

# EEN TWEEDE LEVEN VOOR VEROUDERD VASTGOED

In het centrum van de grote steden is het drummen op de woningmarkt. Dat maakt het aantrekkelijk om leegstaande gebouwen om te vormen tot wooneenheden. De projectontwikkelaars zien de mogelijkheden, maar ze wijzen ook op de moeilijkheden. *(Laurenz Verledens)*

“Kantoorgebouwen lenen zich doorgaans het best voor een herbestemming naar wonen”, stelt Michel Verhoeven, coördinator ontwikkeling bij projectontwikkelaar Kolmont. “Jaarlijks wordt er in ons land ongeveer 100.000 vierkante meter kantoorruimte omgezet naar woningvastgoed.” Hij baseert zich op een onderzoek van het studiebureau IDEA Consult. Voor Brussel komt IDEA Consult uit op een jaarlijks volume van 65.000 vierkante meter, voor Antwerpen op 20.000 vierkante meter. “In de Brusselse periferie zag je de eerste kantoorherbestemmingen al in de jaren 2000”, vervolgt Michel Verhoeven. “Terwijl de kantoormarkt daar slabakte, onder meer omdat de kantoorgebouwen er niet goed ontsloten waren en energetisch slecht presteerden, zat de woningmarkt er in de lift.”

Het is een fenomeen dat zich heeft uitgebreid. Door onder meer de digitalisering en de opmars van nieuwe, flexibele manieren van werken staat de kantoorruimte per medewerker al enige tijd onder druk. Tegelijkertijd neemt de woningvraag, vooral in de grote steden, de laatste jaren sterk toe.

In gebouwen met een retailinvulling is herbestemming naar wonen dan weer minder evident, weet Michel Verhoeven. “Het is niet zo dat er geen leegstand is in het retailsegment”, zegt hij. “Maar omdat de waarde van een winkelpand in het kernwinkelgebied aanzienlijk hoger ligt dan dat van woningvastgoed, zijn eigenaars niet snel geneigd tot een herbestemming. Ze tonen zich langer bereid om die leegstand uit te zweeten, want ze rekenen erop dat ze wel een nieuwe huurder zullen vinden voor hun winkelpand.”

Michel Verhoeven wijst erop dat bij de afweging tussen reconversie versus sloop en heropbouw de bouwtechnische kenmerken van het gebouw doorslaggevend zijn. Tegelijk relativeert hij het kostprijsvoordeel van reconversie. “De waarde van de structuur van een gebouw kan variëren, maar grosso modo ligt die rond de 200 euro per vierkante meter. In de totale bouwkost is dat relatief weinig. En als je zware ingrepen moet doen – bijvoorbeeld een vloerplaat weghalen om voldoende hoogte te creëren in je plint – dan zal de economische balans al snel omslaan naar vervangende nieuwbouw.”

Naast kostprijs en planfunctionaliteit is er nog een derde element: de monumentale waarde van het gebouw. Is het een karaktervol gebouw? Heeft het uitzonderlijke architecturale kwaliteiten? En zo ja, kan je dat commercieel valoriseren in je herbestemmingsproject?

Dat monumentale aspect speelt een belangrijke rol in een reconversieproject dat Kolmont realiseert in de binnenstad van Hasselt. Op de Havermarkt heront-



Oud Gerechtshof - Hasselt - Kolmont

wikkelt Kolmont er het oude gerechtsgebouw en aanpalende panden tot een gemengd project met een dertigtal appartementen, drie winkels en kantoren. "Het oude gerechtsgebouw, een gebouw in eclectische interbellumarchitectuur stond al sinds 2011 grotendeels leeg", vertelt Michel Verhoeven. "Het aanpalende pand, De Crone, is een gebouw uit 1780 in neoclassicistische stijl. We willen beide monumentale gebouwen in ere herstellen. In het binnengebied zijn er in de loop der jaren gebouwen bijgebouwd die weinig waarde hebben. Die gaan we afbreken. Op die manier ont-pitten we het binnengebied, waardoor de waardevolle gebouwen beter tot hun recht zullen komen. Dat is eigenlijk de insteek die we bij elk reconversieproject volgen: heel goed bepalen wat waardevol is en wat niet. Plus: slim omgaan met hergebruik en vervangende nieuwbouw zodat het gebouw bestand is tegen wijzigingen bij toekomstige huur- of functiewissels."

### **Van kantooortoren naar woontoren in de stad**

Locatie is het grote toverwoord in de vastgoedsector en dat is niet anders bij herbestemmingsprojecten. Dat een belangrijk deel van het bestaande, afgeleefde vastgoed zich op toplocaties bevindt,



Cosmopolitan - Brussel - BESIX RED

## **“DE KANTOORRUIMTE PER MEDEWERKER STAAT AL ENIGE TIJD ONDER DRUK.”**

verklaart deels de toegenomen interesse van projectontwikkelaars voor herbestemmingsprojecten.

Het Cosmopolitanproject van BESIX RED in Brussel is een mooi voorbeeld van hoe een sterke locatie een plus is voor transformatie.

De locatie is de Arduinkaai, vlak naast de Koninklijke Vlaamse Schouwburg, in de Sint-Katelijnwijk. Het is een plek met vooral laagbouw waartussen één kantooortoren oprijst. De kantooortoren, zestig meter hoog en een constructie uit de jaren zestig, stond al enkele jaren leeg. Het gelijkvloers was tot voor kort wel ingevuld als polikliniek van de ULB. In zijn nieuwe gedaante zal de toren ongeveer 150 appartementen met een, twee en drie slaapkamers tellen.

Een herbestemming naar wonen lag voor de hand, stelt Gabriel Uzgen, gedelegeerd bestuurder van BESIX RED: "We willen meer zijn dan een verkoper van stenen. Natuurlijk bouwen en verkopen we appartementen, maar we willen de bewoners van onze projecten ook een beleving aanbieden. Deze locatie heeft dat in zich. Doordat de toren omringd is door lage gebouwen, heb je al vanaf de vierde verdieping een uitzonderlijk uitzicht op de stad. Tegelijkertijd is het een heel aangename woonbuurt, met een rijk cultureel aanbod. En met dit project versterken we de buurt nog. We blazen nieuw leven in een leegstaand gebouw. Dat is ook de verdienste van het architectenbureau Bogdan & Van Broeck, waarmee we samenwerken. Ze kijken verder dan het louter architecturale. Het gaat ook over een manier van leven in de stad en het beleven van de buurt. En ze geven het gebouw een ziel."

Blijft de vraag of met afbraak en nieuwbouw op deze locatie niet een gelijkaardig of misschien zelfs sterker project gerealiseerd kon worden. "Als dochteronderneming van de grote bouwgroep BESIX hebben we het geluk dat we voor dergelijke dossiers veel technische expertise in huis hebben", antwoordt Gabriel Uzgen. "We kunnen de risico's heel goed inschatten. In dit geval bleek uit de bouwkundige analyse dat de structuur geschikt was voor een herbestemming in wonen. We kunnen in de toren vrije hoogtes creëren van 2,90 meter. Dat is vrij uniek. Het voordeel van een herbestemming is ook dat je binnen het bestaande bouwvolume kunt werken. In Oudergem hebben we ook een oude kantooortoren gekocht, maar daar bleek herbestemming geen optie wegens structureel niet geschikt. We ontwikkelen er nu ook een woonproject, Oxygen, maar daarvoor hebben we wel moeten discussiëren met de gemeente om tot dezelfde hoogte als de voormalige kantooortoren te mogen bouwen. We hebben daar moeten aantonen dat het nieuwe gebouw past in zijn omgeving en een toegevoegde waarde biedt."

### **Het belang van een goede lezing**

In 2011 organiseerden het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf sogent en de Hogeschool Gent een wedstrijd voor de herbestemming van de oude brandweerkazerne en de aanpalende Koninklijke Academie voor Schone Kunsten. De Gentse brandweer had al in 2007 een nieuwe stek gekregen. Vier jaar later verhuisde ook de Academie van de Academiestraat naar de huidige locatie op de Bijlokesite. Op een boogscheut van het



Academie - Gent - 3D Real Estate

Gravensteen kwam er zo een site van in totaal ongeveer 10.000 vierkante meter vrij.

Vijftien teams stelden zich kandidaat bij sogent. Drie ervan mochten in een tweede ronde een projectvoorstel uitwerken. Uiteindelijk koos de jury voor projectontwikkelaar 3D Real Estate die de krachten bundelde met het Gentse architectenbureau Robbrecht en Daem.

Inmiddels is de Academie, zoals het project werd gedoopt, in volle werffase. Het wordt een nieuwe wijk met ongeveer 132 wooneenheden, een mix van grondgebonden woningen, appartementen en lofts. Enkele buurtwinkels, ruimte voor horeca en een polyvalente ruimte vullen het programma aan. Ondergronds komt er een parking. Een groot deel van de historisch waardevolle gebouwen blijft behouden. Voor het finale ontwerp breidde Robbrecht en Daem het architectenteam uit met Marie-José Van Hee, Dierendonckblancke Architecten, Els Claessens en Tania Vandenbussche Architecten.

De projectontwikkelaar en de architecten zijn sterk verbonden met Gent en dat is volgens architect Paul Robbrecht een troef geweest bij het uitwerken van het winnende projectvoorstel. "Het is onze stad en ik ben trots op mijn stad", zegt hij. "Dit is ook echt een plek in Gent. En de Academie is een begrip. Het verklaart deels waarom we het project met heel veel respect en begrip voor deze plaats en de historische gebouwen benaderd hebben."

Peter Verlinden, partner bij 3D Real Estate, bevestigt dat en vult aan dat zo'n herbestemmingsproject begint bij een goede lezing van de bestaande gebouwen. "Je moet het onderscheid kunnen maken tussen wat architecturaal, monumentaal en historisch waardevol is en wat niet. Want deze gebouwen hadden in de loop der jaren zoveel transformaties en toevoegingen gekregen dat het wel een rommeletje was geworden." "We hebben ook onze tijd genomen voor die lezing", pikt Robbrecht in. "Wil je de kwaliteiten in dergelijke historische gebouwen zoeken en vinden,

## “LOCATIE IS OOK BIJ HERBESTEMMINGSPROJECTEN HET GROTE TOVERWOORD.”

dan kan je er niet als een razende roeland overheen gaan. Je kunt niet terugvallen op routines, je moet het helemaal doorgronden. Dat vergt tijd. Voor dit project werd die tijd ons gegund. Dat is niet altijd het geval.”

Tussen de kazerne en de Academie bevindt zich een classicistisch poortgebouw. Volgens Paul Robbrecht lag daar 'de sleutel om het project te openen'. "In het verlengde van dat poortgebouw hebben we een binnenstraat gecreëerd", vertelt hij. "We hebben daarvoor waardeloze elementen – die eigenlijk een belemmering vormden – afgebroken. Plots ontstond er een soort vrijheid die nieuwe mogelijkheden creëerde. Zo kwam er een zuidgevel vrij waar we terrassen konden toevoegen. Wat dan ook weer commercieel interessant was."

De projectontwikkelaar en de architecten werden nog met een extra uitdaging geconfronteerd. Het oorspronkelijke gebouw van de Academie is geklasseerd als monument en het kazernegebouw staat op de lijst van waardevolle gebouwen. Dat impliceert dat de dienst Onroerend Erfgoed over de schouders meekijkt. Maar waar veel projectontwikkelaars en architecten dit als een last of zelfs als een struikelblok ervaren, klinken Verlinden en Robbrecht opgetogen over hun samenwerking met de Erfgoedcel. "Het is een kwestie van goed je huiswerk te maken", stelt Peter Verlinden. "Dan weet je welke gevoeligheden er spelen. En als je daar dan respect voor toont, kan je werken in een soort van partnerschap."

Paul Robbrecht ervoer zelfs een soort van 'blijdschap' aan de kant van de Erfgoedcel. "Dat dit gebouw een nieuwe bestemming krijgt, vinden zij ook waardevol", merkt hij op. Als ontwerper vindt hij het zelf zeer uitdagend om oud en nieuw met elkaar te confronteren. "Want welke architectonische taal moet je hanteren? Je wil heel respectvol omgaan met dat patrimonium, maar tegelijkertijd moet je uitdrukking kunnen geven aan wie we nu zijn en hoe we vandaag leven." ■