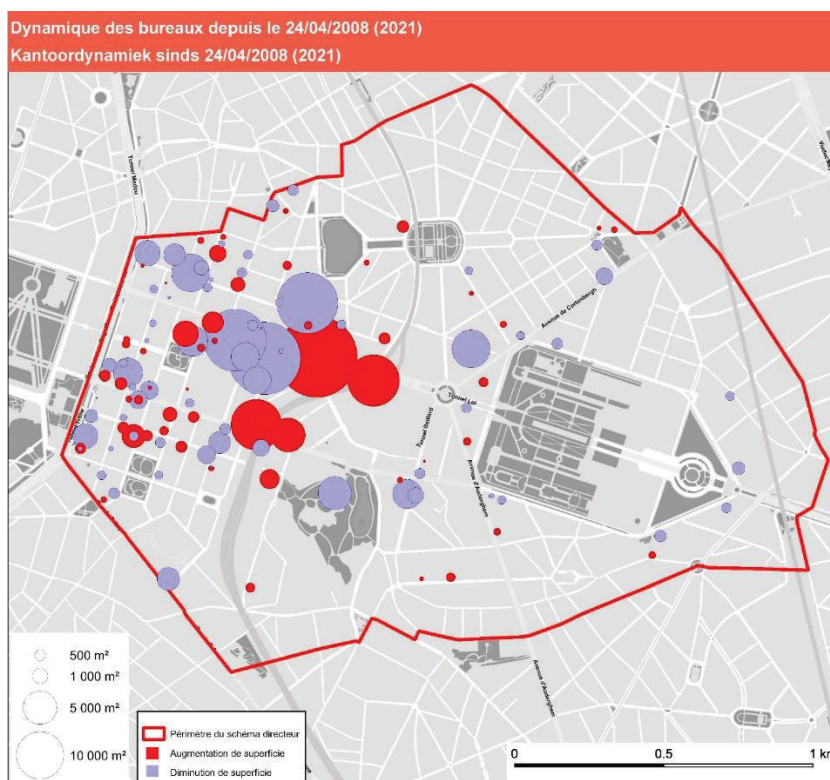
Op het eerste gezicht lijkt er niets fundamenteel veranderd te zijn, aangezien de kantooroppervlakte van jaar tot jaar min of meer gelijk is gebleven.

Er is een fijnere analyse nodig, die mogelijk wordt gemaakt door een individueel onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningen die tussen 2008 en 2021 binnen de perimeter zijn afgegeven. Dit onderzoek wijst op de dynamiek van een toename of afname van kantooroppervlakte op het niveau van de gebouwen, weergegeven in figuur 3 hieronder. De situatie is dus niet verstandig gebleven, zoals de bovenstaande vaststelling had kunnen doen geloven. De kantoorvoorraad van 2021 is wel degelijk het resultaat van een reeks afnames en toenames van de kantooroppervlakte op het niveau van de gebouwen, wat vertaald wordt in een positief saldo van 13.135 m².

De toename van de oppervlakte (in het rood op de kaart) kan drie belangrijke vormen aannemen:

- > Oprichtingen ex nihilo, of minstens op terreinen waar vroeger geen kantoren stonden. Dit is het geval voor de toren *'The One'* (29.500 m²), die is gebouwd op de plaats van het voormalige hotel Crowne Plaza Europa. Dit geldt ook voor het gebouw *'Belview'* (5.200 m²) op de hoek van de Belliardstraat en de Van Maerlantstraat.
- > Sloop/wederopbouw van kantoren, gepaard gaande met een soms aanzienlijke toename van de kantooroppervlakte. Een voorbeeld hiervan is het gebouw *'Trebel/Wilfried Martens'* op de hoek van de Trierstraat en de Belliardstraat. Het bestaande gebouw (18.000 m²) werd vervangen door een nieuw gebouw van 30.000 m², waardoor de dichtheid van de kantoren op het perceel toenam.
- > Uitbreidingen of toevoegingen van verdiepingen aan bestaande kantoorgebouwen. Voorbeelden hiervan zijn de ingrijpende renovatie van blok A van het Résidence Palace om onderdak te bieden aan de Raad van Europa, Wetstraat (+12.000 m² kantoorruimte), of de toevoeging van verdiepingen aan bestaande gebouwen, zoals in de Montoyerstraat 51 (+600 m²). De verbouwing van handels-, archief ruimten enz. tot kantoren is dan wel veel marginaler, maar draagt ook bij aan de toename van de kantooroppervlakte.





Figuur 3: Dynamiek van het kantorenpark sinds 2008 (bron: Overzicht van het kantorenpark, perspective.brussels)

De kwestie van de verdichting wordt als volgt verwoord in het richtschema: "buiten het programma voor de herstructurering van de inplanting van de Commissie is elke formule voor nog meer kantoren in de Europese wijk uitgesloten" (pagina 15). Als dit beginsel moet worden toegepast op de schaal van het gebouw (en niet op die van de hele wijk), dan houdt het project 'Trebel/Wilfried Martens' zich bijvoorbeeld niet aan deze regel. Dit project, ontworpen door Atenor, is verkocht aan het Europees Parlement. Viel het Parlement al dan niet onder het richtschema? Wat als Atenor het gebouw aan een andere gebruiker buiten de Europese sfeer had verkocht?

De afname van de oppervlakte (in het paars op de kaart) is vooral het gevolg van verbouwingen van kantoren tot andere bestemmingen (woningen, hotels).

De afname van de kantooroppervlakte neemt ook de vorm aan van sloop/wederopbouw van kantooroppervlakte met een (marginale) afname van de oppervlakte. Dit kan worden geïnterpreteerd als een manier om stedenbouwkundige lasten voor extra m² kantoorruimte te vermijden.

Tot slot kan, veel zeldzamer en in zeer geringe mate, de vermindering van de kantoorruimte binnen de kantoorgebouwen zelf ook het gevolg zijn van specifieke ingrepen (het creëren van lobby's over twee verdiepingen).

Zonder volledig te zijn, kunnen de volgende kantoorprojecten (en de totale kantoorruimte) als voorbeeld dienen:

- > *'Montindu'* (hoek van de Montoyerstraat en de Nijverheidsstraat), sloop gevolgd door wederopbouw (6.100 m²).

- > 'Neo Montoyer' (hoek van de Montoyerstraat en de Maria van Bourgondiëstraat), zware renovatie met toevoeging van 2 verdiepingen (12.400 m²).
- > 'Black Pearl' (hoek van de Montoyerstraat en de Handelsstraat), sloop gevolgd door wederopbouw 11.200 m²).
- > 'Copernicus' (hoek van de Wetstraat en de Wetenschapsstraat), sloop gevolgd door wederopbouw (13.300 m²).
- > 'Belliard 65', zware renovatie (6.500 m²).
- > 'Belliard 40', op de hoek van de Belliardstraat en de Wetenschapsstraat, sloop gevolgd door wederopbouw 17.500 m²).
- > 'Livingstone II', op de hoek van de Livingstonestraat en de Philippe le Belstraat, zware renovatie (18.000 m²).
- > 'Quartz', Kunstlaan, sloop gevolgd door wederopbouw (8.600 m²).
- > ...

Van de 47 stedenbouwkundige vergunningen die sinds 2008 zijn afgegeven en betrekking hebben op kantoorgebouwen in strikte zin, zijn er **19 waarbij integrale sloop/wederopbouw is toegestaan (261.000 m² kantoorruimte na afloop)**. De rest van de vergunningen heeft betrekking op min of meer zware renovaties of lichte renovaties.

Het aandeel van sloopwerkzaamheden gevolgd door wederopbouw is opmerkelijk en doet vragen rijzen over:

- > de ongeschiktheid van de oude kantooroppervlakten voor de huidige behoeften (veroudering van de gebouwen);
- > circulaire economie (regelrechte sloop in plaats van behoud van het geraamte of andere constructieve elementen, geen hergebruik van materialen afkomstig van de sloop, enz.);
- > herhaalde milieuhinder (geluid en bouwplaatsverkeer).

3.1.3. Omvorming van de kantoren sinds 2008

Figuur 4 toont de toegestane reconversies van kantoren sinds 2008.

85.000 m² kantoorruimte werd omgebouwd tot andere bestemmingen (ambassades niet meegerekend), wat heel erg weinig is in het licht van de gewestelijke dynamiek. Dit komt overeen met 4.700 m² per jaar, terwijl het jaarlijkse gewestelijke gemiddelde 74.500 m² bedraagt. We herinneren eraan dat het kantorenpark van de studieperimeter 22,5% van het gewestelijke kantorenpark vertegenwoordigt.

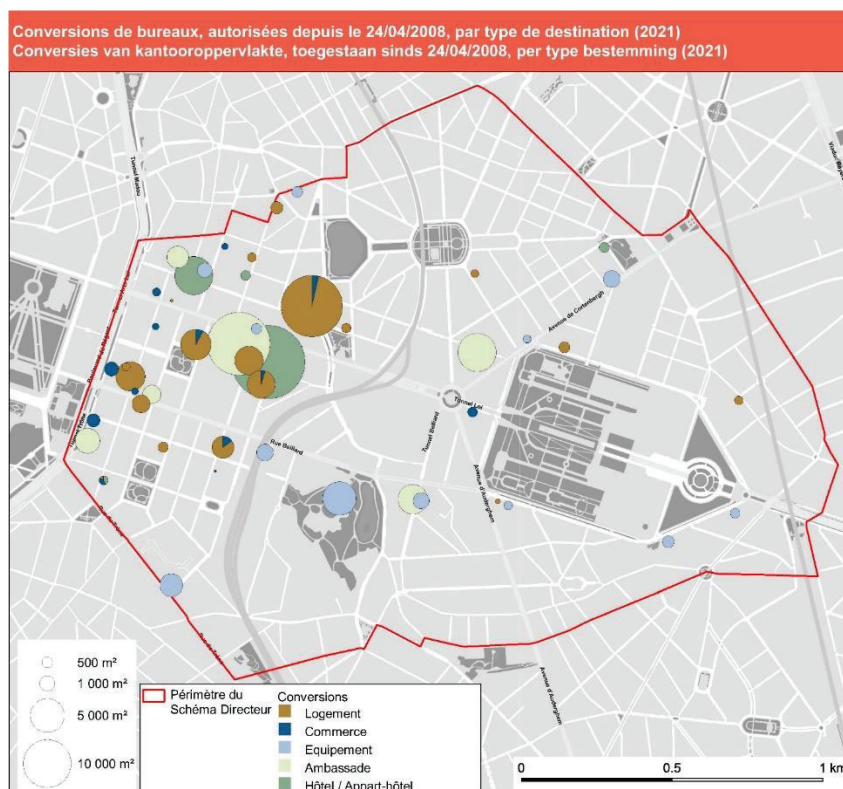
Dit illustreert de aantrekkelijkheid van de Europese perimeter voor de kantoorfunctie, die economisch interessanter is dan de woonfunctie.

De reconversie van kantoren binnen de Europese perimeter sinds 2008 heeft de bouw van 387 woningen, allemaal particuliere initiatieven, mogelijk gemaakt. Een paar voorbeelden:

- > Trierstraat 100 (56 woningen), voormalige Finse ambassade.



- > Wetenschapsstraat 41, aansluitend op de bouw van het aanpalende 'Copernicus'-gebouw in de Wetstraat 51 (12 woningen), voormalig federaal ministerie.
- > Livingstonelaan 6 (122 woningen + handel), voorheen in gebruik door Dexia.
- > Handelsstraat 76-80 (79 woningen + handel), voorheen in gebruik door een federale instelling van openbaar nut.
- > Frère-Orbansquare 7 en 10 (28 woningen), aansluitend op de bouw van het gebouw 'New Orban'. Een van de gebouwen was daarvoor in gebruik door de Europese Commissie.
- > Aarlenstraat 87-89 en Trierstraat 120-130 (31 woningen), aansluitend op de bouw van het hotel Thon (Wetstraat). De gebouwen werden vroeger gebruikt door een federale administratie en door de ambassade van het Verenigd Koninkrijk.
- > Vleugel E van het Résidence Palace, Wetstraat (57 woningen).
- > ...



Figuur 4: Toegestane reconversies van kantoren sinds 2008 (bron: Overzicht van het kantorenpark, perspective.brussels)

Merk op dat sommige woningen die door de verbouwing van kantoren tot stand zijn gekomen, later zijn omgevormd tot business suites of aparthotels (bijvoorbeeld Aarlenstraat 37, Wetstraat 42).

Het is zeer moeilijk om systematisch het vroegere gebruik van deze kantoren na te gaan en om de aanbeveling van het richtschema te beoordelen dat de door de Europese Commissie vrijgemaakte

gebouwen ten belope van 70.000 m² opnieuw tot woningen moeten worden omgevormd (zie p. 25 van het richtschema). De nadere regels voor de uitvoering van deze follow-up werden niet gespecificeerd. Vermoedelijk gold deze aanbeveling alleen voor de gebouwen die eigendom van de Commissie zijn. In het richtschema worden de betrokken gebouwen niet geïdentificeerd.

Bovendien leiden de opeenvolgende sloop-/wederopbouwoperaties vaak tot een echte ruilverkaveling van percelen (bv. sloop van twee aangrenzende gebouwen, vervangen door één enkel gebouw), wat vergelijkingen in de tijd verder bemoeilijkt (over welk gebouw heeft men het precies?).

Tot slot specificeert het richtschema evenmin of deze aanbeveling van toepassing is op de kopers van gebouwen die door de Commissie te koop worden gesteld (het is weinig waarschijnlijk dat de Commissie zelf zal zorgen voor de herbestemming tot woningen van de gebouwen die ze verlaat).

Wat de reconversie tot voorzieningen (met uitzondering van ambassades) betreft, vermelden we:

- > een polikliniek van Chirec in de Troonstraat;
- > het Huis van de Europese geschiedenis in het Leopoldpark (voormalige kliniek Eastman die voorheen werd gebruikt door het Europees Parlement);
- > enkele private kinderdagverblijven (Tweekerkenstraat, Galliërslaan, Kortenberglaan, ...);
- > de Brussels International Catholic School in de Froissartstraat.

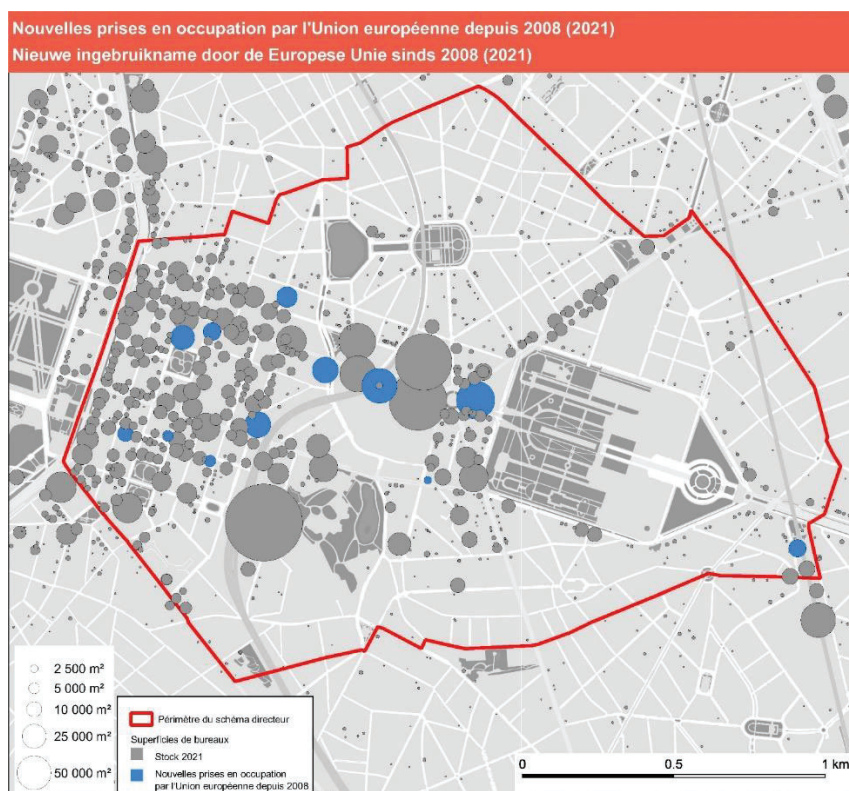
De reconversie van kantoren tot hotels heeft geleid tot de bouw van:

- > het hotel Thon, 405 kamers, Wetstraat;
- > het hotel Courtyard by Marriott, 150 kamers, Jozef II-straat.

Tot slot zijn ook enkele winkels tot stand gekomen door de reconversie van kantoorruimten, zoals de uitbreiding van de boekhandel Filigranes aan de Kunstlaan of een paar snackbars/eetgelegenheden op de benedenverdieping van kantoorgebouwen.

3.1.4. Gebruik door de Europese instellingen





Figuur 5: Nieuwe ingebruiknames door de Europese Unie sinds 2008 (bron: Overzicht van het kantorenpark, perspective.brussels)

De verschillende ingebruiknames door de Europese Unie zoals geïllustreerd op figuur 5 worden ontwikkeld in de onderstaande tabel.

Ingebruikname door de Europese Unie 2008-2021				
Gebruiker	Adres	Jaar van ingebruikname	Oppervlakte (m²)	Opmerkingen
Europese Dienst voor extern optreden + Europees Bureau voor personeelsselectie	Blijde inkomst/Wet/Kortenbergh (The Capital)	2009	62.032	Axa / erfpacht 30 jaar (gebouw dat reeds eerder werd gebruikt door de EEG, vóór de creatie van de EU)
Europese Raad	155 Wet (Europa)	2016	53.160	Verkocht door de Regie der Gebouwen aan de Europese Raad

				(gebouw waar voorheen een federaal ministerie was gevestigd)
Europees Parlement	80 Belliard / 25 Trier (Wilfried Martens)	2016	29.766	Verkocht door Atenor aan het Europees Parlement (voormalige zetel van Bacob)
Europese Commissie	107 Wet (The One)	2021	29.511	Verkocht door Atenor aan de Europese Commissie (voormalige site van het hotel Crowne Plaza Europa)
Europese Commissie	Frère Orban 8 (New Orban) Industrie/wetenschap	2012	25.314	Huur 21 jaar (AG Real Estate) (gebouwen die in 2012 als verborgen leegstand werden vermeld, cf. Overzicht van het kantorenpark nr. 31, 2013)
Europese Commissie	Filips de Goede 1-3 (Livingstone II)	2014	18.724	Huur 15 jaar (Cofinimmo) (voorheen gebruikt door Dexia)
Europese Commissie	Tervuren 41	2015	13.524	Huur 15 jaar (P&V Verzekeringen) (voorheen gebruikt door Bull)
Europese Commissie	51 Wet (Copernicus)	2021	13.303	Vruchtgebruik 20 jaar (Alides) (voorheen gebruikt door een federaal ministerie)
Europese Commissie	Montoyer 15 Handel 39 (Black Pearl)	2015	11.111	Huur 15 jaar (Immobel) (voorheen gebruikt door Euler Hermes)
Europees Parlement	Montoyer 63	2018	6.052	Vruchtgebruik 21 jaar (Leasinvest Real estate)



				(voorheen gebruikt door de Nationale Investeringsmaatschappij)
Europees Parlement	Montoyer 30 Wetenschap 6	2011	5.250	Vruchtgebruik 21 jaar (Befimmo) (voorheen gebruikt door een federaal ministerie)
Ombudsman EU (Europese Commissie?)	Belliard 222	2021	2.472	Willemen Groep (voorheen gebruikt door de Ierse ambassade)
			270.219	

Afgezien van het gebouw *'The Capital'*, dat is gevestigd op de plaats van een van de historische gebouwen van de EEG, zijn dit nieuwe gebouwen die door de Europese instellingen zijn ingenomen. Het is echter niet mogelijk te weten of het hier gaat om verhuizingen dan wel om uitbreidingen van de instellingen.

We moeten erkennen dat in het richtschema niet is bepaald welke middelen moeten worden ingezet om te zorgen voor een nauwkeurige follow-up van de verwezenlijking van de per bestemming vastgestelde oppervlakten (cf. richtschema p. 25). Er rijzen een aantal vragen:

- > Waar komt het begrip 'Europese Commissie' exact mee overeen?
- > Hoe zit het met de andere instellingen, zoals het Parlement, het Europees Comité van de Regio's? Vallen zij ook onder het richtschema? (cf. het geval van *'Trebel'* hierboven)
- > Hoe zit het met de extra behoeften als gevolg van de uitbreiding van de EU? Als gevolg van de creatie van nieuwe diensten (bijvoorbeeld door de inwerkingtreding van het Verdrag van Lissabon in 2009, waarbij de Europese Dienst voor extern optreden werd opgericht)?
- > Hoe weten we dat de EU een bepaald gebouw verlaat? Op welke termijn? Welke verplichting is aan de EU opgelegd om haar plannen kenbaar te maken?

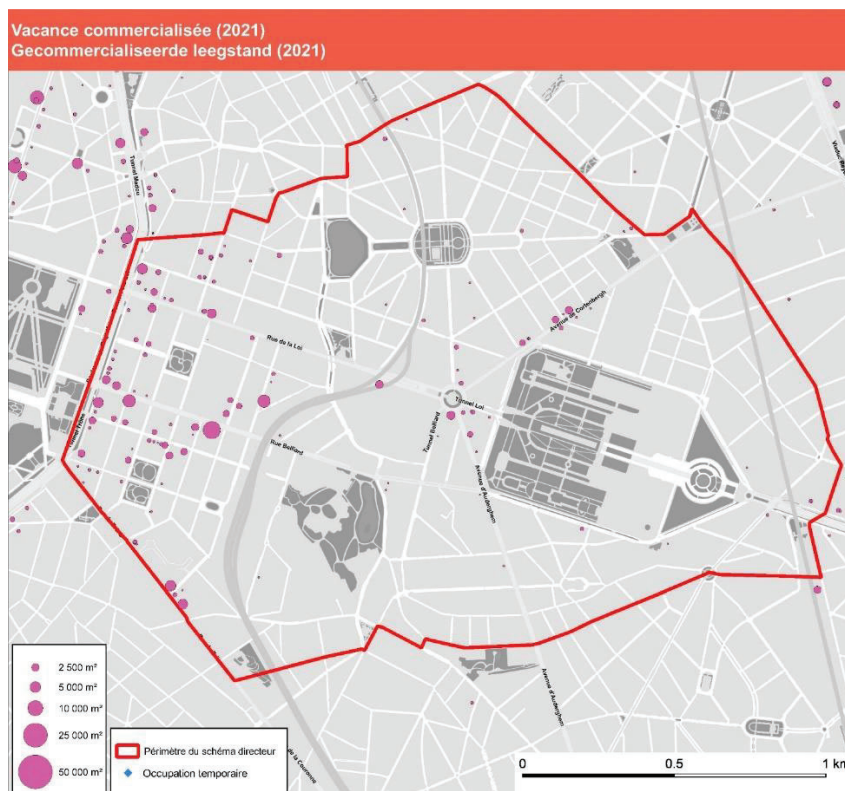
Uit deze tabel blijkt ook dat niet de Europese instellingen het initiatief hebben genomen voor deze gebouwen, maar wel de projectontwikkelaars (Atenor, Axa, Befimmo, AGRE, enz.).

3.1.5. Leegstand

Figuur 6 toont de gecommmercialiseerde leegstand van kantoren binnen de perimeter. Het leegstandspercentage bedraagt er 4,2%, wat een zeer goede prestatie is op het gebied van leegstand. Het betreft de gecommmercialiseerde, dus op de markt aangeboden leegstand. Ter vergelijking: in het Gewest is het leegstandspercentage 7,7%, in de Noordwijk 9,0% en in het centrum (Vijfhoek) 7,9%.

Leegstaande maar niet te koop aangeboden gebouwen zijn niet op de kaart aangegeven.





Figuur 6: Gecommercialiseerde leegstand (bron: Overzicht van het kantorenpark, perspective.brussels + Inventimmo)

Deze gebouwen:

- > zijn verlaten, zonder dat er een project bekend is (Aarlenstraat 104, eigendom van de Regie der Gebouwen);
- > maken het voorwerp uit van projecten die nog in de kast zijn blijven liggen (bijvoorbeeld Wetstraat 91);
- > bevinden zich in het stadium van de voorbereiding van de stedenbouwkundige vergunning (bijvoorbeeld Wetstraat 52).

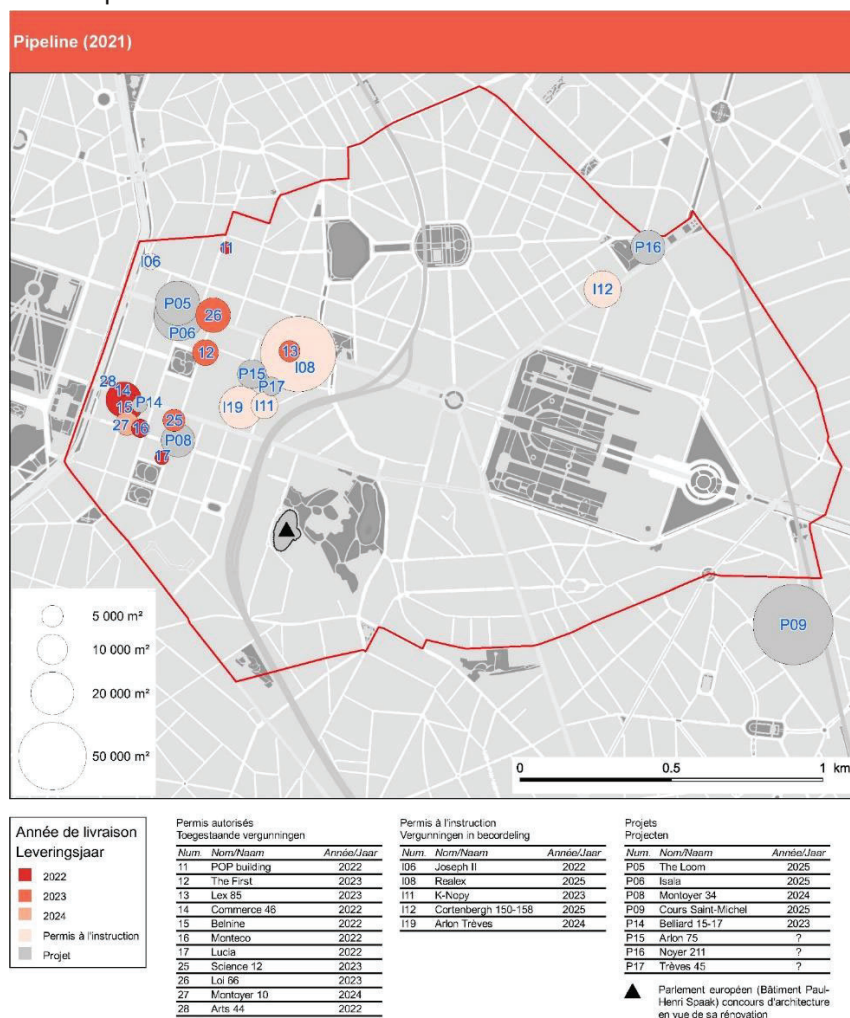
Ze lenen zich goed voor tijdelijke bezettingen, wat bijvoorbeeld het geval is voor:

- > Aarlenstraat 53 (SECO);
- > Aarlenstraat 104 (STAM Europa);
- > Wetstraat 91 (incubator en ruimte voor evenementen op het vlak van creatieve industrieën, in 2018 en 2019);
- > Wetstraat 66 (lokalen voor extra lessen voor de VUB in het kader van de pandemie);
- > Trierstraat 82 (opvang voor daklozen).

Tijdelijke bezetting vormt echter geen structureel antwoord op de leegstand. De formule is wel een goed middel om synergieën tot stand te brengen en nieuwe bezetters/bezoekers/gebruikers naar de wijk te lokken.

3.1.6. Pipeline

De kaart van de pipeline (figuur 7) toont een groot aantal projecten in een min of meer gevorderd stadium van uitvoering of ontwerp.



Figuur 7: Pipeline van de kantorenmarkt

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- > 65.121 m² toegestaan met een vergunning, die in 2022, 2023 en 2024 op de markt zullen komen;
- > 107.933 m² waarvoor een vergunningsaanvraag in behandeling is;
- > 165.002 m² projecten in studie;

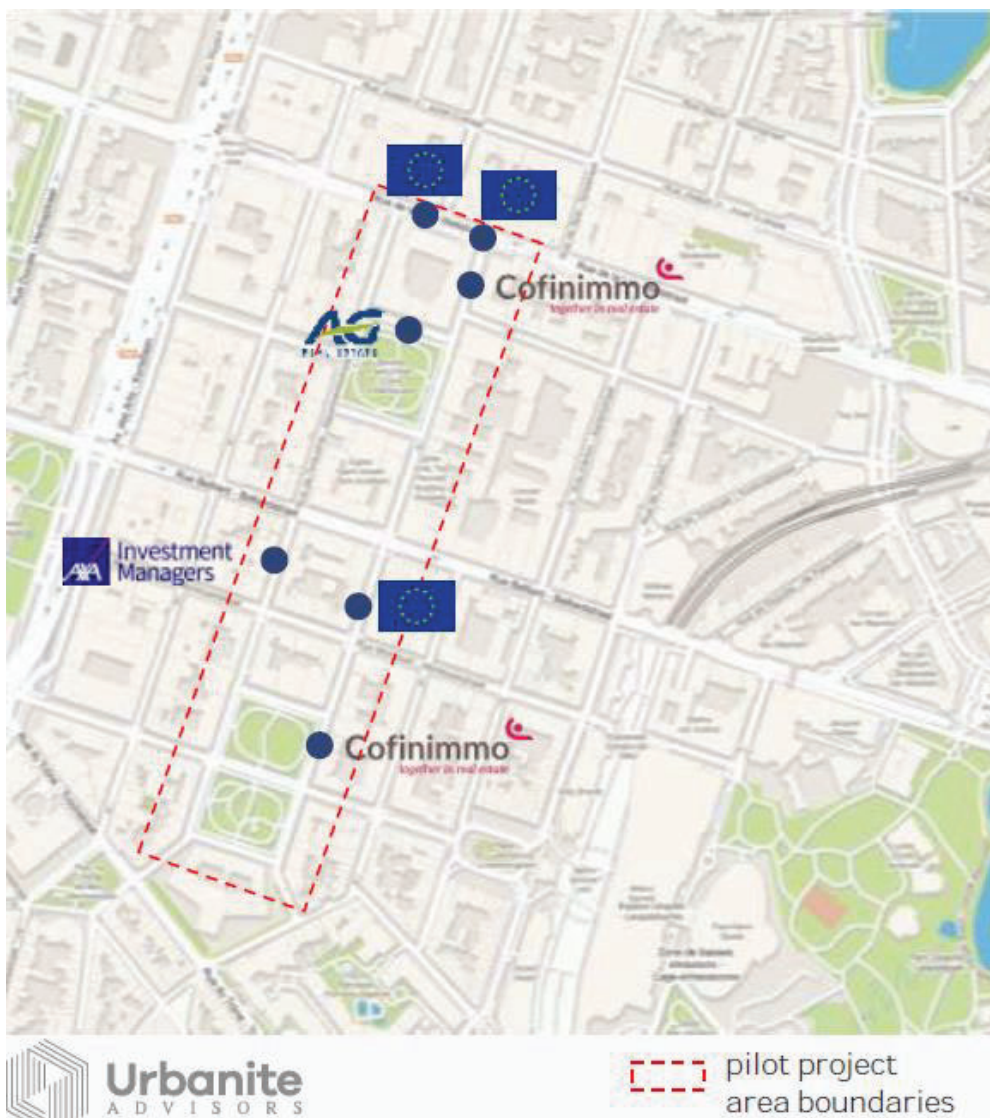
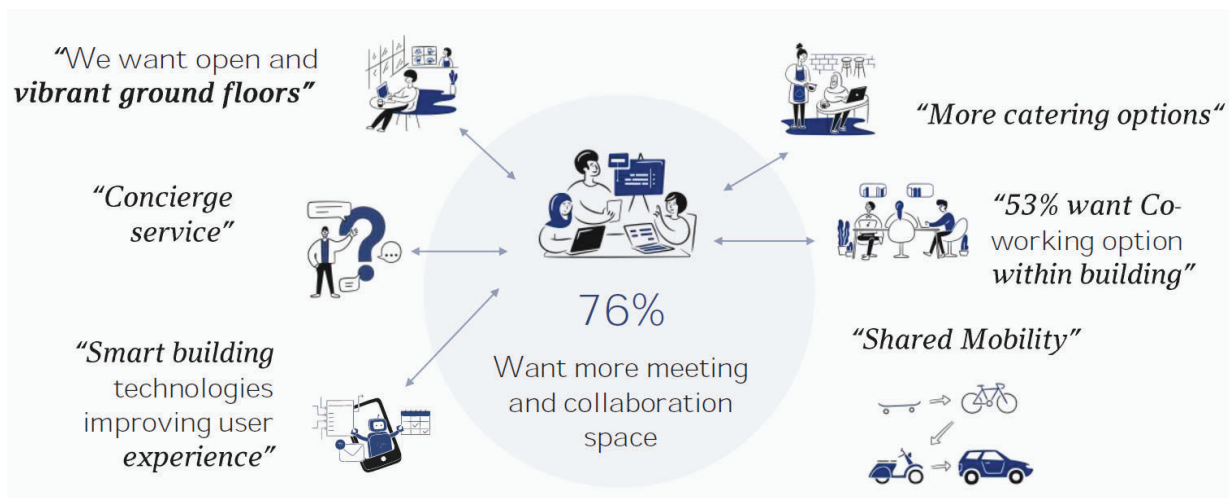
voor een totaal van 338.056 m² (wat overeenkomt met 12% van het huidige kantoorvoorraad in de perimeter).

Dit betekent niet dat de kantoorvoorraad in dezelfde mate zal toenemen, aangezien het hoofdzakelijk gaat om renovaties/sloop/wederopbouw van bestaande gebouwen. Het is veeleer het aanbod van gecommercialiseerde oppervlakten (op de markt aangeboden) dat zal toenemen.

Met uitzondering van *Realex*, waarvan de vermoedelijke toekomstige gebruiker de Europese Commissie is, zijn de gebruikers nog niet (officieel?) bekend. De Europese wijk is een locatie die aantrekkelijk genoeg is voor ontwikkelaars om zich in dergelijke operaties te storten. Het is echter niet onmogelijk dat de uitvoering van sommige projecten vertraging zal oplopen, gezien de pandemie. Bovendien zal het wijdverbreide gebruik van telewerk waarschijnlijk worden voortgezet en zal het leiden tot een aanzienlijke herconfiguratie van de behoeften aan werkruimten en het ontwerp ervan.

De bekende bezettingsgraden zijn klein in vergelijking met de geplande oppervlakten, wat nogal verontrustend is.

- > De '*POP Building*' (2.000 m²) zal worden betrokken door SABAM.
- > De '*First*' zal worden gebruikt door een advocatenkantoor en door een communicatiegroep, allebei van Amerikaanse origine (5.250 m² op 7.500 m²).
- > De '*Monteco*' zal worden ingenomen door Nagelmackers (3.700 m²).
- > Wet 66 zal worden gebruikt door UpOffiz (13.000 m²), een concept voor het verhuren van hybride kantoren, met een mix van flexibele kantoren, private kantoren, vergaderzalen en diverse diensten.



3.2. ANALYSE 'EU DISTRICT POST-COVID REPOSITIONING'

Samenvatting van de uiteenzetting door Tamas POLSTER – Zie de presentatie in bijlage 2

3.2.1. Kwalitatieve vaststelling inzake de functiegemengdheid van de Europese wijk

De dominantie van de dienstverlenende sector in de Europese wijk werd reeds lang voor het uitbreken van de pandemie algemeen erkend als een probleem. Uit onze studies blijkt dat zelfs voor kantoorgebruikers een wijk met een tertiaire component van meer dan 50-55% inboet aan aantrekkingskracht. Na de pandemie zullen de gebruikers uit de tertiaire sector nog meer de voorkeur geven aan gemengde wijken, die het meest geschikt zijn om de werknemers terug naar kantoor te lokken¹.

Terwijl de kantoren in hun geheel 67% van de oppervlakte² van de Europese wijk uitmaken, stijgt dit aandeel tot bijna 90% in de Leopoldwijk. De Jourdanwijk en de wijk van de Squares worden dan weer gedomineerd door huisvesting (respectievelijk 78% en 64%). De drie belangrijkste Europese instellingen zijn goed voor 45% van de totale kantoorvoetafdruk van de wijk. Dit percentage stijgt zelfs tot 67% wanneer we ook de andere organisaties die verbonden zijn met de Europese Unie (EU), meerekenen. De private sector neemt dan weer minder dan 30% van de kantoorvoorraad in. De administratieve dominantie is ook een bekend probleem voor de diversiteit van het stedelijk gebruik en de integratie in het plaatselijke economische weefsel.

Wij verwachten een inkrimping van de vraag naar kantoren (afkomstig van de bestaande gebruikers) in de komende 5-7 jaar met 8% tot 22% (of ongeveer 200.000-600.000 vierkante meter). Ons basisscenario is gebaseerd op een gemiddelde inkrimping van ongeveer 18%. Los daarvan zal de vraag naar efficiënte kantoren niettemin zorgen voor een golf van energierenovaties.

Deze potentiële nieuwe beschikbaarheid biedt de Europese wijk de mogelijkheid om de gebruiksmogelijkheden opnieuw in evenwicht te brengen, maar ook om nieuwe tertiaire gebruikers uit de privésector aan te trekken die een nieuwe dynamiek creëren.

Het functionele evenwicht moet worden hersteld op het niveau van de subwijken, aangezien de functionele interacties optimaal zijn binnen een straal van 5-10 minuten rond een gebouw. Versterking van de residentiële of commerciële functies in de Jourdanwijk of de wijk van de Squares zal zeer weinig invloed hebben op de Leopoldwijk met zijn 90% kantooroppervlakte. De Wetstraat en de Belliardstraat zullen zeer problematisch blijven en de herinrichting ervan met verkeersbeperkingen zou in de zeer nabije toekomst moeten beginnen.

De inkrimping die verband houdt met de nieuwe tertiaire gebruiksmogelijkheden is op zich verre van toereikend om de gebruiksmogelijkheden binnen de Leopoldwijk opnieuw in evenwicht te brengen. Zelfs in een extreem en onwaarschijnlijk scenario van een toename van de huurleegstand met 600.000 m² en een volledige reconversie hiervan in woningen, zou deze functie nog steeds slechts 26% van de totale oppervlakte vertegenwoordigen (tegen 7% nu).

¹ Studie verricht onder meer dan 80 kantoorgebruikers over hun vastgoedstrategieën na de coronacrisis, Urbanite Advisors, 2021.

² Vloeroppervlakte, raming Urbanite Advisors, 2021.



Een reconversie van alle huurleegstand zou neerkomen op ongeveer 5.000 wooneenheden (700 per jaar tijdens de komende 7 jaar). Dit volume zou kunnen worden geabsorbeerd in de wijk, waar de vraag de laatste vijf jaar sterk is toegenomen, vooral omdat deze vraag in alle segmenten hoog is, ook voor grotere eenheden.

De EU-instellingen zijn de grootste gebruikers van de wijk. Hun medewerkers zijn talrijker dan de inwoners, het zijn er bijna dubbel zoveel. De EU is dus de drijvende kracht achter de interacties met andere belanghebbenden in de wijk en heeft daarom een grote sociale en stedelijke verantwoordelijkheid.

3.2.2. Problemen die zijn vastgesteld door de actoren van de wijk³

Deze actoren geven blijk van een **zeer sterke consensus**, zowel over de aandachtspunten, als over de toekomstige visie op de Europese wijk. Weinigen van hen lijken echter bereid om uit hun vertrouwde model te stappen en op te treden als drijvende kracht achter een verandering waar iedereen naar uitkijkt.

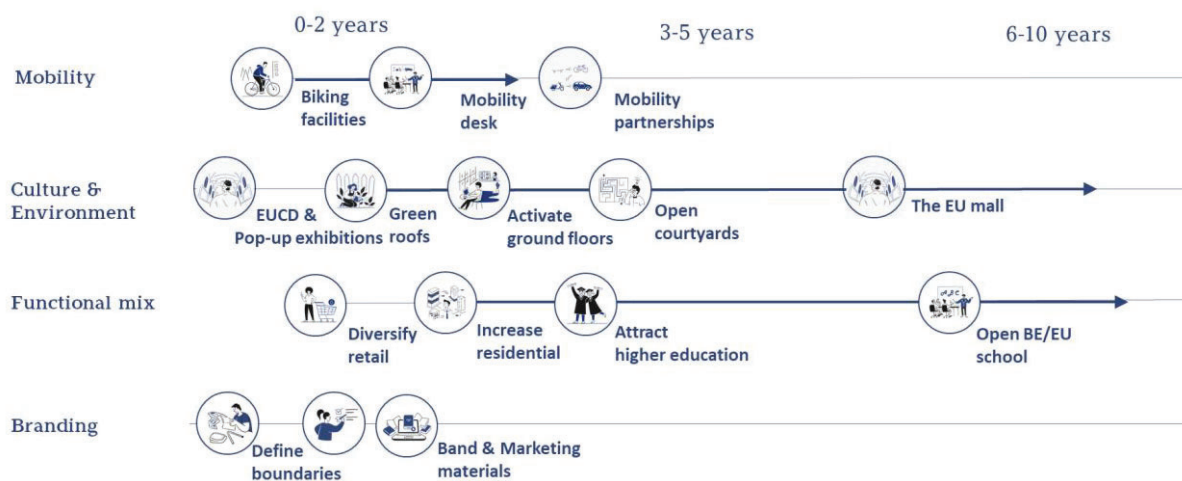
- > Een **drang naar verandering**: de pandemie heeft de bestaande problemen verergerd:
 - > Telewerk vormt een grote uitdaging, maar ook een kans om de gebruiksvormen te diversifiëren.
 - > De Europese instellingen en de gebruikers uit de private sector zullen hun tertiaire bezetting sterk terugschroeven in de komende 5 tot 10 jaar.
 - > De sectoren kleinhandel/horeca en het Europees Parlement lijken zich bijzonder bewust te zijn van het probleem, ze zijn bezorgd en bereid tot verandering.
- > Een gedeelde visie op de toekomst:
 - > Een sterke vraag van alle belanghebbenden voor een meer gediversifieerde Europese wijk met een veel aangename sfeer en veel meer woningen.
 - > Een groenere wijk, met toegang tot een breder aanbod van diensten, en geactiveerde benedenverdiepingen van de gebouwen.
 - > Een meer samenhangende identiteit: Squares, Jourdan, Leopold en de Jubelparkwijk verenigd door verkeersassen voor de zachte mobiliteit van noord naar zuid. Een verzoek om de doorlaatbaarheid van de verkeersassen Wet/Belliard te verhogen.

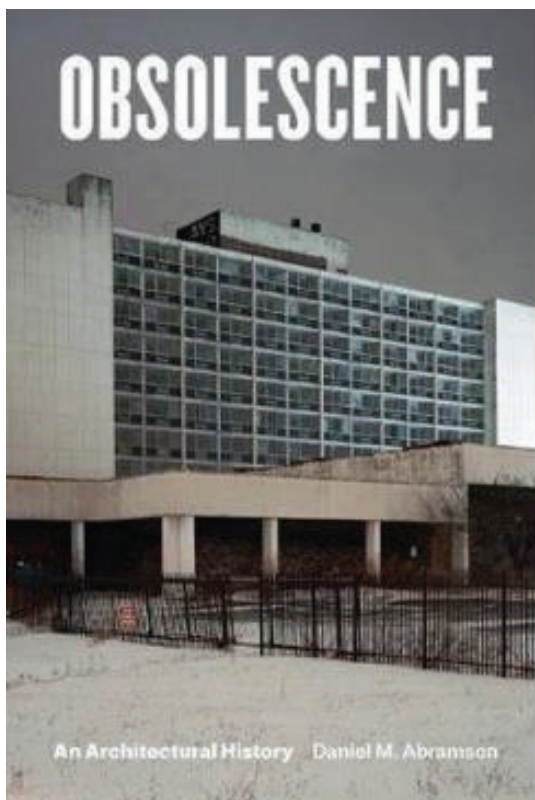
3.2.3. Pragmatische acties op voorstel van het Fonds Europese Wijk

De actoren van het Fonds Europese Wijk hebben beslist een reeks acties uit te testen waarover zij rechtstreekse actie- en beslissingsbevoegdheid hebben. Die acties zijn gestructureerd rond vier belangrijke krachtlijnen, die hieronder worden omschreven:

³ De afgelopen maanden hebben wij meer dan 30 actoren geïnterviewd die de verschillende onderdelen van de Europese wijk vertegenwoordigen (wijkcomités, verenigingen van handelaren, Europese instellingen, culturele actoren, eigenaars en huurders van kantoren, ...). Urbanite Advisors, 2021.

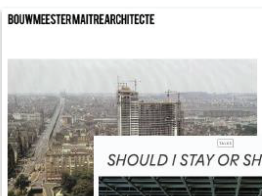
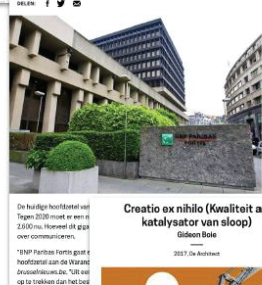
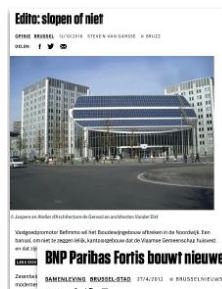






« Un élément devient obsolète si, au moment d'une évaluation, il ne répond plus à un ensemble d'exigences. »

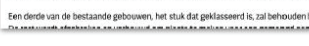
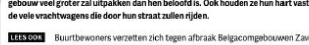
R. Abramson, *Obsolescence. An architectural History*, Chicago University Press, 2016



SHOULD I STAY OR SHOULD I GO?



Projectontwikkelaar Zavel: 'Dertig procent blijft behouden'



Boudewijngebouw wijkt voor kantoorstorens



Should I Stay or Should I Go?



3.3. PRINCIPES VAN DE CIRCULAIRE ECONOMIE

Samenvatting van de uiteenzetting door Michaël GHYOOT – Zie de presentatie in bijlage 3

De term 'circulaire economie' kan op verschillende manieren worden geïnterpreteerd. De presentatie is gebaseerd op een definitie die is voorgesteld door de Zwitserse architect Walter Stahel, die de circulaire economie ziet als een economie op basis van het beheer en het behoud van bestaande goederen. De circulaire economie 'à la Stahel' impliceert een drastische vermindering van de productie van nieuwe consumptiegoederen en de ontwikkeling van de sectoren onderhoud, hergebruik en reparatie, stuk voor stuk activiteiten met een lage milieu-impact die weinig energie en natuurlijke hulpbronnen verbruiken en welvaart creëren op lokale schaal.

Toegepast op de bouwsector opent deze definitie van circulariteit boeiende perspectieven. Ze schetst het beeld van een overgang naar praktijken van renovatie, behoud en aanpassing van het bestaande, en van hergebruik van bouwelementen.

Ondanks de inspanningen van de voorbije jaren blijft deze visie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nog steeds een ideaalbeeld. In de praktijk is de logica van totale afbraak en wederopbouw nog zeer vaak de norm. Die logica lijkt vooral van toepassing te zijn op kantoorgebouwen die, in wijken zoals de Europese wijk, een levensverwachting van minder dan 30 jaar kunnen hebben.

Vanuit ecologisch oogpunt zijn deze praktijken dubbel schadelijk.

Enerzijds leidt totale afbraak tot een enorme afvalproductie. De volledige sloop van een gebouw van enkele duizenden vierkante meters kan een aanzienlijk effect (in de orde van enkele procenten) hebben op de jaarlijkse productie van slooppafval in het Gewest.

Anderzijds moet, aangezien nieuwe gebouwen gewoonlijk worden opgetrokken op de plaats van oude gebouwen, ook rekening worden gehouden met de effecten van de productie van alle materialen die nodig zijn voor de bouw ervan.

In dit opzicht maakt een benadering die veeleer gebaseerd is op het behoud van het bestaande het mogelijk om op beide fronten te spelen:

- > De stroom van materialen afkomstig van de bouwplaats tot een minimum beperken, wat een beheer mogelijk maakt waarbij preventie een van de prioriteiten wordt, door het hergebruik en de kwaliteitsvolle benutting van de aldus vrijgekomen onderdelen.
- > De stroom van binnenkomende materialen op de bouwplaats tot een minimum beperken, waardoor het, indien van toepassing, gemakkelijker wordt om materialen met een geringe ecologische impact te gebruiken (hergebruikte, bio- of geomaterialen).

In het laatste deel van de presentatie wordt nagegaan welke de belangrijkste soorten argumenten zijn die in het publieke debat worden gebruikt om sloop te rechtvaardigen, en worden deze besproken teneinde een alternatieve, meer authentiek circulaire aanpak voor te stellen, gebaseerd op het behoud van het bestaande.

1) Milieuargumenten ("slopen om efficiënter te herbouwen"). Dit aspect moet van geval tot geval worden bekeken. Er bestaan tools om de effecten van sloop-wederopbouw en van renovatie te modelleren en te vergelijken. Bij een holistische benadering, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de effecten van



het gebruik (airconditioning, verlichting, enz.) als met de effecten van de productie van bouwmaterialen, blijkt dat sloop-wederopbouw heel vaak een veel grotere impact heeft dan renovatie.

2) Ruimtelijke en stedenbouwkundige argumenten ("slopen om iets nieuws te bouwen dat beter is afgestemd op het stedelijke weefsel"). Het is goed dat er nu ruimte is voor debatten om deze kwesties te beoordelen en te bespreken. Veel projecten tonen echter aan dat perfect aan deze kwaliteiten kan worden voldaan door voort te bouwen op wat reeds bestaat. De modernistische tabula rasa is bij lange na niet de enige manier om architecturale kwaliteit tot stand te brengen.

3) Normatieve argumenten ("slopen en weer opbouwen om aan nieuwe normen en standaarden te voldoen"). De normatieve kwesties zijn uiteraard van cruciaal belang om ervoor te zorgen dat aan de behoeften op het gebied van veiligheid, welzijn of technische prestaties wordt voldaan. Zij veroorzaken echter ook een vorm van "normatieve veroudering" waardoor oudere, alternatieve systemen of systemen die gewoon moeilijker te meten zijn volgens de huidige normen, worden afgedankt. Een echt circulaire aanpak zal vroeg of laat een inhoudelijke denkoefening over deze aspecten moeten opzetten en benaderingen ontwikkelen die de kwaliteiten van het bestaande onderkennen.

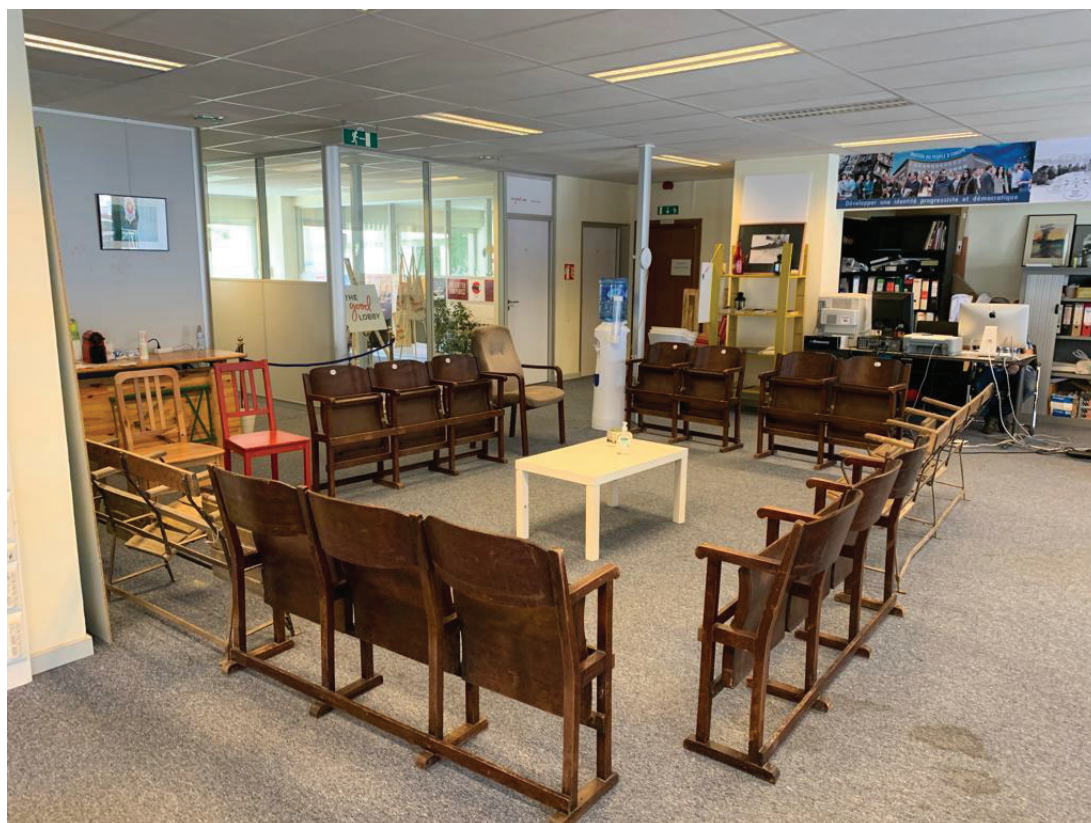
4) Naturalistische argumenten ("sloop is een natuurlijk en onvermijdelijk proces voor de stad"). Dit argument, dat in de debatten nogal eens de kop opsteekt, moet echt worden ontkracht. De achtergrond ervan is in feite een visie van de stad als een autonoom organisme, niet geregeld, ongecontroleerd en doorkruist door fenomenen die zich grotendeels aan de daadkracht en de wil onttrekken – wat neerkomt op een ontkenning van de rol van de stadsbestuurders en van de vele actoren die bij de stedelijke realiteit betrokken zijn. Van de totale afbraak een natuurlijk verschijnsel maken, is in zekere zin het afbreken van een debat dat nochtans onontbeerlijk is.

5) Symbolische argumenten ("slopen om een bladzijde om te slaan en over te gaan op iets anders"). Per definitie staan deze argumenten meer open voor discussie. Zij zijn ook voor verschillende interpretaties vatbaar. In het algemeen is het echter de vraag of de afbraak van een symbool de meest geschikte aanpak is om het trauma of de spijt die het vertegenwoordigt, te verwerken. Net als bij de ruimtelijke argumenten kan worden aangevoerd dat de herinterpretatie van bestaande gebouwen een waaier van rijkere en veelbelovendere benaderingen mogelijk maakt dan de regelrechte vernietiging ervan – wat eerder een vorm van verdringing dan van verwerking zou zijn.

6) Economische argumenten ("slopen en weer opbouwen omdat dat goedkoper is dan renoveren"). Deze argumenten zijn vaak doorslaggevend in het debat en brengen ons terug naar het uitgangspunt van de uiteenzetting en naar de inzet die verbonden is aan de overgang naar circulaire praktijken. In de praktijk zien we dat circulaire beroepen (onderhouden, repareren, in stand houden, zorgvuldig ontmantelen, hergebruiken ...) arbeidsintensief zijn – en dit ongeacht door welk soort arbeid: meestal weinig milieubelastend, relatief lokaal, enige autonomie vereisend, situationele intelligentie, ontwikkelde vaardigheden ...

De circulaire economie zoals Walter Stahel die opvat, gaat precies over het bevorderen en aanmoedigen van dergelijke activiteiten om welvaart te genereren. Een dergelijke paradigmaverschuiving ontkomt natuurlijk niet aan een inhoudelijke denkoefening over de bestaande kaders. In dit verband lijken het onontbeerlijk om aan de fiscaliteit te werken (in die zin kan het recente besluit van de regering om de btw voor werkzaamheden van sloop-wederopbouw te verlagen, worden gelezen als een beslissing die haaks staat op de circulaire principes). Meer in het algemeen lijkt het ook noodzakelijk de bouw- en renovatieberoepen opnieuw te bekijken, met name wat betreft de opwaardering van de arbeid en de

opleiding. Tot slot zal een dergelijke overgang ons ongetwijfeld dwingen onze opvatting over welvaart te herzien. Dit is misschien een van haar voornaamste kwaliteiten.



3.4. INITIATIEVEN VOOR TIJDELIJKE BEZETTING IN DE EUROPESE WIJK

Samenvatting van de uiteenzetting door Alain DENEEF – Zie de presentatie in bijlage 4

Tijdelijke bezetting in de Europese wijk (mei 2019-september 2022)

Deze tekst is bedoeld als een eenvoudige feedback, niet als een marktstudie over tijdelijke bezettingen in de Europese wijk.

Context en ligging

Een kantoorgebouw ('Seco'), gelegen aan de Aarlenstraat 53, wacht op herontwikkeling door BPI en AGRE, die geleidelijk de verdiepingen van deze mede-eigendom opkopen. Die mede-eigendom wordt onder meer gebruikt door het kantoor Seco, waaraan het gebouw in de omgangstaal zijn naam ontleent.

Het gebouw ligt in het hart van de Europese wijk en is een doorlopende structuur die uitgaat op de Aarlenstraat en de Trierstraat. De Aarlenstraat is niet zo'n drukke straat, terwijl de Trierstraat een veel drukker verkeersader is. In maart 2019 kwam de eerste verdieping vrij. Dit bood de kans om een klein ecosysteem te creëren van NGO's die zich bezighouden met het democratische vraagstuk en de opbouw van Europa.

Het is bekend dat er een grote vraag is van NGO's en ondernemingen die actief zijn in deze sector en het wordt nuttig geacht een coworkingspace rond dit thema te creëren, zelfs op tijdelijke basis. Het mag geen verrassing heten dat de ruimte wordt omgedoopt tot SECO, acroniem voor *Salon for European Civic Organisations*.

Oppervlakten en gebruikers

De twee verdiepingen van 585 m² (aan de kant van de Aarlenstraat) en 765 m² (aan de kant van de Trierstraat) zijn open, met 30% van de oppervlakte ingesloten, waardoor enkele kantoren ontstaan. Er is een keuken aan één kant en alle voorzieningen werken.

Er zijn 19 organisaties in ondergebracht, met in totaal 70 personen. In het deel 'Not for profit' vinden we vzw's en ivzw's, feitelijke verenigingen en collectieven terug. In het deel 'For profit' is er een architectenbureau, een designagentschap voor overheidsbeleid en een agentschap dat Europese dossiers samenstelt.

Duur

De bezetting is gedeeltelijk begonnen in mei 2019 en zal eind september 2022 eindigen. Er is immers een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor kantoren, die zal leiden tot het einde van de bezetting. De ontwikkelingsfasen verliepen als volgt:

- > Fase 1: 1e verdieping Aarlenstraat: Brik (studieruimte): 27 mei tot 28 juni 2019: 1 maand
- > Fase 2: 1e verdieping Aarlenstraat: gemeenschap Seco: 1 juli 2019 tot 30 september 2022: 3 jaar en 3 maanden



- > Fase 3: 1e verdieping Trierstraat: gemeenschap Seco: 1 april 2020 tot 30 september 2022: 2 jaar en 6 maanden
- > Fase 4: 7e verdieping: gemeenschap Seco en studentenruimte: 1 januari 2022 tot 30 september 2022: 9 maanden

Merk op dat de meeste actoren uit de Seco-ruimte de gemeenschap in stand willen houden door ze te verplaatsen naar een andere locatie in de Europese wijk.

Kosten en huurprijs

De kosten voor de gebruikers omvatten de huur inclusief lasten (water, elektriciteit en verwarming), plus internet (per 5 personen), schoonmaak en verbruiksgoederen. Het gebruik van vergaderzalen wordt afzonderlijk gefactureerd.

De huurprijs in de Europese wijk varieert tussen 220 en 320 euro per m² per jaar. De huurprijzen die door de exploitant van de Seco-ruimte worden betaald aan de eigenaars, schommelen tussen 55 en 75 euro per m² per jaar, wat neerkomt op een vierde van de marktprijs. De huren die door de onderhuurders aan de exploitant van de Seco-ruimte worden betaald, liggen tussen 75 en 150 euro per m² per jaar, wat neerkomt op een derde van de marktprijs.

Dit huurniveau wordt uiteraard gerechtvaardigd door de onzekere aard van de bezetting en de staat van de lokalen, die soms sterk verwaarloosd zijn. Bovendien worden geen tussenwanden aangeboden, elke nieuwe tussenwand is voor rekening van de gebruiker.

De redenen voor het succes (ondanks corona) van de formule zijn de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de nabijheid van Europa, die de bestaansreden is van de aanwezige NGO's, de mogelijkheid om deel te nemen aan de totstandbrenging van een ecosysteem (met name synergieën met de ruimte voor democratische dialoog StamEuropa, 150 meter verder in dezelfde straat).

Verdere verklaringen voor het succes zijn het gedeelde beheer van de ruimten en de erfdienstbaarheden, de eenvoudige facturering en de flexibiliteit in de vrije keuze van de binneninrichting.

Businessmodel

In het kader van een onzeker model heerst er onzekerheid over de terminus ad quem, wat zorgt voor een beperkte doelgroep van geïnteresseerden. Om het inclusieve karakter te garanderen, kan er slechts sprake zijn van een geringe rendabiliteit. Daarom is een snelle toename van de bezettingsgraad vereist. Niettemin kan worden gesteld dat er een redelijk solide vraag bestaat die kan leven met de onzekerheid van de overeenkomst, en die kan leven met aftandse en gedeelde lokalen.

Er bestaat zeker een aanbod van gebouwen die onderdak kunnen bieden aan dezelfde soort activiteiten. Veel gebouwen wachten op nieuwe ontwikkelingen.

Vandaag komt dat door de dynamiek van de markt in de Europese wijk. Morgen zal dit worden verklaard door de noodzaak om de gebouwen aan te passen aan de normen inzake energie-efficiëntie en om de kantooroppervlakten, waarnaar de vraag zal afnemen, om te vormen tot andere stedelijke functies.

De beschikbare oppervlakten zullen toenemen in de toekomst. De eigenaar heeft er dus belang bij om de onderhoudskosten van een gebouw in de tussentijd te dekken, vooral wanneer geleidelijk aan steeds meer gebruikers eruit wegtrekken.





4. OVERZICHT VAN DE RONDETAfels

4.1. GESTELDE VRAGEN

De twee rondetafels boden de deelnemers de gelegenheid hun mening te geven over de presentaties die in het eerste deel van de workshop waren gegeven. De volgende vragen dienden als leidraad voor de besprekingen:

- > De Europese wijk is een van de belangrijkste kantoorcentra in het Gewest. Welke rol kunnen de kantoren spelen in de evolutie van de Europese wijk naar een meer aangename leefomgeving?
- > De circulaire economie is een hoofddoelstelling van het Gewest (GPCE). Hoe kan de kantoormarkt deze prioriteit beter belichamen?
- > Er bestaan enkele initiatieven voor tijdelijke bezetting in de Europese wijk (Leopold-kliniek, Aarlen 104, Seco, enz.). Hoe kunnen dergelijke initiatieven in de wijk worden verspreid en gediversifieerd?

4.2. ALGEMENE VASTSTELLINGEN

- > **Governance:** de EW bevindt zich op een keerpunt in haar bestaan, een momentum ('window of opportunity' waarbij tal van actoren investeren in de toekomst van de wijk: studie van het FEW, de opdracht rond territoriale marketing van Visit.brussels, de TID-studie van hub.brussels, het nieuwe vastgoedbeleid van de EC, de lancering van de NEB, studies van de Stad Brussel en de BMA (analyse van de ondergrond, toekomstvisie buiten het SPW, Wijkraad), werkzaamheden rond een vernieuwde stadsvisie uitgevoerd door Perspective. Verscheidene actoren dringen erop aan dat deze dynamiek zou leiden tot een gecoördineerde visie die zichtbaarheid geeft aan de hoofddoelstellingen van de EW. Er is ook een sterke vraag om, naast een kaderdocument (gezamenlijke routekaart), een beperkte coördinatiestructuur op te zetten tussen de belangrijkste actoren (Perspective, gemeenten, Europese instellingen, de private sector en wijkverenigingen) om informatie uit te wisselen over de voortgang van ieders ambities en om transversale initiatieven te ondersteunen. Coalition of the willing (G8-10-12)
- > **Kantorenmarkt:** de impact van de 'new ways of working' en de aanstaande omzetting van de bindende doelstellingen van de Green Deal in de wetgeving van de lidstaten zullen vele gebruikers ertoe aanzetten hun vastgoedbeleid te heroriënteren, wat zal leiden tot een aanzienlijke transformatie van de verouderende kantorenvoorraad in de wijk en een golf van verhuizingen. Dit zal leiden tot een toename van de (nu geringe) leegstand. Het is dan ook van belang om vooraf al over deze leegstand na te denken om het negatieve effect van leegstaande gebouwen te beperken en tijdelijke bezettingen, die bijdragen tot de diversiteit van gebruiksmogelijkheden en doelgroepen in de wijk, te bevorderen. Om de opkomst van 'third places' te stimuleren, moet worden toegestaan dat pilootprojecten worden uitgevoerd zonder dat dit tot een bestemmingswijziging hoeft te leiden.

De golven van zware renovatie op het niveau van de wijk monitoren.



In het algemeen is het belangrijk dat nieuwe EPB-normen de vastgoedactoren er niet toe aanzetten systematisch een beroep te doen op operaties van sloop-wederopbouw met een negatieve koolstofvoetafdruk en nadelige gevolgen voor de aangename sfeer van de wijk.

Er bestaan vandaag verschillende regelgevingen in het BHG (PLAGE, passiefnorm, ...), maar er is weinig zicht op wat de regelgeving over 10-20 jaar zal zijn, terwijl kantoorgebruikers en -ontwikkelaars eerder geïnteresseerd zijn in een visie op middellange termijn om de relevantie van hun investeringen over 20-30 jaar te garanderen.

Er wordt ook gewezen op een aantal technische vertekeningen in de berekeningsmodellen van bepaalde normen: het PLAGE-programma impliceert een berekening per gebouw en per eigenaar, terwijl er bij bepaalde kantoorcomplexen sprake kan zijn van meerdere eigenaren en meerdere gebouwen (kunstmatige opsplitsing); de EPB-berekeningsmethode is gebaseerd op theoretische en niet op reële verbruikswaarden, waardoor geen rekening kan worden gehouden met de specifieke kenmerken van de kantoormarkt; de koolstofbalansberekeningsmethode (die een norm en geen regel is) leidt tot een maximale beperking van de werkzaamheden aan een bestaand gebouw ten koste van de energieprestaties ervan ... Al deze normen en regelgevingen hebben een niet te verwaarlozen impact op de toe te stane investeringen.

In het algemeen wordt ervan uitgegaan dat kantoorgebouwen minstens hun benedenverdiepingen meer zouden moeten activeren om bij te dragen tot de verlevendiging van de wijk. Als tegenvoorbeeld wordt het geval genoemd van benedenverdiepingen die zijn beplakt met stickers in de kleuren van de Europese vlag. Een strategie om de gevels op de benedenverdieping 'open te breken' zou ook symbolisch de kloof tussen de instellingen en de bevolking verkleinen. De veiligheidsnormen blijven echter een feit.

De EC heeft een gids rond voorbeeldgebouwen met 'must have' en 'can have' opgesteld voor projectontwikkelaars. De zwakke architecturale kwaliteit van de door de EC ingenomen gebouwen zou voortvloeien uit een slechte interpretatie van deze gids door de ontwikkelaars.

De Madoutoren wordt door de EC genoemd als voorbeeld, aangezien dit vastgoedcomplex op de benedenverdieping commerciële units bevat, evenals een auditorium dat openstaat voor de gebruikers van de wijk (bestemming voorzieningen van de SV).

Sommige van de nieuwe kantoorprojecten onderzoeken manieren om hun benedenverdiepingen open te stellen voor een breder scala van doelgroepen en gebruiksvormen door niet-kantoorfuncties te integreren. Voorbeelden hiervan zijn:

- > het gebouw in de Belliardstraat 32, waar het Italiaanse restaurant Gioia is gevestigd ('s avonds en in het weekend open);
- > de projecten in ontwikkeling aan de Wetstraat 33 en 66, die voorzien in commerciële units op de benedenverdieping en de mogelijkheid om het binnenterrein van het huizenblok te betreden.

Vermeldenswaard is ook de beslissing van de EC om het gebruik van de kantines van hun kantoren te beperken om zo de lokale handelszaken te helpen, evenals het project van hub.brussels (voortvloeiend uit het initiatief 'Think, Innovate, Develop') voor een eigen lokale munt voor de EW.



4.3. EEN AANGENAME KANTOORWIJK

Gemengdheid

- > De implementatie van de 'new ways of working' (NWOW) in de kantoren van de wijk zal gevolgen hebben voor de mobiliteit en het gebruik van de gebouwen. De wens om de kantoren aantrekkelijker te maken door er meer diensten voor werknemers in op te nemen, kan een negatief effect hebben op de levensvatbaarheid van de diensten en handelszaken van de wijk. Het voorbeeld van de EC om minder gebruik te maken van kantines in haar kantoren, is een stap in de goede richting.
- > Andere activiteiten dan kantoren invoeren.
- > De verticale mix binnen eenzelfde gebouw ontwikkelen/voorzien in overlapping van bestemmingen in de ruimtelijke ordening. Woningen op de verdiepingen zijn een bron van licht/veiligheid 's nachts.
- > Naar aanleiding van renovatiewerkzaamheden ook huisvesting en diensten, zoals een openbaar toegankelijke sporthal, opnemen om een functionele mix per gebouw of per huizenblok te bereiken.
- > Voorzien in stimuli voor de eigenaars om gemengdheid in te voeren.

Actieve benedenverdiepingen

- > De sokkels van de kantoorgebouwen activeren met handelszaken en horeca en de visuele doorlaatbaarheid naar de binnenzijde van het huizenblok bevorderen (bv. Proximus-project, ZIN-project, The Dome-project, enz.).
- > De op de benedenverdieping aanwezige functies (kantoorruimten, zalen, onthaal, kantines) buiten de kantooruren gedeeld laten gebruiken door de private sector en het publiek (wijkbewoners).
 - > Het is aan de publieke actoren om te zorgen voor een evenwichtig gebruik van de sokkels ('plintenstrategie Rotterdam').
- > Zorgen voor een holistische benadering van het veiligheidsvraagstuk (Gids voor de integratie van veiligheidsvoorzieningen in de openbare ruimte).



Illustratie van 'The Downtown Athletic Club, with its fluid building sections and mixed programs, scene of "eating oysters with boxing gloves, naked, on the nth floor" a setting for maximum creative living?' (Delirious New York, R. Koolhaas).

Open ruimten

- > De binnenterreinen van huizenblokken en de daken toegankelijk maken voor recreatieve activiteiten
- > De aanwezigheid van volle grond en groene ruimte versterken

Overheidsbeleid en governancekader

- > De overheid zou een inventaris moeten opmaken van de ruimten die tijdelijk kunnen worden gehuurd en vraag en aanbod aan elkaar moeten koppelen.
- > Het project voor de lokale munt uitvoeren om de winkels te promoten en de werknemers ertoe aan te zetten die winkels te bezoeken (het initiatief Think, Innovate & Develop van hub.brussels).
- > De Regie der Gebouwen verplichten over te gaan tot verkopen onder voorwaarden om de afbraak/wederopbouw door de verwerver te voorkomen.
- > De Europese instellingen op dezelfde manier behandelen als de wijkactoren.
- > In het geval van een gebouw met zowel wooneenheden als kantoren, een burgerpanel oprichten om de bewoners de mogelijkheid te bieden mee te werken aan de vaststelling van het programma en aan de organisatie van het gebouw (participatief burgerproces).

4.4. CIRCULAIRE ECONOMIE

Renovatie en reconversie! Sloop/wederopbouw moet de uitzondering worden

- > Het programma afstemmen op de mogelijkheden van het bestaande (en niet andersom).
 - > Om de werkzaamheden te beperken, zou een bepaald gebouw idealiter moeten worden aangeboden aan ondernemingen waarvan de kenmerken overeenkomen met die van het gebouw.

Overheidsbeleid en governancekader

- > De private vastgoedmarkt zal de onevenwichtigheid van functies niet oplossen.
- > Studies opleggen om:
 - > het bestaande te inventariseren (voorafgaand aan elke verbouwing)
 - > aan te tonen dat renovatie niet mogelijk is
 - > de ecologische voetafdruk van een afbraak aan te tonen
 - > het potentieel van het bestaande te bestuderen (30 jaar)
- > berekeningstool om de impact van EPB versus grijze energie objectief vast te stellen:
 - > een ecologische berekening maken van de totaliteit van elk project, zowel van de te behouden als de nieuwe delen
 - > de EPB-normen aanpassen om de totale winst te berekenen
 - > elke vergunningsaanvraag gepaard laten gaan met een koolstofvoetafdruk



- > de principes van circulariteit opnemen in de stedenbouwkundige verordeningen om ervoor te zorgen dat de projectontwikkelaars hun projecten dienovereenkomstig ontwikkelen
- > vzw's en ondernemingen bevorderen die de circulariteit kunnen ondersteunen, met name de strijd tegen veroudering, de productie/beschikbaarheid van afzonderlijke onderdelen en kleine onderhoudsberoepen stimuleren
- > meer tools van het type TOTEM gebruiken om sloop/wederopbouw te beperken
- > belastingen heffen op totale afbraak, beschermde materialen, afval en koolstof
- > vermijden dat sloop nog winstgevend is, sloop bestraffen en gemengde projecten stimuleren
- > een gebouw zou niet mogen worden veranderd/afgebroken als het in het recente verleden reeds afbraakwerkzaamheden heeft ondergaan (ongeacht of het van eigenaar is veranderd)
- > een renovatieplicht opleggen
- > een model creëren om de actoren van de circulaire economie met elkaar in contact te brengen (bv.: Rotor), alsook die van de tijdelijke bezetting (bv.: Seco): ruil, juridisch advies, terugkoop van meubilair, of zelfs van materialen uit de bouwschil, mentorschap, enz.
 - > ROTOR = hergebruik en doorverkoop van materialen uit het 'geraamte'
 - > SECO = verenigingen passen zich aan aan een onzekere situatie

Als wederopbouw onvermijdelijk is

- > een minimale ecologische voetafdruk en maximale aanpasbaarheid (flexibel, modulair karakter) opleggen
- > het gebruik van zoveel mogelijk circulaire materialen opleggen
- > gedifferentieerde bestemmingen en inrichtingen uitdenken/verplicht stellen

Architecturale kwaliteit

- > systematisch architectuurwedstrijden voor grote projecten organiseren
- > opwaardering van het architecturale na-oorlogse erfgoed
- > de actoren bewust maken van de circulariteitskwesties
- > de (huidige en toekomstige) ongebruikte ruimten nauwkeuriger in kaart brengen per gebouw (gebruiksniveau)
- > een kritieke massa van tijdelijke bezetting tot stand brengen om het model te valideren (bv.: Detroit)

Europese instellingen

- > 'CE, be the change you want to see': de EW als testcase/laboratorium van NEB
- > NEB: *'prioritising the places and people that need it the most'*
- > een kaderregeling uitwerken voor de EC die als overheidsinstantie niet onderworpen is aan dezelfde randvoorwaarden als de private operatoren (Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen)
- > de EC streeft ernaar om in 2030 te beschikken over een koolstofneutraal vastgoedpark, en heeft op korte termijn behoefte aan goed presterende kantoren



- > de EC evalueert momenteel de impact van het nieuwe vastgoedbeleid met het oog op een concentratie van haar kantoren in de Europese wijk
- > gelet op de veiligheidsvereisten is de EC meer voorstander van een horizontale dan van een verticale mix (bv.: The One)

4.5. TIJDELIJKE BEZETTING

Sommige initiatieven maken gebruik van de leegstand van kantoorgebouwen door tijdelijke bezetting en dragen bij tot de diversificatie van de gebruiksvormen en de doelgroepen in de wijk:

- > StamEuropa (2021-2023) in de Aarlenstraat 104 in een gebouw van de Regie der Gebouwen draagt bij tot de verlevendiging van de wijk en de creatie van verbindingen tussen de wijken
- > de opening van een filiaal van de VUE in de Twekerkenstraat
- > de opening van een Steinerschool in de Froissartstraat (voormalige kliniek van het Leopoldpark)
- > of het project van de hogeschool Galileo in de Trierstraat

De verplichting tot een bestemmingswijziging in het kader van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor tijdelijke bezetting anders dan de kantoorfunctie (huisvesting, voorziening) vormt een belemmering, aangezien de eigenaar niet langer de garantie heeft dat hij het kantoor zal kunnen herbestemmen tot de initiële kantoorfunctie.

Governancekader

- > 1 op de 20 gebouwen, willekeurig aangewezen, wordt gedurende 10 jaar een tijdelijke bezetting

Financieren

- > ondernemers die ruimte ter beschikking stellen voor tijdelijke goedkope huur voor actoren met weinig inkomsten (kunstenaars, kleine vzw's, ...) maatschappelijk valoriseren
- > leegstand duurder maken: belasting + toezicht op leegstand
- > inzetten van budgetten (stedenbouwkundige lasten, belastingen) als stimulans voor tijdelijke bezetting

Faciliteren

- > een transparanter overheidsbeleid inzake tijdelijke huur
- > dienst voor tijdelijke bezetting
- > kandidaten met elkaar in contact brengen, overeenkomsten invoeren
- > ter beschikking stellen van leegstaande lokalen/kantoren om ze tijdelijk/gedeeltelijk te laten gebruiken
- > *"het onzekere karakter is niet alleen de 'lifestyle' van een plaats, maar ook de moeilijkheid om het einde van een tijdelijke bezetting te plannen"*, de toegang, de overgang, het vertrek vergemakkelijken
- > bevorderen van meer planning en overleg voorafgaand aan de projecten (programmering), niet alleen stand-in-projecten (standaard)
- > bufferruimten om werknemers in een overgangsfase te huisvesten, bv. naar aanleiding van een verhuizing



- > meer initiatieven lanceren zoals de door de heer Deneef voorgestelde projecten