

# RUIMTELIJKE ORDENING AAN DE ORDE



## DE MIDDAGEN VAN HET BROH

Samenvattingen van de conferenties 2012 - 2013



**BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING**  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



# **DE MIDDAGEN VAN HET BROH**

Samenvattingen van de conferenties 2012 - 2013

## De Middagen van het BROH

De Middagen vinden ongeveer twee keer per maand plaats, behalve tijdens de schoolvakanties. De uitnodigingen worden uitsluitend per mail verstuurd.

Om 11.45 wordt aan de deelnemers een lichte lunch aangeboden.

De conferenties lopen van 12.15 tot 13.15 uur, daarna volgen de debatten tot 13.45 uur. De deelname is gratis, maar inschrijven per mail is verplicht.

Op de onderstaande website vindt u de samenvattingen en Powerpoints van de conferenties, evenals de pdf-bestanden van dit werk en de verschillende documenten en programma's die tijdens de Middagen werden voorgesteld.

Een gratis exemplaar van deze publicatie is eveneens verkrijgbaar op eenvoudig verzoek. Bel daarvoor naar 02 204 17 68/69 of stuur een mail naar [broh.communicatie@gob.irisnet.be](mailto:broh.communicatie@gob.irisnet.be).

CCN – Noordstation, mezzanine (1,5), zalen Horta en Iris

Vooruitgangstraat 80/1 – 1035 Brussel.

E-mail: [broh.communicatie@gob.irisnet.be](mailto:broh.communicatie@gob.irisnet.be)

Website: [www.stedenbouw.irisnet.be](http://www.stedenbouw.irisnet.be) (rubriek Studies en Publicaties/Conferenties en Middagen).

**Verantwoordelijke uitgever:** Arlette VERKRUYSSEN, Directeur-generaal van Brussel Stedelijke Ontwikkeling  
CCN (Noordstation) – Vooruitgangstraat 80, bus 1 – 1035 Brussel

**Coördinatie van de Middagen van het BROH en van de publicatie:** Myriam GOBLET, cel Communicatie van het BROH

**Redactie van de teksten in het Frans:** Myriam GOBLET, cel Communicatie van het BROH

**Vertaling:** Gytracom, Dynamics Translations

**Opmaak en lay-out:** Jean-Luc VARENNE en Carine EFRATAS, cel Communicatie van het BROH

**Drukwerk:** EVM Printing

**Fotocredits:** Gewestelijke overheidsdienst Brussel (tenzij anders vermeld)

**Foto's op de kaft:**

van links naar rechts: project «Brussels Greenbizz» (B612 Associates), Stoclepaleis (J. Hoffmann), collectieve woonkernen Herdersstraat (P. Blondel), Huis Empain Warandepark en Kantoren Kunstlaan 51-52

**December 2013 © Gewestelijke overheidsdienst Brussel. Alle rechten voorbehouden.**

*De inhoud van de conferenties in deze bundel weerspiegelt het standpunt van de sprekers en valt niet onder de verantwoordelijkheid van het BROH.*

# Woord vooraf

Ik heb het genoegen voor het tweede jaar op rij de publicatie betreffende de conferenties tijdens de *Middagen van het BROH* aan u voor te stellen. Dit werk maakt deel uit van de nieuwe collectie 'Ruimtelijke Ordening aan de orde', waarin de colloquia, seminaries en conferenties worden voorgesteld die het BROH intern organiseert of financieel steunt.

De *Middagen van het BROH* hebben tot doel het publiek te informeren over de recente ontwikkelingen op het gebied van publicaties, studies, plannen, regelgeving en ook projecten en programma's die door mijn Bestuur worden beheerd of er direct verband mee houden.

De conferenties en debatten tijdens deze ontmoetingen maken een uitwisseling op hoog niveau mogelijk tussen de verschillende actoren die betrokken zijn bij de problematieken, met name de gespecialiseerde gewestelijke en gemeentelijke ambtenaren, deskundigen, adviesbureaus die werken voor het BROH, en vertegenwoordigers van het verenigingsleven en andere gewestelijke beleidsverantwoordelijken.

De kwaliteit en de diversiteit van deze debatconferenties staan bovendien garant voor een permanente vorming van de ambtenaren van het Gewest. Dankzij deze conferenties blijven ze op de hoogte van de ontwikkelingen in de verschillende materies die ze dagelijks behandelen, zodat ze beschikken over een hoog niveau van kennis en deskundigheid.

Om de zichtbaarheid van dit geweldige communicatiemiddel te vergroten, wordt op onze website [www.stedenbouw.irisnet.be](http://www.stedenbouw.irisnet.be) een rubriek gewijd aan de middagen. Daar vindt men een samenvatting van iedere conferentie en ook de gegevens van de sprekers, zoals vermeld in dit werk, de powerpoints van de sprekers en links naar downloadbare pdf-bestanden van de verschillende documenten en programma's die aan bod zijn gekomen.

Vanaf het begin van het seizoen 2013-2014 heten de *Middagen van het BROH* de '*Middagen van de Stedelijke Ontwikkeling*'. Deze naamsverandering is doorgevoerd naar aanleiding van de recente verandering van de naam van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting in 'Brussel Stedelijke Ontwikkeling'. De doelstellingen en de praktische organisatie van de Middagen blijven echter onveranderd. Een succesvolle formule mag je immers niet veranderen!

In dit nieuwe seizoen zullen er zo'n twintig onderwerpen behandeld worden, verspreid over alle materies waarvoor het Bestuur bevoegd is. Zo zal de eerste bijeenkomst gaan over de gloednieuwe Huisvestingscode van het Gewest. Erfgoed zal voor de eerste keer behandeld worden vanuit de invalshoek van het energieaspect van de beheersplannen van de beschermde monumenten, uitgaande van de studie met betrekking tot de tuinvijken Logis en Floréal. De presentatie van het nieuwe *Masterplan* Kanaal wordt aangevuld door de balans van de talrijke projecten zijn uitgevoerd in dezelfde zone met de steun van het EFRO in de periode 2007-2013. De lering die kan worden getrokken uit de projectoproepen *Batex (voorbeeldgebouwen)*, die plaatsvinden sinds 2007, wordt gedeeld door onze collega's van Leefmilieu Brussel. Verder zullen er vier nieuwe *Duurzame Wijkcontracten*, die een aanvang nemen in 2014, in avant-première aan u voorgesteld worden.

Ik kijk ernaar uit u te ontmoeten tijdens het nieuwe seizoen van de '*Middagen van de Stedelijke Ontwikkeling*'. In afwachting daarvan kunt u alvast in deze publicatie de conferenties van het afgelopen seizoen verkennen.

Arlette VERKRUYSEN  
Directeur-generaal van Brussel Stedelijke Ontwikkeling



# Inhoudstafel

<b>Woord vooraf</b> .....	5
<b>• De Community Land Trust (CLT)</b> <i>Innoverende instrumenten voor het creëren van woningen</i> .....	9
<b>• UNESCO-werelderfgoed</b> <i>Opvolging van de Overeenkomst en beheerplan voor de Brusselse Grote Markt</i> .....	13
<b>• Hedendaagse architectuur in Brussel en de ARCHI-AUDIO-wandeling</b> .....	17
<b>• De 4 nieuwe Duurzame Wijkcontracten (DWc's) gelanceerd in 2013</b> .....	23
<b>• Overzicht van het kantorenpark nr. 30</b> <i>Balans van de vergunningen 2011 en van 15 jaar statistisch onderzoek</i> .....	27
<b>• Balans van drie jaar Bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b> .....	31
<b>• HemelsBrussel</b> <i>Een nieuw instrument voor vergelijkende en beredeneerde visualisatie van luchtfoto's van het gewest</i> ..	37
<b>• De archeologische Atlas</b> <i>Een onmisbaar instrument voor het beheer van de preventieve archeologie</i> .....	41
<b>• De burgerparticipatie in de wijkcontracten</b> <i>Meer dan 'adviesbevoegdheid'</i> .....	45
<b>• Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 2</b> <i>Het woningenbestand in tijden van demografische groei</i> .....	49
<b>• Mecenaat en filantropie op het gebied van cultureel erfgoed in België en Brussel</b> .....	53
<b>• Overzicht van het kantorenpark nr. 31</b> <i>Leegstand 2012 in Brussel en focus op de Leopoldswijk</i> .....	57
<b>• Het Richtplan van de duurzame stadsvernieuwing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b> .....	61
<b>• De strijd tegen de woningleegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b> .....	65
<b>Contactadressen</b> .....	68



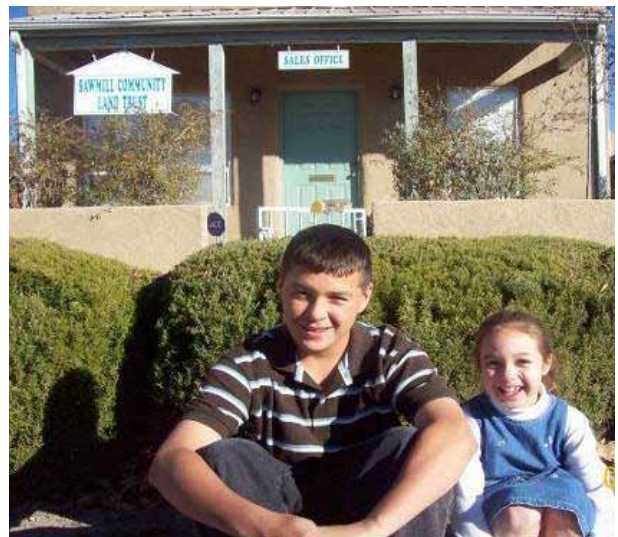


# De Community Land Trust (CLT) Innoverende instrumenten voor het creëren van woningen

*Conferenties van 20 september 2012  
Cédric CARLIEZ en Bernard VAN NUFFEL,  
Orlando SERENO REGIS en Geert DE PAUW*

*De Community Land Trust (CLT), die meer dan 40 jaar geleden werden ontwikkeld in de Verenigde Staten, zijn organisaties zonder winstgevend doel die gronden en gebouwen aankopen en beheren ten gunste van de gemeenschap. Hun doel bestaat erin om de beschikbaarheid van deze goederen te vrijwaren om er woningen te creëren, maar ook productieplaatsen en ontmoetingsruimtes, en die blijvend betaalbaar te houden voor de laagste inkomens.*

*Afgelopen zomer werd een haalbaarheidsstudie beëindigd over de mogelijkheid om het model naar Brussel te transponeren. Tegelijk besliste de Brusselse Regering om haar steun te verlenen aan de oprichting van Europa's eerste CLT in het Brussels Gewest.*



## HET AMERIKAANSE MODEL

De eerste Community Land Trust werd in 1969 opgericht in de Amerikaanse staat Georgia. Het was een van de strijdmiddelen van de zwarte bevolking om dezelfde rechten te verwerven als de blanken, met name op het vlak van huisvesting.

In werkelijkheid zijn de CLT's geïnspireerd op ideeën uit de 19e eeuw, met name van Henry George (1839-1897), die een grondbelasting voorstelde om te strijden tegen speculatie en het grondmonopolie die een grote bron zijn van armoede en ongelijkheid, en van Ebenezer Howard (1850-1928), de geestelijke vader van de tuinvijken.

De CLT is een organisatie zonder winstgevend doel die gronden en gebouwen aankoopt en beheert ten gunste van de gemeenschap en ze betaalbaar houdt voor de laagste inkomsten.

Hij steunt op 6 principes:

1. **Scheiding tussen de eigendom van de grond en de eigendom van het gebouw** dat erop staat: de grond is eigendom van de Trust, het gebouw behoort toe aan een particulier die er zelf in moet wonen.
2. **De verhuur van de grond (leasing) aan de eigenaar van het gebouw**, waarbij de grond eigendom blijft van de Trust.

3. De betaalbaarheid van het gebouw voor mensen met lage inkomens dankzij de eerste overheidsfinanciering (aankoop van de grond) en dit eeuwigdurend, zonder nieuwe inbreng van de overheid.

4. De blijvende verankering van de subsidies waardoor, bij de verkoop van het goed, de grootste meerwaarde in de CLT blijft (69 %) en de rest (31 %) wordt verdeeld tussen de CLT (6 %) en de eigenaars van het gebouw (25 %). De volgende koper betaalt dus enkel de waarde die oorspronkelijk werd betaald door de vorige eigenaar + 31 % van de meerwaarde die het goed zou hebben genoten op de klassieke markt. Op die manier blijft het goed betaalbaar voor een gezin met een laag inkomen (zie tabel hieronder).

5. Het beheer van de Trust door de burgers van de samenleving: de beheerraad van de Trust bestaat voor een derde uit de bewoners van de CLT, voor een derde uit vertegenwoordigers van het algemeen belang en voor een derde uit vertegenwoordigers van de wijken (de burgers).

6. Het stewardship dat enerzijds de 'begeleiding van bewoners' omvat door informatie en opleiding, opvolging van financiële problemen of advies bij de renovatie en het onderhoud, en anderzijds de 'verbintenis ten aanzien van de gemeenschap' door een goed gebruik van de grond en het vermogen en door het behoud van de doelstellingen van de Trust.



## EEN AMERIKAANS VOORBEELD

In de jaren 80 werd de CLT Champlain opgericht in Burlington (Vermont), een stad met 30.000 inwoners op 400 km ten noorden van New York. De grote toestroom van kopers die op zoek waren naar een tweede verblijf had de vastgoedprijzen fiks doen stijgen, zodat de lokale gezinnen geen woning meer konden betalen. Met de oprichting van de CLT werden woningen weer betaalbaar voor mensen met een inkomen dat minder bedroeg dan 80 % van het gemiddelde inkomen in de regio.

Vandaag beheert de CLT Champlain meer dan 500 woningen in gemengde eigendom, 1.500 huurwoningen, 115 appartementen in een coöperatieve, 6.000 m<sup>2</sup> handelsoppervlakte en openbare groene ruimtes. Deze diversiteit garandeert zowel sociale gemengdheid (van

publiek en toegang tot het gebruik) als een functionele gemengdheid (huisvesting, collectieve ruimtes, productieplaatsen...).

De resultaten van deze CLT zijn indrukwekkend. Als we de toegang tot eigendom op basis van \$ 2.172.000 overheidssteun vergelijken, maakt de CLT eigendom betaalbaar voor 357 gezinnen, tegenover slechts 152 gezinnen met de conventionele subsidieprogramma's. Dankzij de CLT kunnen dus 2,3 keer meer gezinnen een woning kopen.

Om eigendom betaalbaar te maken voor deze 357 gezinnen, was overigens slechts \$ 2.172.000 overheidssteun nodig via de CLT, terwijl de conventionele subsidieprogramma's de overheid \$ 10.584.000 zouden hebben gekost. De CLT is voor eenzelfde resultaat dus 5 keer goedkoper dan de steunprogramma's.



De CLT zorgt voor een functionele gemengdheid (woningen, productieplaatsen, collectieve ruimtes, openbare groene ruimtes...) en een sociale gemengdheid (mensen van verschillende inkomensklassen wonen naast elkaar).

## RESULTATEN VAN DE HAALBAARHEID- STUDIE VAN EEN CLT IN BRUSSEL

Deze haalbaarheidsstudie liep gedurende 2 jaar en werd afgelopen zomer afgerond. Ze omvatte een theoretisch luik (studie van CLT in de Verenigde Staten en elders, keuze van een juridisch model, financiële projecties, planning), maar schonk ook ruim aandacht aan de praktijk (denkoefening met verenigingen en 200 gezinnen, oprichting en lancering van een CLT, opzet van pilotoperaties en studie van controlemonsters op juridisch, financieel, fiscaal, ... niveau).

De studie resulteerde in een aantal aanbevelingen voor Brussel:

**1. Samenwerken met spelers die al aanwezig zijn op het terrein** (Woningfonds als leeninstelling en bouwheer, spaargroepen bestaande uit gezinnen die dit soort goed willen kopen, wijkcomités als communicatiemiddel...), onder coördinatie van de CLT.

**2. Het principe gebruiken van 'scheiding' tussen grond (eigendom van de CLT) en gebouw.** Kiezen voor een van de 2 mogelijke mechanismen voor de verkoop van het gebouw:

- hetzij met een erfpachtrecht op de grond, met een innoverende clausule die voldoende garanties biedt om dit recht te vernieuwen wanneer de woning wordt doorverkocht aan een ander gezin (in België bestaat dit mechanisme al, o. m. in Louvain-la-Neuve)
- hetzij met een erfpachtrecht op de grond gekoppeld aan een erfdienstbaarheid van steun op de grond (ook dit mechanisme bestaat al in België, met name voor grote infrastructuren zoals ziekenhuizen, winkel- en administratieve centra).

**3. De CLT voorzien van een 'tweekoppige' structuur:** een stichting van openbaar nut waarin de grond en de huurpanden worden ondergebracht, en een vzw die de operationele structuur vormt. Naast deze structuur kan vervolgens een externe coöperatieve worden opgericht die kapitaal inbrengt voor de vastgoedoperaties.

**4. Deze structuur evenwichtig beheren** door middel van beheerraden die voor een derde zijn samengesteld uit bewoners van de CLT, voor een derde uit vertegenwoordigers van het algemeen belang en voor een derde uit vertegenwoordigers van de wijken. De Stichting heeft geen beheerraad, de voorstellen (die bindend kunnen zijn) worden via het adviescomité voorgelegd aan de beheerraad van de stichting van openbaar nut. Ten slotte geeft de stichting van openbaar nut het vermogen in beheer aan de vzw, op basis van een overeenkomst die het goede gebruik garandeert volgens de doelstellingen van de CLT.

De haalbaarheidsstudie stelt ook een aantal financieringsbronnen voor de vzw voor, en verschillende manieren om het vermogen van de stichting van openbaar nut uit te breiden.

Vandaag legt het Platform CLT-Brussel de laatste hand aan de oprichting van de CLT en lopen er 5 pilotprojecten in Molenbeek, Anderlecht en Schaarbeek.



## EEN WIN-WINOPERATIE VOOR DE GEZINNEN EN DE OVERHEID

De CLT is een win-winoperatie. Iedereen wint erbij, de gezinnen zowel als de overheid, en in bredere zin komt hij ook de kwaliteit van de stad ten goede.

Voor de gezinnen: de CLT maakt kwaliteitswoningen betaalbaar. Hij voorziet de gezinnen van een startkapitaal en kan een tussenstap zijn naar de klassieke vastgoedmarkt. Daarnaast betreft hij de gezinnen bij het leven van hun wijk en biedt hij hen opportuniteiten dankzij de culturele en sociaaleconomische activiteiten die er deel van uitmaken.

Voor de overheid: met het CLT-model kan ze 'stukjes stad' reconstrueren met woningen, productieplaatsen, collectieve en openbare ruimtes. Ook kan ze 'duurzame' woningen bouwen:

- Op economisch vlak: de subsidie blijft eeuwig behouden en de woningen zijn van hoge kwaliteit
- Op sociaal vlak: ook gezinnen met een laag inkomen kunnen een woning kopen. Ze zijn betrokken bij hun wijk en hun wijk is betrokken bij het project
- Op milieuvlak: de grond is een gemeenschappelijk goed dat wordt beheerd door de gemeenschap.

De CLT is, tot besluit, een innoverend instrument naast de andere huisvestingsinstrumenten die al bestaan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hij biedt nieuwe alternatieven voor gezinnen met lage inkomens en verhoogt aanzienlijk het woningaanbod om te beantwoorden aan de demografische groei van het Gewest.

### Contacten

Orlando SERENO REGIS en Geert DE PAUW  
Platform CLT-Brussel - Kolomstraat 1 - 1080 Brussel  
Tel. 02 544 07 93 - 02 840 61 49  
E-mail: orlando.cltb@gmail.com - geert.cltb@gmail.com  
[www.community-land-trust.be](http://www.community-land-trust.be)

Cédric CARLIEZ  
Directie Huisvesting van het BROH - Vooruitgangstraat, 80/1 - 1035 Brussel  
Tel.: 02 204 23 44  
E-mail: broh.huisvesting@gob.irisnet.be  
[www.huisvesting.irisnet.be](http://www.huisvesting.irisnet.be)

Bernard VAN NUFFEL  
Kabinet van de Staatssecretaris voor Huisvesting Christos Doulkeridis  
Regentstraat 21-23 - 1000 Brussel  
Tel.: 02 506 33 53

# UNESCO-werelderfgoed

## Opvolging van de Overeenkomst en beheerplan voor de Brusselse Grote Markt

*Conferenties van 9 oktober 2012  
Isabelle LEROY en Paula CORDEIRO*

*Op de Werelderfgoedlijst van de UNESCO staan er in België 11 erfgoeden die zich op Belgisch grondgebied bevinden. Verschillende ervan bevinden zich in ons Gewest: de Grote Markt, 4 herenhuizen van Victor Horta en het Stocletpaleis. Elk van deze onroerende goederen moet beschikken over een beheerplan en een regelmatige update over hun staat van bewaring.*



### UNESCO-WERELDERFGOED

Werelderfgoed is universeel, het behoort toe aan de hele wereld, zonder rekening te houden met de regio waar het werelderfgoed gevestigd is. Werelderfgoed is een onvervangbare levens- en inspiratiebron.

De UNESCO (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization) streeft naar de identificatie, bescherming en bewaring van erfgoed met een uitzonderlijke universele waarde voor de mensheid.

Deze doelstelling werd concreet vertaald in een internationale 'Overeenkomst tot bescherming van het natuurlijke en culturele werelderfgoed', goedgekeurd in 1972. De Overeenkomst viert dit jaar haar 40e verjaardag. Tot op vandaag hebben 190 landen deze Overeenkomst geratificeerd/goedgekeurd. België deed dit op 24 juli 1996.

De *Werelderfgoedlijst* bevat 745 culturele erfgoederen, 188 natuurlijke erfgoederen en 29 erfgoederen met een gemengd karakter, en dit in 157 verdragsluitende staten.

De 11 culturele erfgoederen die in België werden opgelijst, zijn (volgens tijdstip van registratie): de Brusselse Grote Markt (1998), de vier liften op het Centrumkanaal en hun omgeving (1998), de Vlaamse Begijnhoven (1998), de belforten in België en Frankrijk (1999), de herenhuizen van de hand van Victor Horta in Brussel (2000), de neolithische vuursteenmijnen in Spiennes (2000), de Onze-Lieve-Vrouwkathedraal in Doornik (2000), het historische centrum van Brugge (2000), het Plantin-Moretuscomplex in Luik (2005), het Stocletpaleis in Brussel (2009) en de belangrijkste mijnsites in Wallonië (2012).

## WAT DOET HET BROH VOOR DIT WERELDERFGOED ?

Sinds 1998 neemt de directie Monumenten en Landschappen van het BROH (Isabelle Leroy) als expert deel aan de Algemene Vergaderingen van de verdragsluitende staten en aan de vergaderingen van het *Werelderfgoedcomité*. Verder woont ze ook de werkvergaderingen bij van het *Werelderfgoedcentrum* en de interregionale vergaderingen voor overleg en multilaterale coördinatie tussen experts (federaal niveau). Concreet voert de directie de volgende acties uit:

**1. Op het vlak van bescherming:** registreren van erfgoed op de *Werelderfgoedlijst* (Grote Markt, de herenhuizen van V. Horta en het Stocletpaleis), oplist en van erfgoed op de *Indicatieve Lijst* (de passages in Brussel, het werk van architect H. van de Velde en het Justitiepaleis), zorgen voor aanvullende bescherming, waken over bufferzones en de notie van werelderfgoed herdefiniëren in de Brusselse wetgeving (ontwerp), zorgen voor een reactieve opvolging en opmaken van regelmatige updates.

**2. Op het vlak van bewaring:** bestellen van studies of referentieoverzichten, opvolgen van werkzaamheden aan de erfgoederen die op de Lijst staan en zorgen voor gewestelijke subsidies bij deze werkzaamheden, uitwerken van acties voor het Beheerplan voor de Grote Markt (cf. hieronder), voorbereiden van plannen voor noodinterventies, uitwerken van beheerplannen voor erfgoederen die nog niet over beheerplannen beschikken (Horta-huizen) en zorgen voor een update van het beheerplan voor het Stocletpaleis.

**3. Op het vlak van communicatie:** oprichten van een UNESCO-werkgroep binnen de directie Monumenten en Landschappen om zo meer informatie uit te wisselen, uitwerken van een *Periodiek Rapport 2012-2015*, van sensibiliseringsacties (brochures, tentoonstellingen, artikels,...), van communicatie met de eigenaars van de geregistreerde erfgoederen, van een verbetering van de identificatie ter plaatse van de erfgoederen (informatieborden) conform de aanbevelingen rond werelderfgoed en de richtlijnen van het Verdrag van Den Haag (inzake de bescherming van erfgoed tijdens gewapende conflicten), evenals de opmaak van een publicatie rond het Belgische werelderfgoed in samenwerking met de partners van de gewesten en de federale staat (ontwerp).



Het stocletpaleis werd in 2009 opgenomen in de UNESCO-werelderfgoedlijst

## HET BEHEERPLAN VOOR DE BRUSSELSE GROTE MARKT

Op 2 december 1998 heeft de UNESCO de Grote Markt van Brussel op de *Werelderfgoedlijst* opgenomen op basis van de 2 volgende criteria:

*'De Grote Markt is een buitengewoon voorbeeld van een eclectische en uiterst succesvolle mengeling van architecturale en artistieke stijlen die kenmerkend zijn voor de cultuur en de samenleving van deze regio. de Grote markt illustreert, door het karakter en de kwaliteit van de architectuur en de buitengewone kwaliteit als openbare plaats, op buitengewone wijze de evolutie en de prestaties van een hoogst succesvolle handelstad in het woorden van Europa op het hoogtepunt van haar welvaart.*

In 1998 bestond er nog geen verplichting om over een beheerplan te beschikken. De stad Brussel nam daarom in samenwerking met de directie Monumenten en Landschappen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het initiatief om een dergelijk plan op te stellen. De cel Historisch Erfgoed van het departement Stedenbouw van de stad Brussel nam de coördinatie op zich. Het beheerplan voor de Grote Markt 2012-2015 werd op 26 april 2012 goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel.

De uitwerking ervan beantwoordt aan de eisen die de UNESCO stelt in haar Richtlijnen:

*Art. 108. Voor elk goed dat wordt voorgesteld voor inschrijving op de Werelderfgoedlijst moet er een aangepast beheerplan bestaan dat de maatregelen beschrijft waarmee men de buitengewone universele waarde van het goed wil beschermen.*

*Art.109. Het hoofddoel van het beheerplan is dedoeltreffende bescherming van het voorgestelde goed te verzekeren zodat het kan worden overgedragen aan de volgende generaties.*

Dankzij de uitwerking konden alle acties en projecten die in de voorbije vijftien jaar werden opgesteld door de stad Brussel of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in de kijker geplaatst worden. Beide instanties garanderen de waarden die ervoor zorgden dat deze erfgoederen de nodige wereldwijde erkenning kregen.

### Studies die voorafgaan aan de uitwerking van het beheerplan

De uitwerking van het beheerplan voor de Grote Markt en de bufferzone werd mogelijk gemaakt dankzij verschillende studies en werkzaamheden die geleid hebben tot een betere kennis van de site.

#### 1. Wat de Grote Markt betreft

- Historische en architecturale studie van de huizen op de Grote Markt
- Inventaris van deze huizen (oplijsten van de materialen en de pathologieën)
- Voorafgaande studie voor de renovatie
- Renovatie van de gevels.

#### 2. Wat de bufferzone of de vrijwaringszone rond de Grote Markt betreft (*îlot sacré*)

- Planologische benadering (ligging GBP, uitwerking van een nieuw GBP,...)
- Studie van de evolutie van de bebouwing
- Inventaris van de gebouwen (al dan niet beschermd)
- Overzicht met referenties van de beschermde gebouwen.

Dit beheerdocument dat tot op vandaag onbestaande was op het niveau van de administraties, zorgde ervoor dat er een innovatieve werkwijze werd opgezet, gebaseerd op de transversaliteit tussen de verschillende diensten.

### Strategische doelstellingen van het beheerplan

Door alle lopende acties en projecten samen op te lijsten kon men het beheersplan structureren rond vijf strategische doelstellingen die in 18 specifieke doelstellingen werden opgesplitst.

#### 1. Beheer van het erfgoed

- Specifiek beheer van de site (1)
- Uitwerking of aanpassing van een wettelijk kader en de toepassing ervan (2)
- Inzet van middelen om te zorgen voor een goed beheer van de site (3)
- Betrokkenheid van verschillende doelgroepen, specifiek de bewoners en handelaars van de wijk (4).

#### 2. Behoud van het erfgoed met garantie van de integriteit en de authenticiteit

- Monitoring, bewaring en onderhoud van de beschermde site Grote Markt (5)
- Monitoring, bewaring en onderhoud van de bufferzone (6)
- Harmonisering van de kwaliteit van de winkelsgevels in de bufferzone (7).

#### 3. Uitwerking van een gemengde functie (vooral handel en huisvesting)

- Promotie van de woonfunctie en herbestemming van de leegstaande panden (8)
- Inplanting van aantrekkelijke handelszaken die het imago van de wijk versterken en die beantwoorden aan de behoeften van de bewoners en de gebruikers van de wijk (9).

#### 4. Verbetering van de leefomgeving

- Verbetering van de levenskwaliteit in de gebouwen (10)
- Verbetering van de openbare ruimte (11)
- Beheer van de openbare netheid (12)
- Beheer van de lawaaihinder (13).

#### 5. Sensibilisering, promotie en uitwisseling, toeristische ontwikkeling

- Sensibilisering van de verschillende actoren en vooral de bewoners van de site (14)
- Contacten met de Werelderfgoedsteden (15)
- Promotie van kwaliteitsvol toerisme (16)
- Compatibiliteit tussen de evenementen en het historische kader (17)
- Promotie van kwaliteitsvolle handel (18).

## Actieplannen van het beheerplan

De 18 specifieke doelstellingen werden op hun beurt uitgewerkt in 46 verschillende actieplannen. Deze actieplannen werden opgesteld dankzij de samenwerking

tussen de verschillende gemeentelijke en gewestelijke diensten en de betrokken partners.

In de volgende tabel staan, bij wijze van voorbeeld, de actieplannen vermeld die verbonden zijn aan de tweede strategische doelstelling.

<b>Strategische doelstelling 2</b> <b>Behoud van het erfgoed door de integriteit en authenticiteit ervan te verzekeren</b>	
<b>Specifieke doelstelling 5</b>	<b>Monitoring, behoud en onderhoud van de geklasseerde Grote Markt</b>
Actieplannen	13. Tussentijdse inspecties van de gevels van de huizen op de Grote Markt 14. Restauratie van de gevels van de huizen op de Grote Markt 15. Behoud en restauratie van het interieur van de huizen die toebehoren aan e Stad en aan privé-eigenaars <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Restauratie van de huizen nr. 13-14 Grote Markt</li> <li>b. Opvolging van de vergunningen ingediend bij de Directie Monumenten en Landschappen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</li> </ul> 16. Restauratie en onderhoud van het Stadhuis 17. Restauratie en onderhoud van het Broodhuis 18. Urgentieplan van de geklasseerde site Grote Markt en de bufferzone
<b>Specifieke doelstelling 6</b>	<b>Monitoring, behoud en onderhoud van de bufferzone</b>
Actieplannen	19. Geklasseerde gebouwen 20. Niet-geklasseerde gebouwen 21. Gemeenschappelijke strategieën voor geklasseerde en niet-geklasseerde gebouwen
<b>Specifieke doelstelling 7</b>	<b>Harmonisatie van de kwaliteit van gevels van handelszaken in de bufferzone</b>
Actieplannen	22. Verbetering van het commerciële imago <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Pilotproject uithangborden – Kaasmarkt</li> <li>b. Pilotproject - Grasmarkt</li> </ul>

## Opvolging en uitwerking van het beheersplan

Zodra het beheersplan is goedgekeurd, zorgt de stad Brussel, in samenwerking met het BROH, voor de opvolging van de uitwerking van het beheersplan door middel van:

- vergaderingen met verschillende overlegcommissies
- een jaarlijkse opvolgingen evaluatie van de projecten (met indicatoren)

- regelmatige updates
- de herziening van het beheerplan na 3 jaar (2015).

Op die manier beantwoordt het beheerplan aan de behoefte om een plan met maatregelen uit te werken dat de goede bewaring en de opwaardering van de site garandert en dat ook overeenstemt met de uitzonderlijke universele waarden die de registratie van de Grote Markt op de lijst van het werelderfgoed rechtvaardigt.

### Contacten

Isabelle LEROY, attachée, focal point UNESCO  
 Directie Monumenten en Landschappen van het BROH - CCN - Vooruitgangsstraat, 80/1 - 1035 Brussel  
 E-mail: ileroy@mrbc.irisnet.be  
 Tel.: 02 204 24 50  
[www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be) (bescherming/werelderfgoed)

Paula CORDEIRO, architect  
 Stad Brussel – Cel Historisch Erfgoed van het Departement Stedenbouw  
 Administratief centrum van de stad Brussel - Anspachlaan, 6 - 1000 Brussel  
 E-mail: paula.cordeiro@brucity.be  
 Tel.: 02 279 31 36  
[www.brussel.be](http://www.brussel.be) (Brussel per thema/geschiedenis en folklore/erfgoed/Unesco)



# Hedendaagse architectuur in Brussel en de ARCHI-AUDIO-wandeling

Conferenties van 6 november 2012  
Philippe SAMYN, Pierre BLONDEL,  
Jean-Frédéric LAMBERT en Alexandre SANZ MAYOR

Wat is hedendaagse architectuur? Welke vorm neemt ze aan in Brussel? Hoe wordt ze bekeken? Hoe kunnen we ze uitleggen en er informatie over verschaffen aan het grote publiek?

Om deze vragen te beantwoorden, kwamen twee gerenommeerde Belgische architecten, Philippe SAMYN en Pierre BLONDEL, met de vele deelnemers praten en debatteren over hun persoonlijke aanpak van stedenbouwkundige en architecturale ontwerpen.

Daarna was het de beurt aan de architecten en stedenbouwkundigen Alexandre SANZ MAYOR en Jean-Frédéric LAMBERT, die hun gloednieuwe ontdekkingswandeling van de hedendaagse architectuur in Brussel voorstelden. Tot slot van deze Middag konden de deelnemers in de namiddag zelf op pad langs het nieuwe traject.

**ARCHI AUDIO** ONTBAAI WAAROM DIT PROJECT? HET PARCOURS ARCHITECTUURVRAGEN CONTACT

un d'atour dans l'architecture contemporaine

### Hedendaagse architectuur-wandeling !

Een volledig houten woongebouw, gemeenschappelijke tuinen in het hart van de stad, artiestenflats, een kinderdagverblijf... Hedendaagse architectuur bestaat wel degelijk in Brussel ! We nodigen u uit om precies deze architectuur, perfect ingepast in het wijkleven, te ontdekken tijdens deze wandeling.

In de vroeger industriële kanaalzone met haar volkse sfeer, op de rand tussen Molenbeek en het centrum. Dit alles op een leuke manier uitgelegd door een gids die uw MP3-speler in handen zal nemen!

- Waaronder dit project?
- Het parcours volgen
- Contact
- Dankbetuiging

HET PARCOURS DOWNLOADEN

PODCAST (ITUNES)

## DE AUDIOBEGELEIDE ARCHI-AUDIO-WANDELING

De ontdekkingswandeling van de hedendaagse architectuur in Brussel, ARCHI-AUDIO, is een heuse 'primeur' voor het publiek. Op 24 oktober werd ze voorgesteld door de Brusselse staatssecretaris voor Stedenbouw Emir KIR.

Bedoeling is om het grote publiek meer uitleg te geven over hedendaagse architectuur via een wandeling in een nog vrij onbekende wijk (rond het Kanaal van Brussel). De wandelaars leren begrijpen hoe de moderne architectuur precies in elkaar zit, hoe ze evolueert in de Brusselse stedenbouw en met welke uitdagingen ze wordt geconfronteerd.

Het promotiefilmpje dat de bedenkers Alexandre SANZ MAYOR en Jean-Frédéric LAMBERT lieten zien, geeft een mooi overzicht van de volledige wandeling die ongeveer 1,5 uur duurt. De deelnemers wandelen in een lus met vertrek aan de Vlaamse Poort (aan het einde van de Antoine Dansaertstraat, recht tegenover het Kanaal).

Tijdens de wandeling worden twaalf architectuurprojecten voorgesteld. De meeste zijn ontworpen op schaal van de wijk (kleine wooncomplexen, crèches, sportinfrastructuur, stadsmobilier, ...) en vloeien niet zelden voor uit 'wijkcontracten', d.w.z. overheidsprogramma's die zich tot doel stellen kwetsbare wijken te herwaarderen. Ze werden hoofdzakelijk geselecteerd vanwege hun uitstekende integratie in hun sociale, economische en bebouwde omgeving.

Deze gebouwen illustreren verschillende thema's, zoals de inschrijving van de architectuur in haar omgeving, de artistieke en poëtische dimensie van de architectuur, het belang van het licht in de architectuur, de functionele en sociale gemengdheid van de gebouwen of de schaalverhouding tussen het project en de wijk.

De geluidsband van de audiogids bevat interviews met de bedenkers van de wandeling, maar ook met de bewoners van de bezochte wijken en met ambtenaren van de verschillende instellingen. De wandelaars krijgen uitvoerige informatie en verschillende adviezen over de projecten en hun wijken. De interviews werden afgenomen in het Frans, maar een Nederlandse en Engelse vertaling werd ingelezen door native speakers.

Straatgeluiden en hedendaagse muziek zorgen voor een ludieke opluistering van de interviews. Van enige 'schoolseheid' is tijdens deze wandeling geen sprake.

Wat de bedenkers tijdens de uitstippeling van de hedendaagse architectuurwandeling het meest opviel, was de uitstekende integratie van de projecten in de economische, sociale en stedenbouwkundige omgeving van de wijk en vooral de meerwaarde die ze aan de wijk bieden, hoe bescheiden hun omvang soms ook is.

Het antwoord van de architecten op de specifieke en lokale uitdagingen, maakt deze projecten volgens hen uniek. Elk project heeft een eigen architecturale identiteit die op haar beurt bijdraagt tot de identiteit van de wijk en bij de bewoners een gevoel van samenhang opwekt. Als de bewoners de logica en de intelligente compositie van de architecten begrijpen, kan dit de samenhang en zelfs de trots, die broodnodig zijn voor de harmonieuze ontwikkeling van de stad, alleen maar ten goede komen...

### Goed om weten

De audiogidsen ARCHI-AUDIO zijn in de drie talen verkrijgbaar bij de toeristische dienst Visitbrussels in het stadhuis op de Grote Markt van Brussel. Ze kunnen in mp3-formaat worden gedownload via [www.archi-audio.be/fr/le-parcours](http://www.archi-audio.be/fr/le-parcours) en op iTunes Podcast of Android Podcast via <http://archi-audio.podomatic.com/rss2.xml>, waarna ze op ieder ogenblik kunnen worden afgespeeld.

*Sportzaal aan de Papenvest in Brussel-Stad, te bewonderen tijdens de wandeling ARCHI-AUDIO (2001). Arch. Pierre BLONDEL*

## ARCHITECTUUR IS ALS EEN REIS MET BAGAGE EN LANDSCHAPPEN

Voor **Pierre BLONDEL** is architectuur een reis met bagage en landschappen.

De 'bagage' van de architect is samengesteld uit zijn kennis, zijn cultuur en zijn verlangens. Die vormen zijn passieve bagage. Zijn actieve bagage bestaat uit zijn engagementen, zijn vormelijke aspiraties en zijn politieke kijk op de wereld die hem omringt. Al deze bagage neemt hij mee in al zijn projecten.

De 'landschappen' vertegenwoordigen de context van het project in de ruime betekenis van het woord: de sociale, economische en milieuaspecten van de wijk, de fysieke kenmerken van de locatie (reliëf, liging t.o.v. de zon, temperatuur, soorten en periodes van verstedelijking, ...), de toepasbare wetgevingen, de beschikbare budgetten, het te realiseren programma, de partners van het project, het publiek/de eindklant, enz. Het landschap is het element dat bij elk project verandert en het uniek maakt, verschillend van de andere projecten van de architect.

Met deze beide componenten op zak kan de architect 'op reis', d.w.z. kan het architectuurproject vorm worden gegeven. Ideaal is dat de reis het evenwicht vindt tussen de bagage en de landschappen. Als de bagage elke vorm van landschap domineert, worden de architectuurprojecten te veel 'gereproduceerd', ongeacht het landschap: her merk en de stijl van de architect zijn te zeer aanwezig in de projecten. Domineert daarentegen het landschap en legt de context te veel beperkingen op (financiële, wetgevende, programmatorische, ...), dan zal de architect het moeilijk hebben om zijn bagage, zijn competenties, zijn visie door te drukken en interessante projecten te ontwikkelen die verrijkend zijn voor de wijk waarin ze moeten worden geïntegreerd.



## GEDAAN MET DE ROLVERMENGING IN DE PPS

Tijdens zijn presentatie van het complex van 13 sociale woningen in de Verrept Dekeyserstraat, wijst Pierre BLONDEL de deelnemers op de gevaren van de privaatsamenwerking (PPS), vooral als de privépartner de aannemer van de werken is, zoals bij dit project het geval was.

In deze PPS-configuratie is de aannemer (bouwheer) tevens de opdrachtgever, zodat de architect zijn rol van opvolging en controle van de goede uitvoering van de werken niet correct kan vervullen.

De architect stelde in dit project verschillende gebrekkige uitvoeringen vast, waaronder de gevelbepleistering. Terecht weigerde hij daarom de oplevering van het gebouw. Maar in plaats van de bepleistering te herstellen om te beantwoorden aan de eisen van de architect en de klant, zoals dat gebruikelijk is, deed de aannemer niets omdat hem dat geld zou hebben gekost. Resultaat? De bepleistering takelt al 10 jaar verder af en werd nooit opgeleverd! De GOMB – die de publieke partner is in dit project – kon tot op heden niets doen om het probleem op te lossen.

Als de overheid beslist om een project te realiseren in het kader van een samenwerkingsverband met de privésector, doet ze er goed aan om van meet af aan en tijdens de hele duur van het project de verschillende rollen van de (private en publieke) opdrachtgevers, de uitvoerders (aannemers/afzonderlijke bouwvakken) en de architect duidelijk van elkaar te scheiden, kwestie van het project niet te laten ontaarden in een bron van onoplosbare problemen zoals hier het geval is.



Wooncomplex in de Verrept Dekeyserstraat in Molenbeek, te bekijken tijdens de wandeling ARCHI-AUDIO (1999-2003). De bepleistering werd slecht uitgevoerd en nooit opgeleverd. Arch. Pierre BLONDEL

## OP NAAR DE 'DERDE INDUSTRIËLE REVOLUTIE'

Voordat hij zijn uiteenzetting begint, beveelt **Philippe SAMYN** het boek *La troisième révolution industrielle* van Jeremy RIFKIN (Amerikaans econoom en essayist) aan, vertaald uit het Engels (*The third industrial revolution*, 2011) en uitgegeven bij Les Liens qui Libèrent (LLL), 381 pagina's, februari 2012.

RIFKIN heeft het in dit boek over het einde van de industriële revolutie die is gebaseerd op olie en andere fossiele energieën. Nu de wereldeconomie voor de tweede keer is ingestort, is de mensheid op zoek naar een strategie die haar naar een duurzame economische toekomst kan leiden. De auteur toont aan dat de fusie van de internettechnologie met hernieuwbare energieën een krachtige dynamiek kan creëren die ons in de derde industriële revolutie brengt. Hij droomt van honderden miljoenen mensen die hun eigen groene energie produceren en delen op een 'energie-internet'.

De 5 pijlers van deze derde revolutie zullen volgen hem duizenden bedrijven uit de grond stampen en miljoenen banen creëren. Onze economie en de menselijke relaties zullen fundamenteel gereorganiseerd worden: de overstap van de hiërarchische (verticale) macht naar de 'laterale macht' (transversale coproductie of samenwerking) zal onze manier van communiceren, van het besturen van de samenleving, van het opvoeden van onze kinderen fundamenteel veranderen en ons nauwer betrekken bij het burgerlijk leven.

In deze context van verregaande veranderingen, beschouwt Philippe SAMYN onze samenleving als een experimenteel laboratorium dat zich moet ontwikkelen rond projecten. Voor die ontwikkeling rekent hij vooral op de kmo's en niet zozeer op de grote bedrijven, die niet de nodige flexibiliteit en aanpassingsvermogen hebben om efficiënt op de huidige evoluties in te spelen.

De samenleving heeft nood aan creatieve geesten, uitvinders, technici, zoals de fysici van de bouwsector (waaraan bij ons een tekort is). Met de huidige technologieën kunnen we immers alles wat we nodig hebben zelf hertekenen, in plaats van ons tevreden te stellen met wat de catalogussen ons aanbieden.

Al deze (r)evoluties hebben een rechtstreekse en aanzienlijke impact op de architectuur. De stedenbouwkundige diensten, de architecten, de aannemers, de bouwheren, ... moeten deze impact integreren in hun dagelijkse praktijk om toe te treden tot de derde industriële revolutie van de mensheid.

## ELK ARCHITECTUURPROJECT BEGINT MET HET 'GROTE PLAN' VAN DE KLANT

Volgens Philippe SAMYN begint elk architectuurproject met het 'grote plan' van de bouwheer, een genereus project dat hem gelukkig zal maken. Wat de architect in dit stadium dus eerst moet doen is luisteren naar de klant, een duidelijk beeld krijgen van zijn (al dan niet uitgesproken) behoeften, verlangens en dromen.

Vervolgens is er de 'locatie' en haar eigenheid (genius loci). De directie Stedenbouw garandeert dat deze 'genius loci' gerespecteerd wordt en zou bijgevolg de architect alle (historische, stedenbouwkundige, technische, wetgevende, ...) informatie moeten bezorgen waarover zij beschikt met betrekking tot deze locatie. Het zou daarom interessant zijn als de directie een databank zou samenstellen op basis van de milieu-effectenstudies, de verschillende inventarissen en de onderzoeken die voorafgaan aan de plannen en de vergunningen.

Op basis van deze informatie moet ook de architect zich de locatie eigen maken, hij moet ze aanvoelen, begrijpen en analyseren. En zich laten inspireren door de kenmerken van de locatie: het licht waarin ze baadt, de natuur die haar omringt, de dominerende winden, maar ook haar kleuren, haar geuren en haar specifieke geluiden.

## DE ARCHITECT IS GEEN KUNSTENAAR, HIJ IS IN DE EERSTE PLAATS EEN TECHNICUS

Philippe SAMYN benadrukt dat de architect geen kunstenaar is die creëert zonder theoretische kennis, zonder beperkingen en zonder speculatie. De architect is in de eerste plaats een uitstekend technicus die vertrouwd is met de verschillende bouwtechnieken. Creativiteit komt pas op de tweede plaats.

Deze technische kennis zou overigens beter moeten worden onderwezen in de architectuuropleidingen in ons land. Het boek van Christopher ALEXANDER, *A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction* (1977) is in dit opzicht een uitstekend referentiewerk voor alle architecten.

Eenmaal de technische kennis verworven is, kunnen de architecten aan het bedenken (en misschien ook creëren) slaan. Ze moeten in hun project ook sentiment leggen, want het is dat sentiment (of die extra dimensie) dat ervoor zorgt dat de samenleving en de opdrachtgevers van het gebouw gaan houden en het met de beste zorgen zullen omringen.

Ten slotte moet de architect ruim aandacht besteden aan de bouwtekening, in het bijzonder aan de verhoudingen. De 'modulor' (samentrekking van 'module' en 'nombre d'or', gulden snede), die Le Corbusier in 1945 bedacht om een maximaal comfort te creëren tussen de mens en zijn vitale ruimte, is geen navolgbaar model omdat het slechts een tweedimensionale benadering biedt. De architect laat zich beter inspireren door het model van het oude Griekenland: de driehoek van Pythagoras (volgens de stelling van Pythagoras  $a^2+b^2=c^2$ , biedt de driehoek de verhoudingen 3 - 4 - 5), of door het 'plastische getal'\* dat in de 20e eeuw herontdekt werd door Dom Hans van der LAEN en dat aan de basis ligt van een verhoudingssysteem dat wordt gebruikt in de architectuur. Het plastische getal is voor de architectuur wat de gulden snede is voor de schilderkunst.

*\*Het Plastische Getal, XV lessen over de grondslagen van de architectonische ordonnantie, werd in het Frans vertaald door Dom Xavier BOTTE, 1960.*



*Erasmus College, Zespenningenstraat, 70 in Brussel-Stad: toestand na renovatie (2005). Te bewonderen tijdens de Archi-Audio-wandeling. Arch. SAMYN and PARTNERS © SAMYN and PARTNERS*

## ARCHITECTUURWEDSTRIJDEN VOOR EEN WIN-WINSITUATIE

Tijdens de debatten die volgden op hun uiteenzettingen, wezen Philippe SAMYN en Pierre BLONDEL de deelnemers op de noodzaak om architectuurwedstrijden te organiseren zonder de architecten uit te buiten, kwestie van een win-winsituatie te creëren voor de organisatoren en de architecten.

Te vaak immers staan dergelijke wedstrijden open voor alle architecten (of zelfs architectuurstudenten) die daar niet voor worden betaald. Alleen de winnaar van de wedstrijd krijgt een prijs om zijn werk (dat tot 4500 uur in beslag kan nemen) te compenseren. De andere deelnemers kijken aan tegen een financieel verlies. Een dergelijke situatie is op termijn onhoudbaar, zeker als we weten dat zelfs internationaal gerenommeerde architectenbureaus hooguit één wedstrijd op tien winnen!

In de praktijk, zo zeggen de sprekers, is een ontwerp dat niet wordt betaald, veelal een slecht ontwerp. De ontwerpers hebben er immers niet genoeg tijd aan besteed om er een goed en betrouwbaar ontwerp van te maken. Daarom vragen de sprekers de wedstrijdorganisatoren om het aantal deelnemers aan de wedstrijden te beperken (op basis van een preselectie) en deze architecten een redelijke vergoeding te geven die in verhouding is met de tijd en het werk dat ze in hun deelname hebben gestoken.

Te vaak ook worden de wedstrijden georganiseerd door instanties die nog niet precies weten wat ze moeten of willen doen op de locatie in kwestie, en dus van de architecten (gratis) ideeën verwachten voor hun projecten.

In de praktijk levert dit soort van 'oproep tot ideeën' echter zelden iets op, bij gebrek aan stedenbouwkundige visie, politieke wil of gewoonweg budget. Om tijd- en geldverspilling voor zowel de organisatoren als de deelnemers te vermijden, vragen de sprekers om van meet af aan duidelijk het voorwerp en de concrete modaliteiten van de wedstrijden te bepalen. De organisatoren moeten de architecten ook alle informatie bezorgen over het project en zijn context, zodat niemand nog tijd verliest (tot 1 500 uur) aan het opzoeken van dit soort informatie.

Alleen als deze voorwaarden voor een win-winsituatie worden gerespecteerd, zullen de (betere) architectenbureaus deelnemen aan de wedstrijden en de beste oplossingen voorstellen die aansluiten bij de doelstellingen en uitdagingen. Alleen aan deze voorwaarden zullen de geselecteerde projecten technisch en financieel onderbouwd zijn en ten volle beantwoorden aan de verwachtingen van de organisatoren en de betrokken besturen.

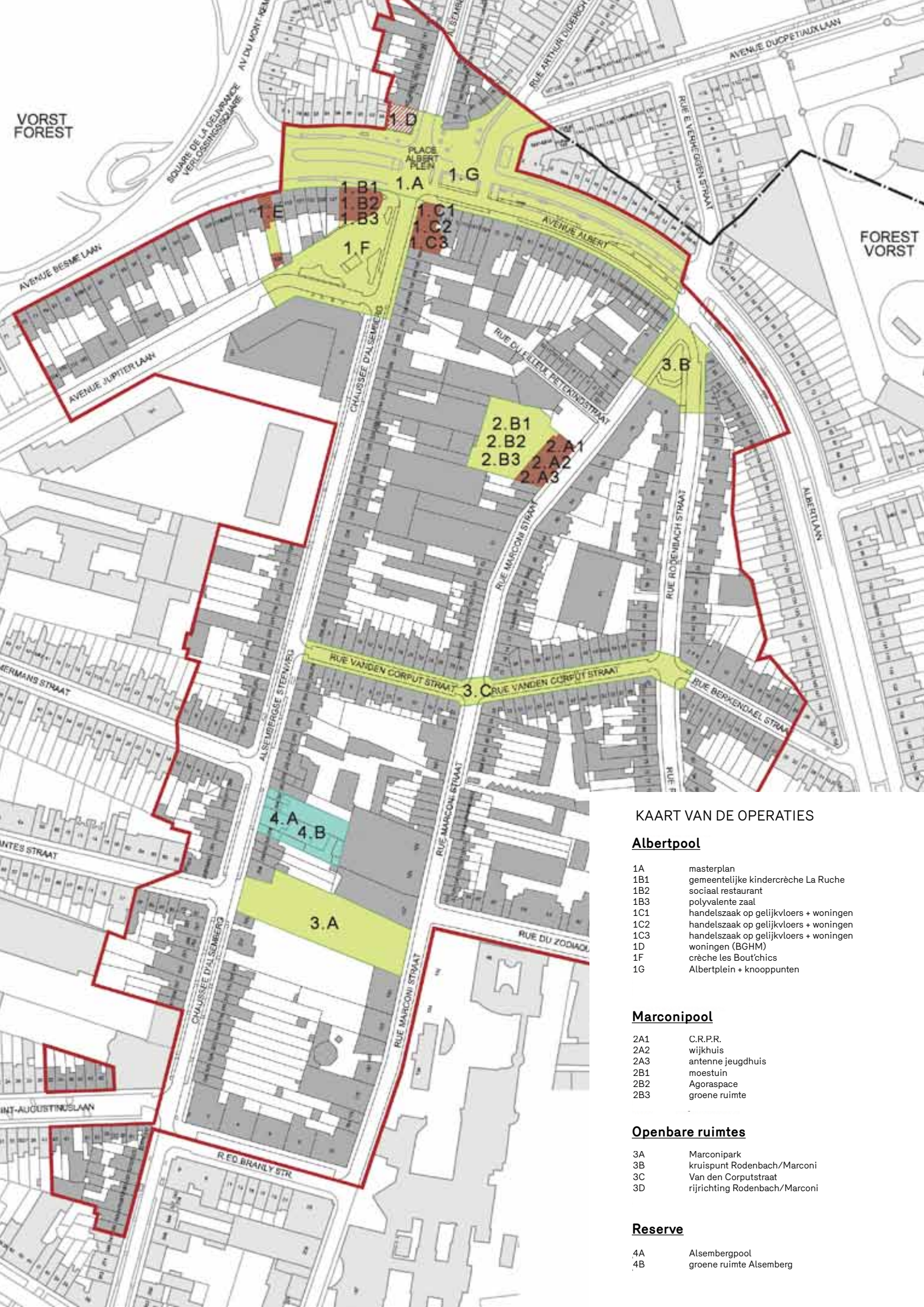
### Contacten

**SAMYN and PARTNERS architects and engineers**  
 Steenweg op Waterloo 1537 - 1180 Brussel  
 Tel.: 02 374 90 60  
 E-mail: [sai@samynandpartners.be](mailto:sai@samynandpartners.be)  
[www.samynandpartners.be](http://www.samynandpartners.be)

**Pierre BLONDEL architectes sprl**  
 Flageyplein 7 - 1050 Brusel  
 Tel.: 02 649 81 81  
 E-mail: [pblondel@skynet.be](mailto:pblondel@skynet.be)  
[www.pblondel.be](http://www.pblondel.be)

**Alexandre SANZ MAYOR, Atelier démArche**  
 Rue Rivelaine, 42/7 - 1428 Lillois  
 Tel.: 02 354 10 33  
 E-mail: [a.sanz@demarche.info](mailto:a.sanz@demarche.info)  
[www.demarche.info](http://www.demarche.info)

**Jean-Frédéric LAMBERT, architecte urbaniste**  
 Rue Henri Michaux, 4 - 1348 Louvain-la-Neuve  
 Tel.: 0497 76 49 66  
 E-mail: [jeanfred\\_lambert@yahoo.fr](mailto:jeanfred_lambert@yahoo.fr)



VORST  
FOREST

FOREST  
VORST

## KAART VAN DE OPERATIES

### Albertpool

- 1A masterplan
- 1B1 gemeentelijke kindercrèche La Ruche
- 1B2 sociaal restaurant
- 1B3 polyvalente zaal
- 1C1 handelszaak op gelijkvloers + woningen
- 1C2 handelszaak op gelijkvloers + woningen
- 1C3 handelszaak op gelijkvloers + woningen
- 1D woningen (BGHM)
- 1F crèche les Bout'chics
- 1G Albertplein + knooppunten

### Marconipool

- 2A1 C.R.P.R.
- 2A2 wijkhuis
- 2A3 antenne jeugdhuis
- 2B1 moestuin
- 2B2 Agoraspace
- 2B3 groene ruimte

### Openbare ruimtes

- 3A Marconipark
- 3B kruispunt Rodenbach/Marconi
- 3C Van den Corputstraat
- 3D rijrichting Rodenbach/Marconi

### Reserve

- 4A Alsebergpool
- 4B groene ruimte Alseberg

# De 4 nieuwe Duurzame Wijkcontracten (DWc's) gelanceerd in 2013

Conferenties van 27 november 2012  
Philippe HENKART, Frank VAN WIJNGAARDEN,  
Marie DEMANET en Christophe MERCIER

De Duurzame Wijkcontracten (DWc) zijn stadsherwaarderingsprogramma's. Ze zijn in 2010 in de plaats gekomen van de wijkcontracten, een instrument dat toen al 17 jaar toegepast werd in de achtergestelde wijken van het gewest. De uitvoeringstermijn van de contracten bedraagt 4 jaar met 2 jaar extra om de bouwwerken te voltooien.

Vier nieuwe Duurzame Wijkcontracten zullen worden uitgevoerd vanaf 2013: Albert in Vorst, Rond Leopold II in Molenbeek, Bosnië in Sint-Gillis en Koningin-Vooruitgang in Schaarbeek.



## HET DWc ALBERT IN VORST

Op basis van een reeks analyses van de bestaande toestand van de wijk hebben de projectauteurs (éOn, 21 Solutions en Espace Environnement) diagnoses gesteld en strategieën uitgedacht die steunen op 4 'hefbomen': stedenbouw, levenskader, voorzieningen en sociaaleconomische ontwikkeling.

De operaties van het DWc zullen zich concentreren in twee opportuniteitspolen:

- de pool Albert, beschouwd als de blikvanger van de wijk
- de pool Marconi, beschouwd als het ankerpunt van de wijk.

Bepaalde openbare ruimten zullen het voorwerp uitmaken van interventies:

- het kruispunt Rodenbachstraat/Marconistraat
- de rijrichting in de Marconistraat en de Rodenbachstraat
- de Vanden Corputstraat.

Zie hieromtrent de onderstaande kaart van de operaties.

Om de verscheidenheid van het programma van dit DWc te illustreren, enkele voorbeelden van sociaaleconomische projecten:

1. Plaatselijke Opdracht Netheid
2. Alternerende opbouw
3. De jacht op vuil
4. Sociaal restaurant
5. Intergenerationele samenhang
6. Albert woont gezond en slim
7. Huisvesting Informatieloket
8. Jeugdruimte.

Geraamde totale begroting: 34.693.000 EUR.

## HET DWc ROND LEOPOLD II IN MOLENBEEK

Op basis van de analyse van de bestaande toestand van de wijk stellen de projectauteurs (Artgineering en Urban Platform) voor dit Duurzame Wijkcontract een 3-ledige uitdaging voor:

- een perimeter op twee niveaus
- een tweede generatie contracten
- een geïntegreerde aanpak van de projecten (project in de kijker).

Aan deze analyse en deze uitdaging beantwoordt een strategie rond 6 werkkassen:

- de structurerende elementen
- de samenhang van de wijk
- de stedelijke dynamiek
- de ontsluiting van de wijk
- de continuïteit van de perimeter
- de grenzen van de perimeter.

De rode draad van deze strategie is de verbetering van het sociale klimaat van de wijk, het creëren van een ruimte die men zich kan toe-eigenen: de gebruiker moet de mogelijkheid hebben zich het wijkproject toe te eigenen, zodat dit kan blijven voortbestaan (vandaar het concept van de duurzame wijk). Het project moet ontwikkeld worden in samenspraak met de burgers.

Deze kunnen helpen de analyses van de deskundige in de juiste sociale en sociologische context te plaatsen. De burgers moeten dan ook niet beschouwd worden als een obstakel, maar als een steunpilaar van het project.

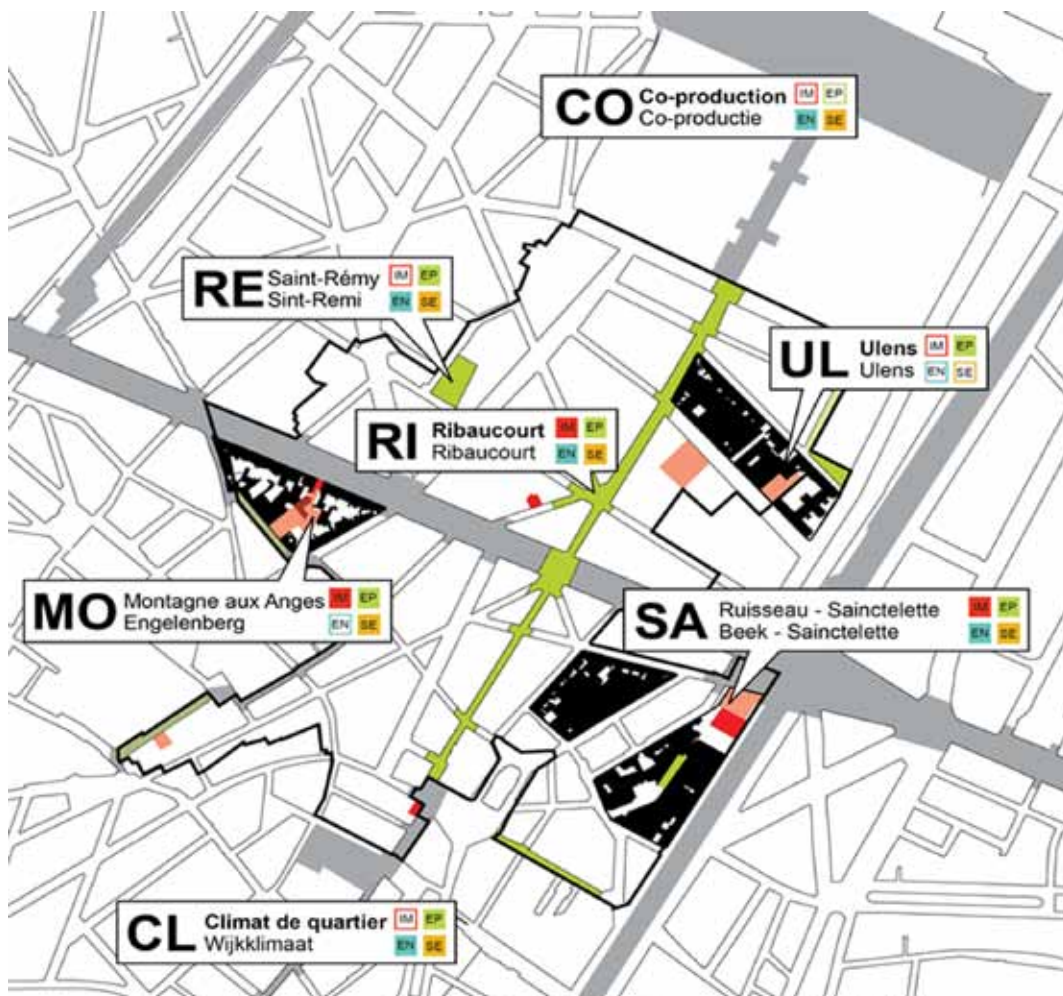
Het programma van het DWc omvat vastgoedoperaties, interventies in de openbare ruimte en het milieu alsmede sociaaleconomische operaties.

Het krijgt concrete vorm in 7 projecten, die deels gebonden zijn aan specifieke gebieden (1 tot 5) en deels betrekking hebben op de hele wijk (6 en 7):

1. Ribaucourt: herdynamisering van de commerciële as en versterking van de gezelligheid
2. Sint-Remi: herwaardering van het park en veilig maken van de naaste omgeving
3. Engelenberg: realisatie van projecten voor jongeren;
4. Saintelette: de wijk openen naar het kanaal en creatie van een project in de kijker
5. Ulens: verbinden van de recreatieve ruimten voor kinderen
6. Wijkklimaat: diversificatie en versterking van het bestaande netwerk
7. Coproductie: de bewoners betrekken bij het wijkleven en de transformatie van hun wijk.

Zie hiervoor onderstaande kaart.

Geraamde totale begroting: 14.703.947 EUR (excl. cofinanciering).





## HET DWc BOSNIË IN SINT-GILLIS

Op basis van een gedeelde **diagnose** hebben de projectauteurs (ERU en 21 Solutions) van dit Duurzaam Wijkcontract de aandachtspunten bepaald en daaruit 3 prioritaire werkpijlers gedistilleerd:

- verbetering van het levenskader en de huisvesting
- versterking van de sociale samenhang
- steun voor de economische activiteit.

De aandachtspunten op het gebied van huisvesting en levenskader zijn: de verbetering van de bestaande gebouwen en de creatie van nieuwe woningen; de creatie van nieuwe buitenruimten, de opwaardering van bestaande buitenruimten en de heraanleg van openbare ruimten; de verbetering van de kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken.

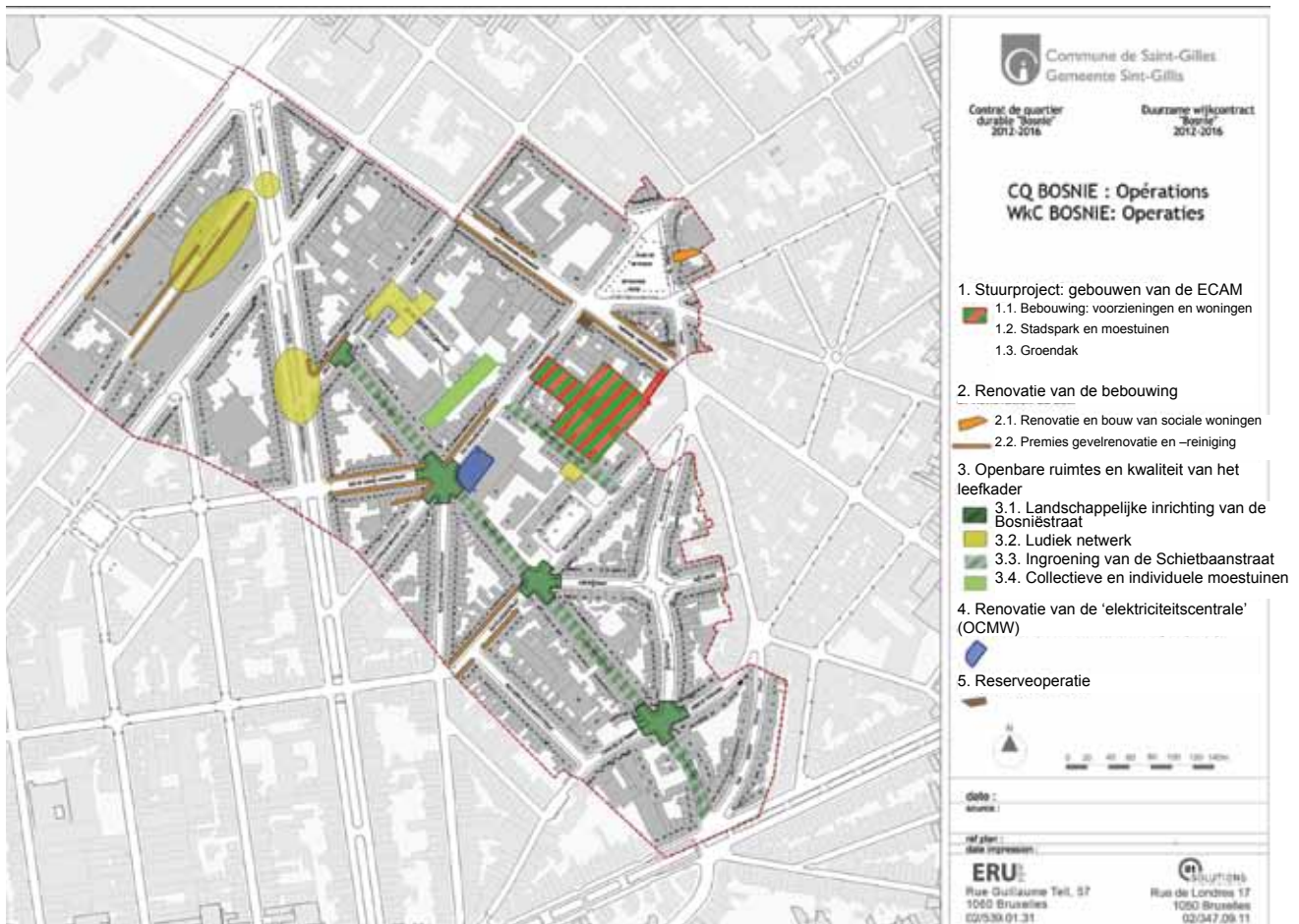
De aandachtspunten op **het gebied** van sociale samenhang en economische activiteit: de jongeren; de socioprofessionele inschakeling en opleiding; de creatie van ontmoetingsruimten; socio-educatieve, culturele en recreatieve activiteiten en vastgoedopportunities.

Het **programma** voor de realisatie van deze aandachtspunten draait rond 7 projecten:

1. Project in de kijker op de site ECAM: parken en koeren, renovatie van de gebouwen, verenigingslokalen en woningen
2. Renovatie van de gebouwen: renovatie van openbare woningen, informatieverstrekking en opvolging van de gewestelijke premies en socioprofessionele inschakeling
3. Levenskader: landschappelijke inrichting van de Bosniëstraat, beplantingen Schietbaanstraat, speelnetwerk, aanleg van moestuinen en gevelbegroening
4. Sociaal knooppunt: gebouwrenovatie, sociale kruidenierszaak, steunpunt en hermobilisering door sociale actoren (OCMW, CBVV...) en de verenigingen uit de wijk
5. Economisch knooppunt: begeleiding van ondernemingen, cel lege handelszaken, naaiatelier... door economische actoren (Atrium, Plaatselijke Opdracht, Partnerdorp enz.)
6. Sociocultureel knooppunt: projectoproepen, ontmoetingen via creatieve workshops (theater, naaien, koken...) door culturele actoren (circusschool, Vertige vzw, Constant vzw...)
7. Deelname, bewustmaking en communicatie.

Zie hiervoor de onderstaande kaart.

Geraamde totale begroting: 14.721.555 EUR.



## HET DWc KONINGIN-VOORUITGANG IN SCHAARBEEK

Op basis van de analyse van de bestaande toestand van de wijk stellen de projectauteurs (Suède 36 en Renovas) voor de wijk een **actieprogramma** voor rond 7 prioritaire **aandachtspunten**:

1. Voorzieningen ten dienste van de wijk: medisch huis raadpleging voor zuigelingen en sociale woningen pool school, kinderen en sport Jolly/Gaucheret
2. Woningen voor iedereen: nieuwe woningen Jollystraat 164, 170-172 en Gaucheretstraat 176 en 195; sterkere aansporing tot renovatie
3. Pool van industriële reconversie Zennebedding: reconversie van de industriële site T'SAS 'Masui 186' en reconversie van de industriële site GOFFART 'Masui 214'
4. Een duurzame wijk die de zachte verplaatsingen bevordert: circuits voor PBM's (personen met beperkte mobiliteit); groene wandeling; aanleg van kruispunten en pleintjes; stadsmeubilair gemaakt van recyclagemateriaal; aanleg van een groen parcours, continuïteit van de aanwezigheid van bomen en planten langs het hele parcours; opvang van het regenwater; uitwerking van een functionele en esthetische verlichting; interventies in de 5 tunnels (onder de spoorweg); kleine interventies in de Aarschotstraat; gerichte herstellingen; sensibilisering voor de zachte mobiliteit en voor netheid van de openbare ruimte
5. Studiebegeleiding en socioprofessionele integratie: studiebegeleiding voor leerlingen van het lager en secundair onderwijs; alfabetiseringslessen en lessen Frans/Nederlands en vreemde talen; 'Bricoteam': klusjes thuis en tewerkstelling; gevelbegroening; democratisch restaurant

6. Samenleven en imago van de wijk: dienst gezinszorg en aanvullende thuiszorg voor bejaarden; projecten voor vrouwen en gezinnen, jongeren en jongvolwassenen; creatief en participatief project rond de sociale band en het imago van de wijk; ludieke en intergenerationale activiteiten

7. Informatie en participatie: wijkantenne; ICQD, nieuwe technologieën ten dienste van het wijkcontract.

Geraamde totale begroting: 15.000.000 EUR.

Onderstaande kaart toont het specifieke karakter van deze wijk die in twee gesneden wordt door de spoorweg en het Noordstation en niet ver verwijderd is van het Kanaal, dat ook een onderbreking vormt van het stadsweefsel en de mobiliteitsnetwerken.



### Contacten

**Philippe HENKART**  
éOn architecture  
Tulpstraat 4 - 1050 BRUSSEL  
Tel.: 02 513 60 86  
E-mail: [eonarchitecture@skynet.be](mailto:eonarchitecture@skynet.be)  
[www.eonarchitecture.com](http://www.eonarchitecture.com)

**Frank VAN WIJNGAARDEN**  
Artgineering  
1e Middellandstraat 103 - 3021 BD Rotterdam  
Tel.: +31/102409155  
E-mail: [frank@artgineering.nl](mailto:frank@artgineering.nl)  
[www.artgineering.nl](http://www.artgineering.nl)

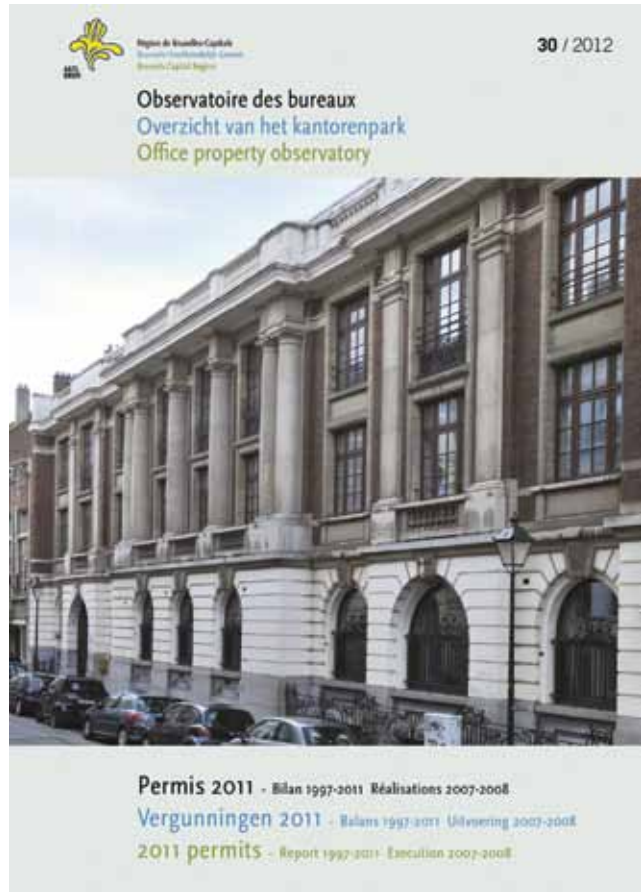
**Marie DEMANET**  
Centre d' Etudes et de Recherches urbaines - ERU vzw  
Willem Tellstraat 57 - 1060 Brussel  
Tel.: 02 539 01 41  
E-mail: [info@eru-urbanisme.be](mailto:info@eru-urbanisme.be)  
[www.eru-urbanisme.be](http://www.eru-urbanisme.be)

**Christophe MERCIER**  
Suède 36  
Vlaamsesteenweg 156 - 1000 Brussel  
Tel.: 02 229 03 79  
E-mail: [christophe@suede36.be](mailto:christophe@suede36.be)  
[www.suede36.be](http://www.suede36.be)

# Overzicht van het kantorenpark nr. 30

## Balans van de vergunningen 2011 en van 15 jaar statistisch onderzoek

Conferenties van 11 december 2012  
Michel DE BEULE en Sophie COEKELBERGHS



De nieuwe editie van het Overzicht van het kantorenpark is gewijd aan het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningen die zijn afgegeven in 2011 (bouw, renovatie, afbraak, conversie van kantoren...) en er wordt een balans opgemaakt van 15 jaar statistisch onderzoek door de directie Studies en Planning van het BROH. Het nummer biedt tevens de gelegenheid de uitvoering van het GBP te evalueren, meer bepaald aan de hand van de werking van de KaSTK (Kaart van de saldi van de toelaatbare kantooppervlakten) in de afgelopen 10 jaar. Doordat jaarlijks wordt gevolgd of de geplande werken al dan niet worden uitgevoerd, kan ten slotte ook de balans opgemaakt worden van de verwezenlijking of het verval van de vergunningen die zijn afgegeven in 2007 en 2008.

### 2011, EEN JAAR DAT GEKENMERKT WORDT DOOR CRISIS

Het jaar 2011 heeft een profiel dat bijzonder sterk getekend is door een meer dan moeilijke economische en financiële situatie, waarvan de eerste gevolgen al voelbaar waren in 2009 en in 2010.

- Dit is het eerste jaar dat er nagenoeg geen nieuwe kantoren bijgekomen zijn: nauwelijks 2.483 m<sup>2</sup>
- De renovatie van de kantooppervlakte ligt met 203.671 m<sup>2</sup> lager dan het gemiddelde van de laatste vijftien jaar (246.219 m<sup>2</sup>)
- De toename van de kantooppervlakte in bestaande gebouwen is bijzonder laag: 22.427 m<sup>2</sup>

- De afname van het kantorenpark blijft op hetzelfde niveau (- 73.306 m<sup>2</sup>), aangezien de conversies plaatsvinden in hetzelfde tempo als voordien
- De leegstand bedraagt 9,2 % in heel het gewest.

De totale vergunde oppervlakte was nog nooit zo laag: 155.275 m<sup>2</sup>, d.w.z. 58 % minder dan in 2010. De stad Brussel neemt in haar eentje 71 % van de totale vergunde oppervlakte van heel het gewest voor haar rekening.

Tot slot komen we voor 2011 uit op een vermindering van de totale kantooppervlakte met 48.396 m<sup>2</sup>. Het is de tweede keer in 15 jaar observatie dat deze situatie zich voordoet!

	A	B	C	D	A+B+C+D	A+C-D
<b>Nouvelles implantations &gt; 500 m<sup>2</sup></b> Nieuwe vestigingen > 500 m <sup>2</sup> New developments > 500 m <sup>2</sup>	1997 324.774	159.182	17.470	-8.517	492.909	333.727
	1998 241.461	281.224	21.056	-6.894	536.847	255.623
<b>Rénovation du parc de bureaux existant (sans modification des surfaces)</b> Renovatie van het bestaande kantorenpark (zonder oppervlaktewijziging) Renovation of the existing office stock (without modification of area)	1999 126.100	182.218	24.951	-13.171	320.098	137.880
	2000 75.956	208.667	25.926	-30.722	279.827	71.160
	2001 182.405	183.484	88.909	-20.274	434.524	251.040
	2002 152.620	248.402	80.467	-18.106	463.383	214.981
<b>Accroissement du parc de bureaux (dans les immeubles existants)</b> Toename van het kantorenpark (in de bestaande gebouwen) Growth of the office stock (in existing buildings)	2003 147.738	190.470	108.061	-23.363	422.906	232.436
	2004 57.255	434.326	65.721	-57.813	499.489	65.163
	2005 53.621	154.631	46.530	-48.536	206.246	51.615
	2006 183.962	119.060	44.328	-43.419	303.931	184.871
<b>Diminution du parc de bureaux (dans les immeubles existants)</b> Afname van het kantorenpark (in de bestaande gebouwen) Diminution of the office stock (in existing buildings)	2007 62.822	252.958	37.728	-86.858	266.650	13.692
	2008 48.542	398.274	51.503	-74.851	423.468	25.194
	2009 19.713	463.950	55.034	-120.289	418.408	-45.542
	2010 167.462	212.766	31.511	-45.466	366.273	153.507
	2011 2.483	203.671	22.427	-73.306	155.275	-48.396
<b>Somme des quatre types</b> Som van de vier types Sum of the four types	<b>Σ 1.846.914</b>	<b>3.693.283</b>	<b>721.622</b>	<b>-671.585</b>	<b>5.590.234</b>	<b>1.896.951</b>

Fig. 1 Type de superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2011  
Type kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2011  
Type of office area authorised from 1997 to 2011



## CONVERSIE VAN KANTOREN

In vergelijking met de voorbije vijftien jaar scoorde de conversie van kantoren redelijk goed.

- Bestemming: van de 65.963 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte waarvoor in 2011 een conversievergunning werd verleend, is 53 % bestemd voor huisvesting, 24 % voor voorzieningen (vooral onderwijs) en 22 % voor een andere bestemming (hotel...). Sinds 1997 werd niet minder dan 542.121 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte geconverteerd in een andere bestemming, waarvan 66 % in huisvesting
- Situering: 38 % van de oppervlakte waarvoor conversie vergund werd in 2011, is gelegen in typisch woongebied volgens het GBP (in aantrekkelijke residentiële wijken), 25 % in administratiegebied, 16 % in gemengd gebied en 11 % in sterk gemengd gebied. Deze waarden zijn vergelijkbaar met deze van de conversies die vergund werden tussen 1999 en 2011: 32 % van de oppervlakte was gelegen in typisch woongebied, 30 % in administratiegebied en 15 % in sterk gemengd gebied
- Ouderdom van de gebouwen: van alle tussen 1997 en 2011 vergunde conversies had 31 % van de oppervlakte betrekking op gebouwen uit de jaren 1960, 24 % op gebouwen uit de jaren 1970 en slechts 14 % op gebouwen van voor 1950.

## OUDERDOM EN SITUERING VAN DE IN 2011 VERGUNDE KANTOORRENOVATIES

Wat de ouderdom betreft, stellen we vast dat 46 % van de oppervlakte waarvoor in 2011 een renovatievergunning werd afgegeven, betrekking heeft op gebouwen uit de jaren 1970. We moeten er echter op wijzen dat het onderhoud als een goed huisvader niet altijd een vergunning vereist en derhalve niet noodzakelijk opgenomen is in de statistieken.

Als locatie van de werken in bestaande gebouwen treden respectievelijk de Vijfhoek, de Louizawijk, de Leopold III-wijk en de Europese wijk op de voorgrond. Enkele gedecentraliseerde wijken zijn eveneens betrokken.

## OPPERVLAKTE, TYPE EN AARD VAN DE VERGUNDE WERKEN

Van alle in 2011 vergunde kantooroppervlakte bevindt zich 63 % in gebouwen met een oppervlakte van minstens 10.000 m<sup>2</sup>, terwijl 18 % van de oppervlakte zich bevindt in gebouwen van 3.500 tot 10.000 m<sup>2</sup>. Wat betreft type werken bekleden grondige renovaties de eerste plaats met 51 % van de vergunde kantooroppervlakte, gevolgd door lichte renovaties (36 %).

Dit overzicht van gebouwen met een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> komt terug in heel de periode 1997-2011, ook bij de nieuwbouw. Verder nemen ook lichte renovaties een belangrijke plaats in (34 % van de oppervlakte), gevolgd door nieuwbouw (29 %).

Wat betreft de aard van de werken zijn er meer interventies aan bestaande gebouwen in de Vijfhoek en de Europese

wijk (de oudste kantoorwijken), terwijl in de Noordwijk en de Zuidwijk (de 'nieuwe' wijken) nieuwbouw de overhand heeft.

## STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN ONBEDUIDEND IN 2011

Zoals te verwachten, gezien de hierboven geschetste situatie, was het bedrag van de stedenbouwkundige lasten op grond van vergunningen in 2011 lager dan ooit tevoren: nauwelijks 1.208.964 euro. Ter vergelijking, in 2003 werd een recordbedrag van 27.230.630 euro genoteerd. Het bedrag van de stedenbouwkundige lasten was voor 75 % toe te schrijven aan kantoren en voor de rest aan de productie van immateriële goederen.

Alle stedenbouwkundige lasten werden opgelegd door de gemeenten. Voor 38 % van de oppervlakte is in de vergunning geen expliciete vermelding van de stedenbouwkundige lasten opgenomen. De waarde hiervan moet echter gerelativeerd worden gezien de geringe totale vergunde oppervlakte in 2011.

## DE PRIVÉSECTOR ALS OVERHEERSENDE ACTOR IN 2011

Voor 99 % van de totale vergunde kantooroppervlakte werd een vergunning aangevraagd op initiatief van de privésector, waarbij de sector van de banken en verzekeringen minder dan 1 % vertegenwoordigt. Voor de overige 1 % ging het initiatief uit van de Europese Unie. Deze eerder uitzonderlijke verdeling is een weerspiegeling van de huidige economische en financiële situatie en moet ook gerelativeerd worden gezien de geringe totale vergunde oppervlakte in 2011.

## EVOLUTIE VAN DE KASTK GEDURENDE TIEN JAAR

Vanaf 2005 (met een lichte uitzondering in 2010) werd er jaarlijks meer kantooroppervlakte geschrapt dan er nieuwe kantooroppervlakte werd gecreëerd. In 2011 was de afname van de oppervlakte (-45.185 m<sup>2</sup>) drie keer hoger dan de toename van de oppervlakte (+14.274 m<sup>2</sup>). Met andere woorden, de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten (opgenomen in de KaSTK of Kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten) gaan in stijgende lijn.

Sinds de inwerkingtreding van het GBP van 29 juni 2001 heeft het gewest nagenoeg een evenwicht bereikt tussen de toename van de kantooroppervlakte (+364.453 m<sup>2</sup>) en de afname ervan (-338.826 m<sup>2</sup>).

Bovendien is de huisvestingsfunctie nu voldoende sterk om aan te zetten tot conversie van kantoren in residentiële wijken.

De KaSTK is in het leven geroepen om te voorkomen dat er kantoren zouden ontwikkeld worden in mazen waar het kantoor saldo negatief is. Het was tijd om de resultaten en de rol van dit instrument te evalueren.

## REALISATIE EN VERVAL VAN DE VERGUNNINGEN VAN 2007 EN 2008

Voor het Overzicht van het kantorenpark worden vergunningen beschouwd als vervallen na 3 jaar (geldigheid + verlenging) indien er binnen deze termijn geen significante werken zijn gestart.

Op deze grondslag kan men stellen dat 76 % van de vergunde oppervlakten voltooid is, 12 % in uitvoering en nog eens 12 % niet is uitgevoerd (ofwel 98.848 m<sup>2</sup>).

## CONCLUSIE

Er kunnen twee algemene vaststellingen gekoppeld worden aan de actuele context van de economische en financiële crisis.

Enerzijds zijn er niet veel speculatieve ontwikkelingen meer. De actoren wachten liever tot de reeds geplande en vergunde oppervlakten verkocht of verhuurd zijn alvorens werken te starten, om zo hun risico te beperken.

Anderzijds komt het steeds vaker voor dat vergunningen voor kantoren (renovatie of bouw) worden vervangen door vergunningen voor bestemmingswijzigingen, met name naar huisvesting. Het is immers gemakkelijker om afnemers te vinden voor woningen dan voor kantoren.

Een Brusselse makelaar zei in een interview in L'Écho van 13/12/2011: 'De rollen worden herverdeeld. De periferie is en blijft een kantorenmarkt, gezien de bereikbaarheid met de personenauto. In de gedecentraliseerde wijken zullen kantoren geconverteerd worden in woningen en in het centrum van Brussel zal een deel geconverteerd worden in scholen, hotels en woningen, terwijl de kantooroppervlakte nabij de stations behouden zal blijven. De Brusselse vastgoedmarkt is voorgoed veranderd.'



*Voor dit kantoorgebouw in de Koningsstraat werden 2 vergunningen voor afspraak heropbouw afgegeven. De eerste in 2008, die de kantoorbestemming behoudt, de tweede in 2011 voor een hotelbestemming.*

### Contacten

Michel De BEULE en Sophie COEKELBERGHS  
Directie Studies en Planning van het BROH - Vooruitgangstraat 80/1 - 1035 Brussel  
Tel.: 02 204 20 93  
E-mails: scoekelberghs@mrbc.irisnet.be - mdebeule@mrbc.irisnet.be  
www.stedenbouw.irisnet.be

# Balans van drie jaar Bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Conferenties van 22 januari en 7 februari 2013  
Olivier BASTIN

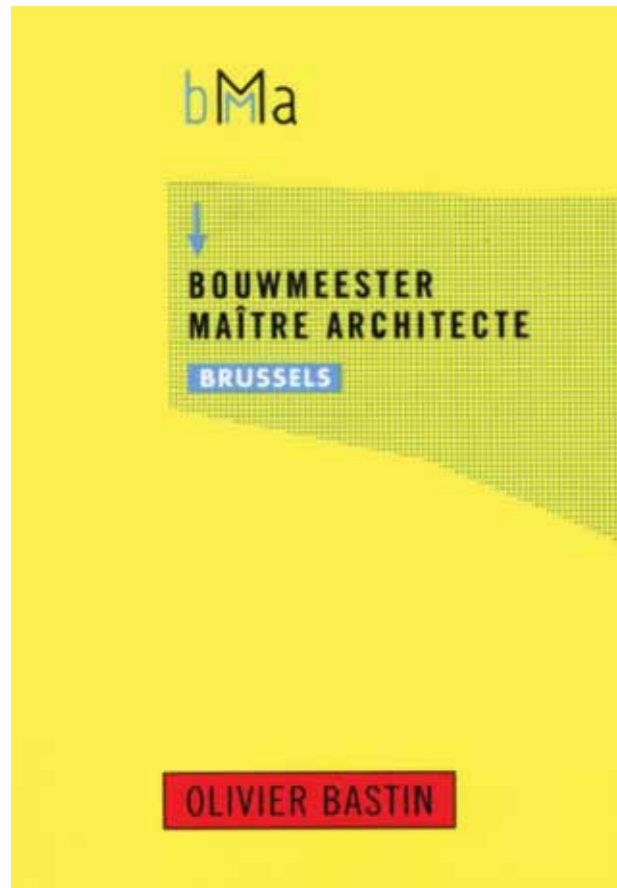
*In november 2009 heeft Brusselse regering een Bouwmeester (bMa) aangesteld voor een mandaat van vijf jaar. Zijn missie? Opdrachtgevers helpen de architecturale en landschappelijke kwaliteit van de openbare projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te waarborgen.*

*Drie jaar na de creatie van zijn functie maakt de Bouwmeester de balans op van de doelstellingen van zijn missie en de tot nog toe behaalde resultaten. Deze balans wordt gestoffeerd door een honderdtal projecten verspreid over het hele grondgebied van het Gewest, met gewestelijke besturen, gemeenten of de privésector als initiatiefnemer.*

## EEN RIJK EN COMPLEX WERKINSTRUMENT

De Bouwmeester en zijn team (5 ambtenaren van het ministerie) bekleden een positie die tegelijkertijd rijk en complex is, want ze staan 'in het midden van alles', dit wil zeggen enerzijds tussen het gewest, de Brusselse gemeenten, de federale overheid en de privésector en anderzijds op het kruispunt van talrijke competenties.

Zoals blijkt uit de tabel (volgende bladzijde), is de bMa afhankelijk van 5 **ministeriële kabinetten**: de minister-president en de ministers of staatssecretarissen belast met Stedenbouw, Huisvesting, Milieu, Openbare Werken en Mobiliteit.

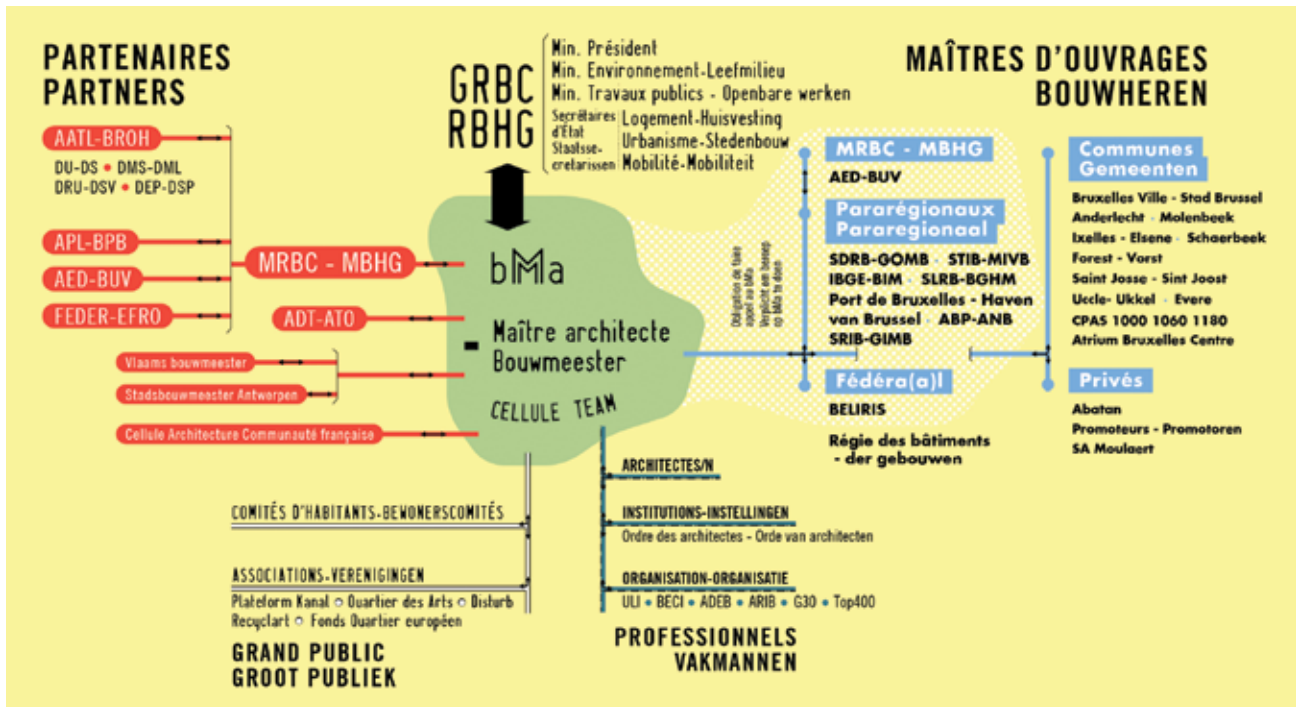


Hij heeft de volgende **institutionele partners**: het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, Bestuur Plaatselijke Besturen, Mobiel Brussel en de Cel EFRO), het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO), de 2 Vlaamse bouwmeesters en de cel Architectuur van de Franse Gemeenschap.

Hij biedt bijstand aan **opdrachtgevers**: het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Mobiel Brussel), 9 Brusselse gemeenten (Stad Brussel, Anderlecht, Elsene, Vorst, Sint-Joost-ten-Node, Ukkel, Molenbeek, Schaarbeek en Evere), gewestelijke semi-overheidsinstellingen (GOMB, BGHM, MIVB, Leefmilieu Brussel, Haven van Brussel, ANB en GIMB), federale actoren (Beliris) en bepaalde privé-actoren.

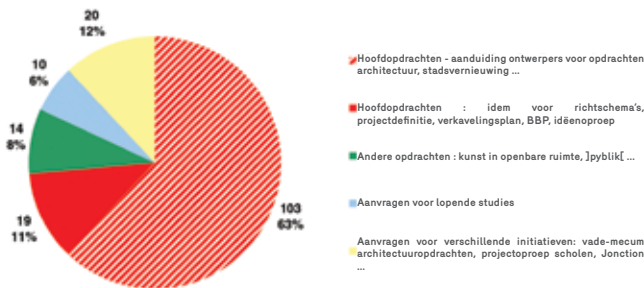
Hij knoopt ook relaties aan met **vakmensen** (architecten, de orde van architecten en beroepsorganisaties) en met het **grote publiek** (verenigingen, bewonerscomités).

Werkstructuur van de bMa

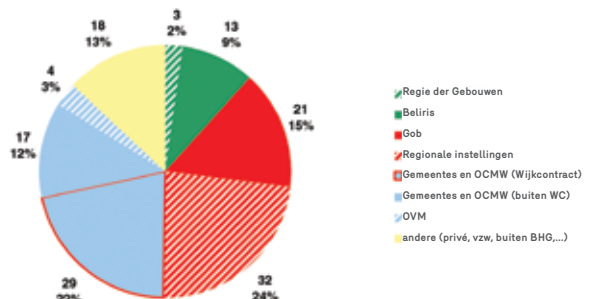


Overzicht van de acties gevoerd tussen 2002 en 2012

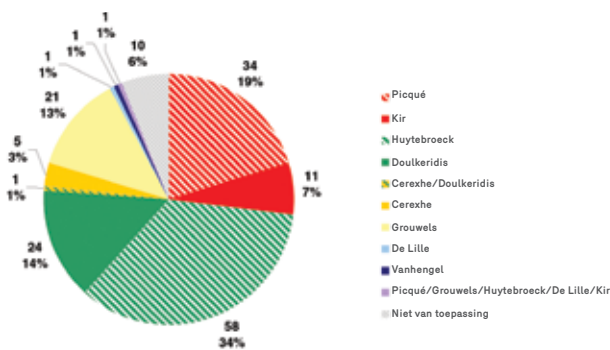
Type van projecten opgevolgd door de bMa



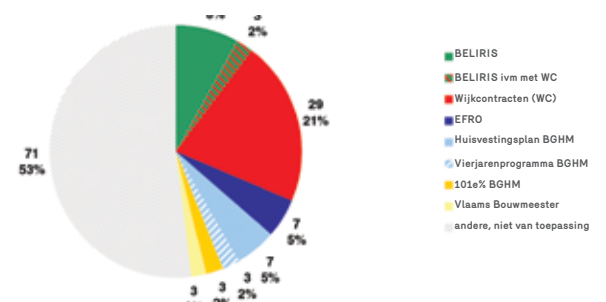
Oorsprong van opdrachtgeverschap voor de door de bMa opgevolgde projecten



Door de bMa opgevolgde projecten opgesomd volgens de bevoegdheden van de betrokkene ministers



Programmacontext voor de door de bMa in 2010-2011 opgevolgde projecten





## KWALITEITSFACTOREN

De Bouwmeester heeft besloten zijn activiteiten toe te spitsen op de kwaliteitsfactoren. De kwaliteit is immers afhankelijk van drie principes of succesfactoren: goede programma's, goede procedures en goede comités.

Omdat de realisatie van een project talrijke stappen omvat, zoals onderstaande tabel illustreert, richt de Bouwmeester zijn activiteiten op specifieke momenten die bepalend zijn voor de kwaliteit:

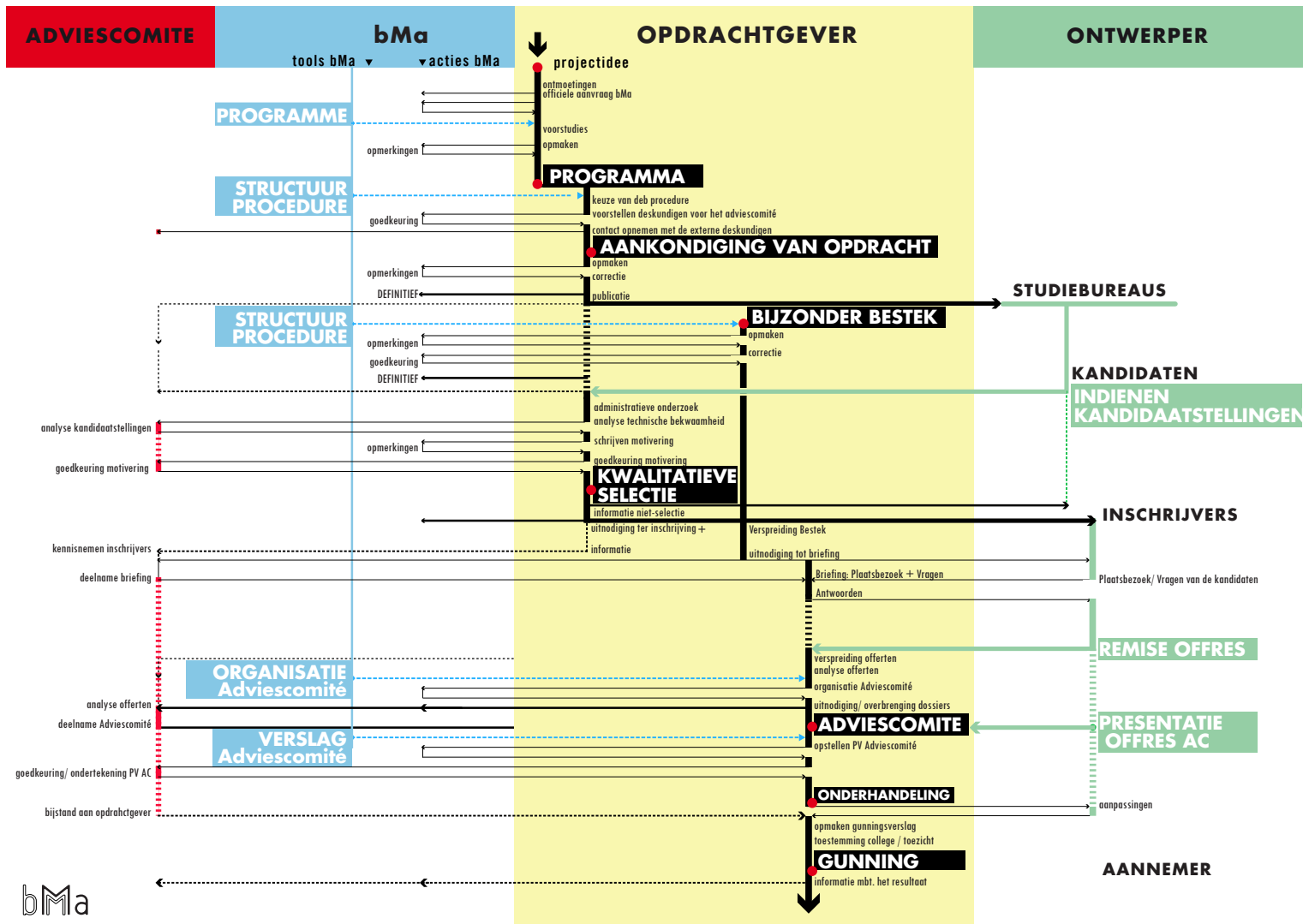
1. de bepaling van het programma, in samenwerking met de opdrachtgevers.
2. de opvolging van de procedures: de bMa geeft de voorkeur aan de onderhandelingsprocedure om de offertes te doen evolueren naar het beste eindresultaat (aankondiging van opdracht, bestek en gunning aan de projectontwerper).

3. de organisatie van het adviescomité, om gedeelde waarden in de projecten te vinden.

Om de opdrachtgevers te helpen, werkt de Bouwmeester momenteel aan een actualisering van het Vademecum voor overheidsopdrachten van architectuur van 2007. Dit document zal niet meer uitsluitend betrekking hebben op klassieke architectuuropdrachten, maar ook op publiek-private samenwerking (PPS), een actueel thema.

PPS verandert en compliceert de gebruikelijke relatie tussen architect en opdrachtgever - en met name de controlerende functie van de architect op de aannemer - want in PPS is de opdrachtgever tevens de bouwdirectie (tegelijkertijd aannemer en ontwikkelaar).

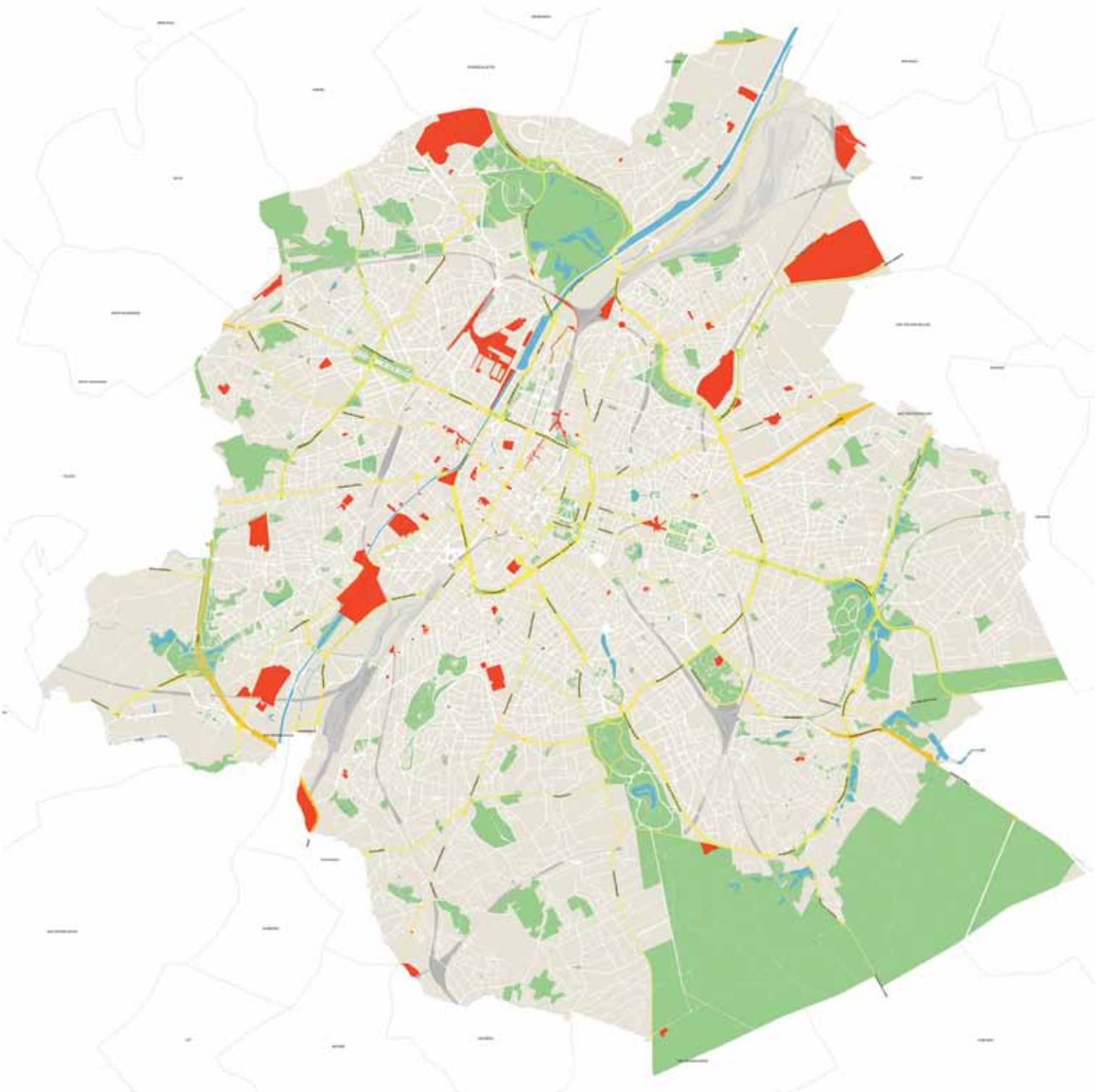
## Uitvoeringsfases van een ontwerp



## PROJECTEN VOOR ARCHITECTUUR EN AANLEG VAN OPENBARE RUIMTE

De opvolging van projecten voor architectuur en aanleg van openbare ruimte vormt de kernopdracht van de Bouwmeester. Onderstaande kaart laat zien waar de ca. 130 architectuurprojecten te situeren zijn die hij begeleid heeft tijdens zijn drie jaar in functie, zijnde meer dan 60 % van alle dossiers.

Deze projecten zijn voornamelijk te situeren in de RVOHR van het GewOP, maar ook bijvoorbeeld op de Heizelvlakte en in het Zoniënwoud. Ze hebben een krachtig effect en zijn onderling sterk verbonden doordat ze zich bevinden op hetzelfde grondgebied, in tegenstelling tot de projecten die begeleid worden door de Vlaamse Bouwmeester, die verspreid zijn over een veel groter grondgebied.



Lokalisatiekaart van de ongeveer 130 projecten die worden opgevolgd door de bMa (in het rood).

Tijdens zijn uiteenzetting heeft de Bouwmeester een tiental van deze 130 projecten gepresenteerd, om de diversiteit van de contexten, problematieken en knelpunten waarmee hij dagelijks te maken krijgt, te illustreren.

Deze projecten zijn: Abatan en Ecopool (Anderlecht), Greenbizz (Laken), NEO (op het Heizelplateau), de bosbrigade (in het Zoniënwoud te Ukkel), Divercity (Vorst), de Onthaalsquare (Evere) en het Schuman Rond Punt (Stad Brussel).

Deze projecten worden ruim geïllustreerd in de PowerPointpresentatie van de conferentie die gedownload kan worden van de website van het BROH [www.stedenbouw.irisnet.be](http://www.stedenbouw.irisnet.be). Ze worden ook besproken op individuele fiches op de website van de Bouwmeester [www.bmabru.be](http://www.bmabru.be) (rubriek 'Projects').



## PROJECTEN VOOR KUNST IN DE OPENBARE RUIJTE – DE KERS OP DE TAART

Sinds de Bouwmeester zijn functie drie jaar geleden opnam, heeft hij 10 projecten begeleid met betrekking tot de integratie van kunstwerken in de openbare ruimte.

Dit type projecten gaat uit van ofwel plaatselijke initiatieven ofwel gewestelijke beleidsvoering en vereist een sterke interactie tussen de talrijke actoren: opdrachtgevers, besturen, politieke beslissingnemers, kunstenaars, curators, architecten, stedenbouwkundigen, critici en media.

De rol van de Bouwmeester bestaat erin bij te dragen aan de bepaling van de aandachtspunten, en de procedure voor de aanstelling van kunstenaars te begeleiden (op dezelfde manier als voor de architecten voor architectuurprojecten).

Zoals men kan zien in onderstaande grafiek, doet deze procedure eerst een beroep op een team van deskundigen (in totaal een dertigtal) dat beslist over de wenselijkheid van een interventie en dat een kunstenaar voorstelt. Dan volgt een adviescomité de onderhandelingsprocedure, die leidt tot de aanstelling van de kunstenaar en de uitwerking van het voorontwerp.

De Bouwmeester benadrukt in dit stadium van de procedure het belang zich open te stellen voor jonge kunstenaars, die niet aan bod komen in een onderhandelingsprocedure.

Tot slot staat een begeleidingscomité in voor de opvolging van de ontwikkeling en de uitvoering van het project.

### Aanduidingsprocedure van de kunstenaars



#### Contact

Olivier BASTIN  
Bouwmeester Maître architecte (bMa) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
CCN, Vooruitgangstraat 80 (7e verdieping) – 1035 Brussel  
Tel.: 02 204 24 21  
E-mail: [info@bmabru.be](mailto:info@bmabru.be)  
[www.bmabru.be](http://www.bmabru.be)

# HemelsBrussel

## Een nieuw instrument voor vergelijkende en beredeneerde visualisatie van luchtfoto's van het gewest

Conferenties van 5 februari 2013  
Michel DE BEULE en Ralph BOSWELL

*Toen de directie Studies en Planning van het BROH eind 2006 in een kelder onvolledige reeksen luchtfoto's vond die eigendom waren van een niet meer bestaand ministerie, besloot ze dit archief opnieuw samen te stellen, zodat het zijn verhaal kon vertellen aan Brusselaars en nieuwsgierigen: eerst in twee boeken die werden uitgegeven in 2008 en 2009 (zie nadelen), vervolgens op de website die onlangs online is gegaan en de naam 'HemelsBrussel' (of: Oud-Brussel vanuit de lucht) draagt.*



### EEN INSTRUMENT VOOR VERGELIJKENDE EN BEREDENEERDE VISUALISATIE

De nieuwe tool maakt een vergelijkende visualisatie van het gewestelijke grondgebied mogelijk, want de foto's zijn afkomstig van verschillende vluchten over het gewest (1930/1935, 1953 en 1971). Deze foto's werden samengevoegd en worden zodanig gepresenteerd dat ze systematisch vergeleken kunnen worden met meer recente foto's (2004 en 2012), ongeacht hun schaal.

Het gaat ook om een beredeneerd visualisatie-instrument, want er zijn cartografische lagen aan toegevoegd om de verstedelijking van de Brusselse agglomeratie te verduidelijken.

Deze thematische kaarten zijn afkomstig uit de onderzoeken die gepubliceerd zijn in de verschillende Overzichten die de directie Studies en Planning publiceert (van het kantorenpark, van de handel, van de productieactiviteiten) en de twee eerder genoemde publicaties, eveneens uitgegeven door deze dienst. Het groene patrimonium is in kaart gebracht door de directie Monumenten en Landschappen (inventaris van de merkwaardige bomen). Ook de UrbIS-basiskaart is opgenomen in het programma.

## DE SITE WWW.HEMELSBRUSSEL.BE

De website is drietalig (Frans, Nederlands en Engels) en biedt de mogelijkheid om ofwel twee kaarten/foto's te vergelijken die samen evolueren (gesynchroniseerde navigatie), ofwel één grote kaart/foto te bekijken.

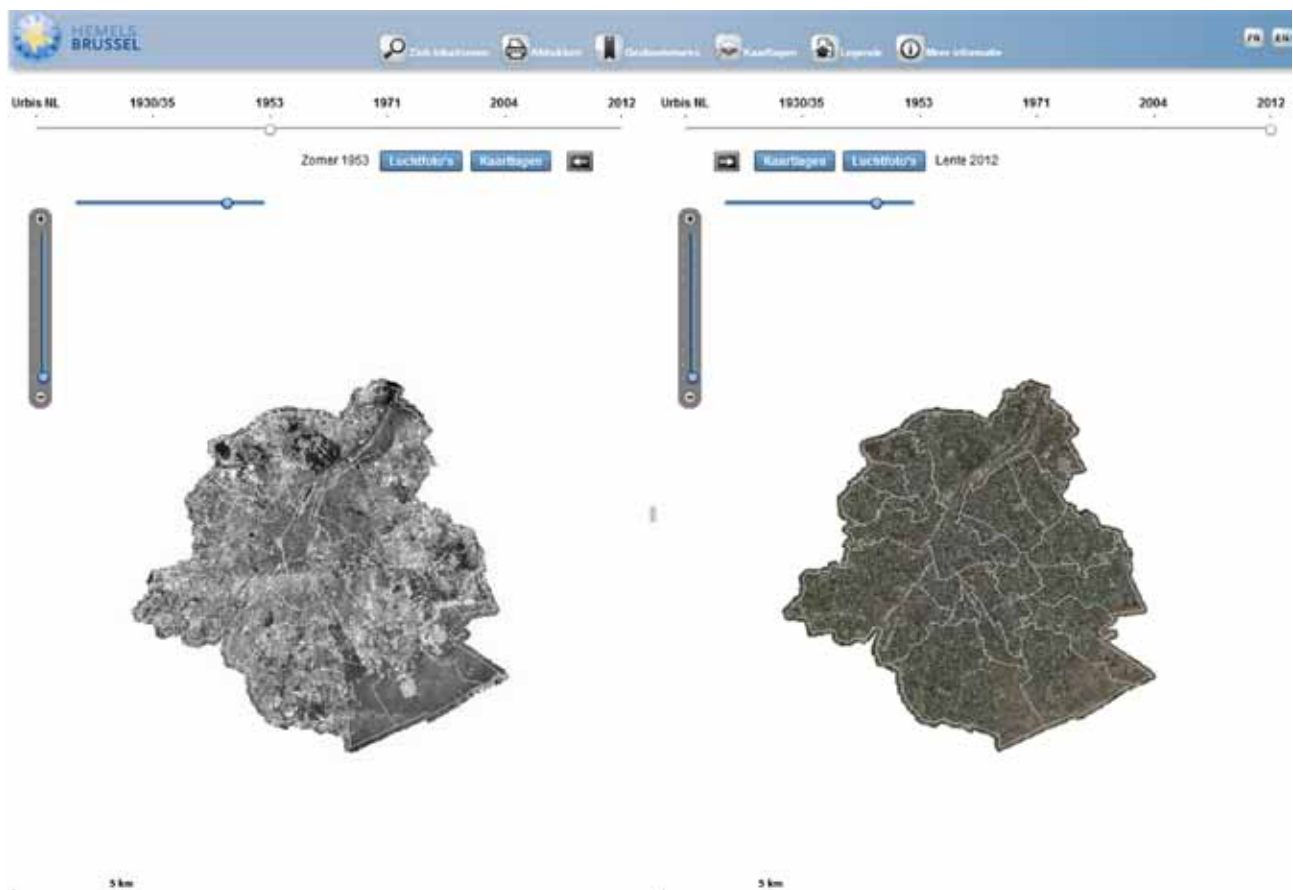
De verschillende functies zijn toegankelijk via de tabbladen van de menubalk boven aan het scherm. Er is ook een gebruiksaanwijzing beschikbaar.

Men kan een locatie kiezen door een straatnaam en een huisnummer in te voeren.

Vervolgens moet men de datum van de luchtfoto's kiezen, en een thema uit de ca. twintig thematische cartografische lagen (Geschiedkundig/Erfgoed, Mobiliteit, Residentieel, Instellingen, Economie enz.).

Het is aan de gebruiker om te spelen met de functies en bijvoorbeeld de omwallingen van de 13e en 14e eeuw te ontdekken, de tuinvijken van de jaren 1920, het tramnet, de Zenne enz. Amuseer u! Verken en vergelijk Brussel doorheen de 20e eeuw!

Tot slot is het ook mogelijk af te drukken wat u op uw scherm ziet. Voor het afdrucken wordt er een pdf-bestand gegenereerd van de betrokken plaats met alle gewenste lagen. Er kan ook een bijschrift opgenomen worden in het bestand. Vervolgens kan het pdf-bestand afgedrukt worden.



## HOE IS BRUSSEL GEËVOLUEERD SINDS 1930?

Op deze vraag biedt het project HemelsBrussel een antwoord, op verschillende manieren en voor verschillende periodes.

Als men naar de architectuur kijkt, door heel sterk in te zoomen op de – oude of recente – luchtfoto's, stelt men vast dat het Justitiepaleis niet veranderd is, ook al is de dakkoepel niet meer helemaal dezelfde als in 1930. Het Noordstation bevindt zich niet meer op dezelfde plaats

als in 1953 en de ondergrondse verbinding tussen het Noord- en het Zuidstation heeft het stadscentrum in twee gedeeld. Het vliegveld van Haren, waar kleine en grote tweedekkers klaar stonden om op te stijgen, behoort al lang tot het verleden, terwijl er in 1971 nog trams langs de beurs reden.

Iedereen wil eerst weten wat er zich vroeger bevond op de plaats waar hij nu woont.

Maar wat is er overgebleven van de kastelen en grote villa's die vroeger rondom de woonkern lagen? Wat is er in de plaats gekomen van de kastelen van bankier Brugmann, aan de laan die zijn naam draagt? De tuinvijken hebben

de tand des tijds dan weer wel doorstaan: Terdelt in Schaarbeek, Diongre in Molenbeek en Kapelleveld in Sint-Lambrechts-Woluwe.

In 1930 kabbelde het water van de Zenne in verschillende armen door Anderlecht naast talrijke industriegebouwen. In 1953 drukten twee lange hallen hun stempel op de Vismarkt. Dat zou nog twee jaar zo blijven. In 1971 begon de Noordwijk aan een grote transformatie, die in 2004 nog altijd niet voltooid was.

Tot 1953 was de stad goed afgelijnd rond de parken, daarna trad de versnippering in. De stad dijde uit tot aan de tuinvijken, die vroeger in de rand genesteld waren, en kapselde deze ten slotte in.

Er kwam variatie in de stedenbouwkundige structuur, ook al werden de huizen, kantoren, fabrieken en grote handelszaken verder hoofdzakelijk langs de straten, lanen en boulevards gevestigd. De versnippering, in verschillende vormen (torengebouwen of villa's, industrie- of bedrijvenparken), is beperkt gebleven.

Hoe heeft de grondinname van de kantoren zich ontwikkeld? Het begon met een centrale vlek die steeds groter werd en uiteindelijk uit elkaar viel in verspreide

vlekken. Het lager liggende gedeelte van de Koningsstraat, met de monumentale trap, was dat al zo voor de bouw van het Rijksadministratief Centrum? Hoeveel herenhuizen stonden er op de plaats van het Berlaymontgebouw?

Waren de buurtwinkels vroeger beter toegankelijk dan nu? Hoe evolueerde de commerciële dichtheid in de wijken in de loop van meer dan vijftig jaar?

Wat is er geworden van de grote werkplaatsen en uitgestrekte opslagplaatsen nabij het kanaal en de stations?

In 1953 leek het voornaamste netwerk van openbaar vervoer al erg fijnmazig.

Als men de laag van de stadssnelwegen oproept, begrijpt men aan welk vernietigingsproces Brussel (gelukkig) grotendeels ontsnapt is.

Economie, mobiliteit, geschiedenis kunnen op elkaar gelegd worden, in verschillende cartografische lagen, om een zeer complexe evolutie beter zichtbaar te maken op de foto's. Nagenoeg 80 jaar verstedelijking wordt op deze manier, op grote of kleine schaal, aanschouwelijk gemaakt in enkel- of meervoudige fotovergelijkingen.



*Het station Brussel-Luxemburg is vandaag een ondergrondse mierenhoop. De oorspronkelijke gevel op het plein werd echter behouden en staat vlakbij het Europese Parlement. Brussel-Luxemburg werd geopend in 1854 en is daarmee een van de oudste stations van Europa. Van de Brusselaars kreeg het lange tijd de bijnaam Station van de Leopoldwijk.*

## Contacten

Michel De BEULE en Ralph BOSWELL

Directie Studies en Planning van het BROH - Vooruitgangstraat 80/1 - 1035 Brussel

Tel.: 02 204 23 40

E-mail: [mdebeule@mrbc.irisnet.be](mailto:mdebeule@mrbc.irisnet.be)

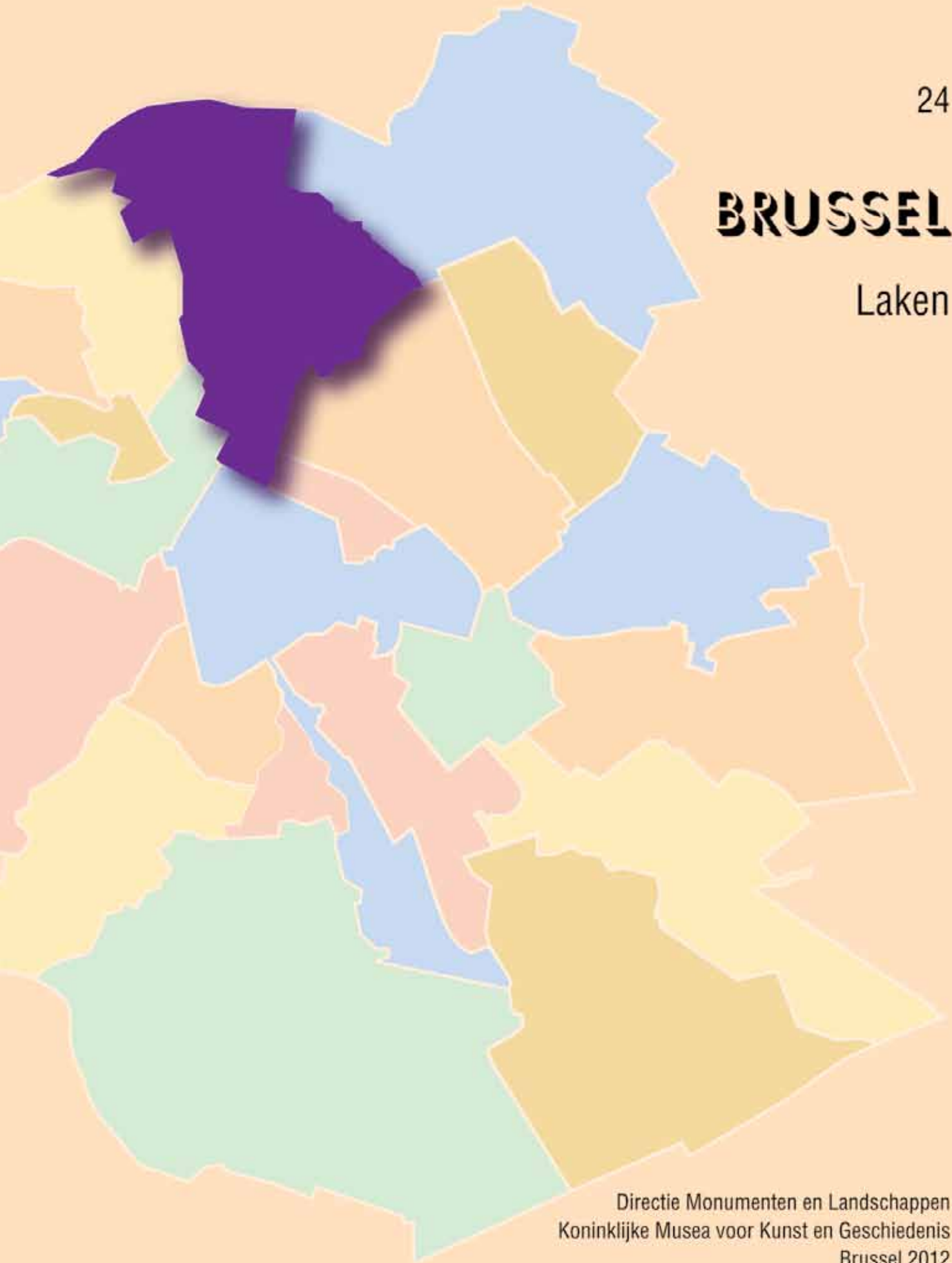
[www.stedenbouw.irisnet.be/cartografie/hemelsbrussel](http://www.stedenbouw.irisnet.be/cartografie/hemelsbrussel)

ATLAS VAN DE ARCHEOLOGISCHE ONDERGROND  
VAN HET GEWEST BRUSSEL

24

**BRUSSEL**

Laken





# De archeologische Atlas

## Een onmisbaar instrument voor het beheer van de preventieve archeologie

Conferentie van 19 februari 2013  
Ann DEGRAEVE en Marc MEGANCK

*De directie Monumenten en Landschappen van het BROH heeft zopas de publicatie afgerond van de 'Atlas van de archeologische ondergrond van het Gewest Brussel' in 24 volumes (1992-2012).*

*Deze atlas bevat voor ieder perceel archeologische en historische gegevens vanaf de prehistorie tot de 18e eeuw. Hij geeft de locatie aan van sites die bekend zijn van opgravingen of toevallige ontdekkingen of uit de historische en cartografische archieven. Hij maakt deel uit van de 'Inventaris van het onroerend erfgoed' van het gewest en maakt een beoordeling mogelijk van het archeologische potentieel van zowel de ondergrond als de bebouwing.*



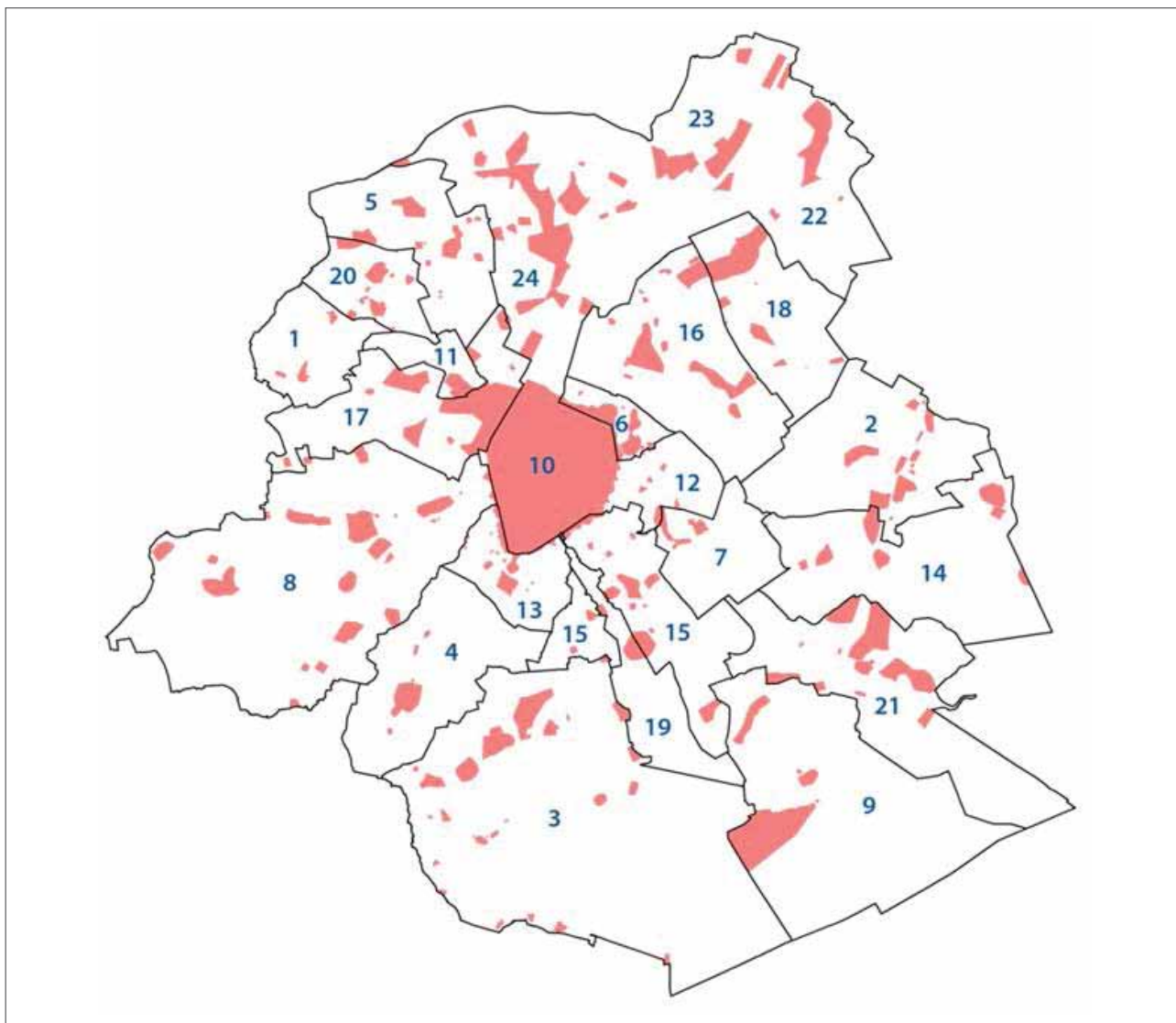
### ATLAS VAN DE ARCHEOLOGISCHE ONDERGROND

De verschillende volumes van de atlas stemmen inhoudelijk grotendeels overeen: beschrijving van het administratieve en geografische kader van de gemeente (met inbegrip van de natuurlijke omgeving en de menselijke activiteiten), een geschiedkundige samenvatting met bijbehorende bibliografie, de inventaris van de archeologische landschappen met beschrijvingen van de gevonden voorwerpen en ten slotte aanbevelingen om een goed beheer van het erfgoed te verzekeren. De teksten zijn vergezeld van kaarten die betrekking hebben op de staat van verstoring van de ondergrond en de archeologische/historische sites en ontdekkingen.

### PREVENTIEVE ARCHEOLOGIE

Archeologie bestudeert de sporen van het verleden die bewaard zijn gebleven in de bodem en de gebouwen. Deze overblijfselen helpen ons de activiteiten, het sociale gedrag, de godsdienstbeleving en de leefomgeving van de mens beter te begrijpen. De beste manier om dit archeologische erfgoed te bewaren voor toekomstige generaties, is het te laten waar het is.

Als er gewerkt wordt in de bodem of de gebouwen, kan een deel van het archeologische erfgoed echter bloot komen te liggen ... en daardoor gemakkelijk ten prooi vallen aan vernietiging. De directie Monumenten en Landschappen organiseert daarom archeologische onderzoeken om dit erfgoed te bewaren. Dat is wat men 'preventieve archeologie' noemt.



De kaart met het gekende archeologische potentieel (858 archeologische sites) kunt u raadplegen op de cartografische site van het gewest: [www.brugis.be](http://www.brugis.be)

De gewestelijke aanpak van preventieve archeologie is gebaseerd op de beginselen van de Europese Conventie van Malta voor de Bescherming van het Archeologisch Erfgoed (1992), die in België in werking is getreden in 2011 en omgezet is in het BWRO in de artikelen die betrekking hebben op het archeologische erfgoed.

Er zijn drie types preventieve archeologische onderzoeken:

**1. Een proefboring** wordt uitgevoerd om te bepalen of er al of niet een archeologische site aanwezig is en hoe goed deze bewaard is. Dit onderzoek is dikwijls beperkt in tijd en ruimte.

Op basis van de analyse van de proefboring kan een beslissing genomen worden betreffende de omvang van de te verrichten aanvullende onderzoeken.

**2. Een preventieve opgraving** wordt uitgevoerd voorafgaand aan stedenbouwkundige werken en heeft tot doel de eventueel gevonden overblijfselen volledig te documenteren alvorens deze veranderd, afgebroken of vernietigd worden.

**3. De archeologische begeleiding (of follow-up)** vindt plaats wanneer de grondinname van de geplande werken op het perceel of gebouw te klein is. De archeologische sporen worden geregistreerd naarmate ze blootgelegd worden.

De toepassing van de artikelen 243 tot 246 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO) stelt de directie Monumenten en Landschappen in staat om systematisch archeologisch onderzoek te organiseren voorafgaand aan of gelijktijdig met bouw- of renovatiewerken.

Bij het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen wordt op basis van de regionale archeologische atlas bepaald of de betrokken percelen en gebouwen archeologische overblijfselen kunnen bevatten. Als dat het geval is, wordt er in de door de gemeente of het gewest afgegeven vergunning een archeologische clausule opgenomen die stelt dat de vergunning slechts mag worden uitgevoerd na een voorafgaand archeologisch onderzoek.

Bovendien kunnen er archeologische overblijfselen aan de oppervlakte komen tijdens bouw- of renovatiewerken. Het is wettelijk verplicht dergelijke toevallige ontdekkingen binnen de drie dagen aan te geven bij de directie Monumenten en Landschappen, die dan met spoed een archeologische operatie kan regelen.

## Archeologie van de bebouwing

Het kan gebeuren dat de bewoningsfasen van een perceel versteend werden in de structuur van het gebouw dat op het perceel staat.

Als men oude bebouwing grondig analyseert, kan men in de muurvlakken of het gebinte nog elementen ontdekken die bewaard gebleven zijn van verscheidene oudere bouwwerken. Zo kan bijvoorbeeld tijdens een gevelreiniging of een dakreparatie een stuk geschiedenis van de stad ontdekt worden.



## DE VERWERKING EN BEKENDMAKING VAN DE RESULTATEN VAN OPGRAVINGEN

Het archeologische erfgoed dat blootgelegd wordt tijdens onderzoeken, wordt systematisch geregistreerd. Alle roerende voorwerpen en een grote hoeveelheid materialen en monsters van alle aard worden direct meegenomen. Vele andere overblijfselen worden ter plaatse onderzocht, gedemonteerd of zelfs vernietigd. De archeologische informatie wordt verzameld in de vorm van plannen, tekeningen en foto's. Deze registratiefase is van kapitaal belang voor het archeologisch archief van het terrein of het gebouw.

Iedere interventie op het terrein wordt gevolgd door een verwerking van de archeologische vondsten. De verschillende elementen (voorwerpen, materiaal, monsters enz.) worden gereinigd, geklasseerd en bestudeerd. Deze verwerking gebeurt in het archeologisch laboratorium van de directie Monumenten en Landschappen. Het kan zijn dat een voorwerp volledig gerestaureerd wordt, maar het is ook mogelijk dat het alleen behandeld wordt om het te conserveren in de toestand waarin het gevonden werd. De elementen worden vervolgens verpakt en gearchieveerd in het archeologisch depot van het gewest. De archeologische voorwerpen worden tot hun eindbestemming toevertrouwd aan het gewest.

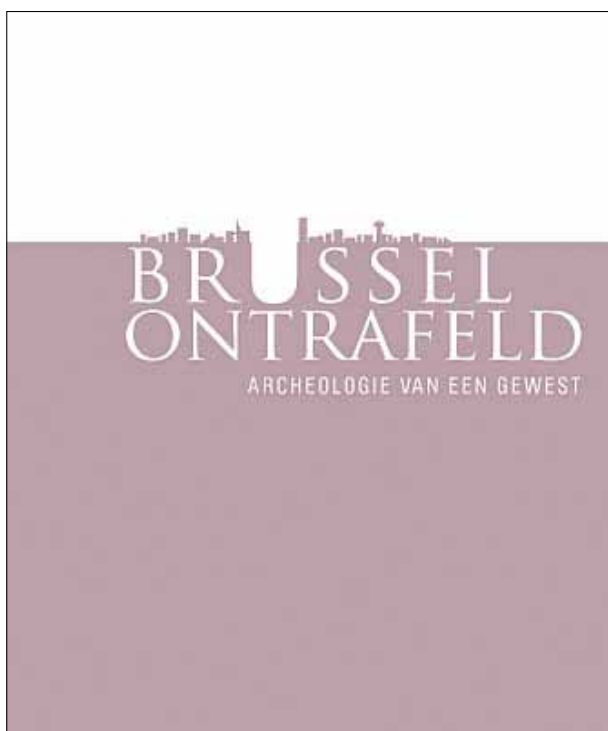
Archeologen bestuderen en interpreteren vervolgens de overblijfselen om de geschiedenis van de terreinen en de gebouwen te kunnen reconstrueren. Ze worden bijgestaan door specialisten uit verschillende takken van de wetenschap, die helpen bij de datering, de studie van de vroegere omgeving en de historische context. De directie Monumenten en Landschappen bepaalt de precieze werkmethode voor de registratie van deze documentatie en beheert de centrale databank met alle gegevens.



*Het gewestelijk laboratorium voor archeologie*

De verspreiding van de informatie en de resultaten van de onderzoeken is een fundamentele opdracht van de directie Monumenten en Landschappen. Daarom publiceert de directie verslagen, artikels, wetenschappelijke inventarissen en ook boeken, brochures en folders. Ze organiseert conferenties en tentoonstellingen. Om de gemeentelijke en gewestelijke partners te sensibiliseren en een grotere medewerking te verkrijgen, heeft de directie zopas een brochure uitgegeven en een tentoonstelling samengesteld die rondreist in de gemeenten.

Een overzicht van de gebieden met archeologisch potentieel kan geraadpleegd worden op de gewestelijke cartografische site [www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be) en er zal een website komen voor de archeologische atlas. Alle gegevens en archeologische artikelen zijn op aanvraag toegankelijk voor onderzoekers.



## DE ACTOREN VAN DE GEWESTELIJKE ARCHEOLOGIE

Het verplichte archeologische onderzoek voorafgaand aan of gelijktijdig met de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning wordt ofwel rechtstreeks uitgevoerd de cel Archeologie van de directie Monumenten en Landschappen, ofwel door een instantie (een publiek- of privaatrechtelijke instelling) die door het gewest erkend is als archeologisch vorser.

Alleen wie in het bezit is van deze erkenning, mag archeologisch onderzoek verrichten. Iedere opdracht van archeologisch onderzoek wordt toegewezen door middel van een openbare aanbesteding.

Er wordt een bestek voor opgesteld waarin de doelstellingen, de methodes en de presentatie van de resultaten beschreven worden.

Alle kosten voor de verwezenlijking van dit onderzoek, zijn ten laste van het gewest. In 2012 werd hieraan een bedrag besteed van 643.994 euro, verspreid over 41 interventies, d.w.z. nagenoeg de helft van de gewestbegroting voor archeologie (1.348.864 euro).

### Contacten

Marc MEGANCK, historicus, Koninklijke Musea voor Kunst en Geschiedenis

Ann DEGRAEVE, archeoloog, coördinatrice van de cel Archeologie

Directie Monumenten en Landschappen van het BROH - Vooruitgangstraat 80 bus 1 – 1035 Brussel

Tel.: 02 204 24 35 - 02 204 10 55

E-mail: [archeologie@gob.irisnet.be](mailto:archeologie@gob.irisnet.be)

[www.monument.irisnet.be/nl/archeo](http://www.monument.irisnet.be/nl/archeo) en [www.brugis.be](http://www.brugis.be)

# De burgerparticipatie in de wijkcontracten Meer dan 'adviesbevoegdheid'

Conferentie van 7 maart 2013  
Mathieu BERGER

*Deze conferentie gaat over de ambitie van de burgers - die betrokken zijn bij de inspraakprocessen omtrent de heraanleg van hun wijk - om de 'adviesbevoegdheid' of 'opiniebevoegdheid', die min of meer wordt erkend door de actoren die de leiding hebben over deze stedenbouwkundige projecten, te overstijgen. Uitgaande van een vergelijking van de verschillende mogelijkheden in België en de V.S. gaat de spreker in op vier manieren om zich uit te drukken in het openbaar, naast de verkondiging van zijn mening. Hij gaat ook na of de Brusselse participatiemechanismen geschikt zijn voor situaties van participatie die veeleisender zijn dan 'raadpleging van de burger'.*



## DE WIJKCOMMISSIE

De wijkcommissie is het burgerparticipatieorgaan in de wijkcontracten. De commissie verenigt een reeks institutionele actoren en onafhankelijke experts, en ook lokale verenigingen en wijkbewoners.

Haar rol bestaat erin de diagnose van de problemen van de wijk te volgen en bij te dragen aan de identificatie van de interventieprioriteiten en vervolgens aan de concrete stedenbouwkundige operaties. De burgers die meewerken aan deze commissie, hebben een adviesbevoegdheid.

Mathieu BERGER heeft in Brussel (2004-2008) en later in Los Angeles (2008-2012) onderzoek gedaan naar de bijdrage van de deelnemers in hun hoedanigheid van bewoners aan de inhoud van de wijkprogramma's en naar de mate waarin hun opinies aanhang konden vinden bij de andere deelnemers.

Hij kwam tot de conclusie dat er niet veel aanhang gevonden werd, dat de burgerparticipatie zich beperkt tot het stelsel dat steunt op opinies, en dat dit geen significante impact heeft op de stadsvernieuwingsprogramma's.

Daarop stelde hij zich de vraag aan welke voorwaarden moest voldaan zijn opdat de adviezen van de burgers (die geen specialist zijn en niet gemandateerd zijn) een invloed zouden hebben op de meningen van de andere deelnemers en de inhoud van de vernieuwingsprogramma's, in het kader van de openbare discussies met een technische inhoud.

Hij vraagt zich ook af in welke mate de participatiemechanismen die worden opgezet in het kader van het stadsbeleid (en met name in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), kunnen omgaan met participatiefiguren die veeleisender zijn dan de gewone geraadpleegde burger.

## DRIE STELSLS VAN BURGERPARTICIPATIE

De spreker noemt drie stelsels van burgerparticipatie die zeer verschillende methodes gebruiken om aanhang te vinden:

1. Burgerparticipatie gesteund op opinies
2. Burgerparticipatie gesteund op feiten
3. Burgerparticipatie gesteund op gedeelde emoties.

Deze drie stelsels van burgerparticipatie stemmen overeen met drie uitdrukkingwijzen die samenhangen met de afstand - of in het tegenovergestelde geval de nabijheid - die de sprekers willen scheppen met de andere deelnemers. Zo stelt men vast dat het stelsel dat steunt op feiten een grote afstand met de andere deelnemers creëert, terwijl het stelsel dat steunt op gedeelde emoties, een grote nabijheid schept. Het stelsel dat steunt op opinies, is tussen de twee te situeren.

### 1. Burgerparticipatie gesteund op opinies

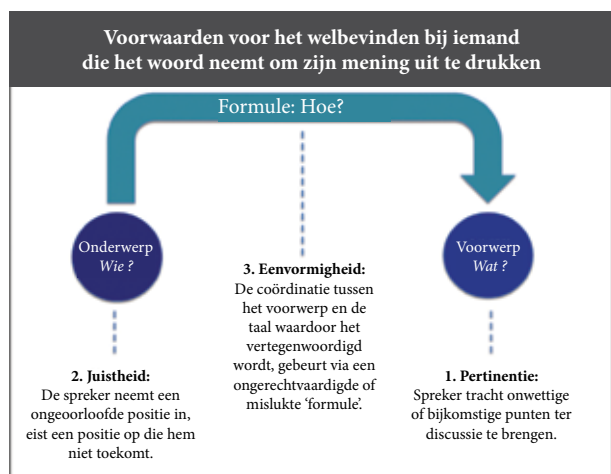
In dit stelsel bestaat de burgerparticipatie uit de uitwisseling van standpunten, het tegenover elkaar plaatsen van subjectieve meningen, uitgaande van een redelijk en beredeneerd discours. Men betreedt hier een ruimte van intersubjectiviteit, een dynamiek van voorkeurvorming met het debat als uitverkoren mechanisme.

In ons land overheerst deze aanpak, zowel op het terrein als in het onderzoek.

Zoals men kan zien in onderstaande tabel, kunnen bij deze benaderingswijze fouten op drie niveaus ervoor zorgen dat er geen aanhang gevonden wordt:

1. Een 'pertinentiefout' op het niveau van het object (wat?)
2. Een 'juistheidsfout' op het niveau van het subject (wie?)
3. Een 'conformiteitsfout' op het niveau van de formule (hoe?).

De participerende burgers moeten er dus op toezien dat ze deze fouten niet maken in de wijkcommissie, teneinde de andere deelnemers te kunnen overtuigen en de beslissingen te kunnen beïnvloeden.



### 2. Burgerparticipatie gesteund op feiten

In dit stelsel bestaat de burgerparticipatie uit langere uiteenzettingen (miniconferenties) gebaseerd op externe gegevens: beschrijving, foto's, films, opiniepeilingen, statistieken, gevoelige gegevens, bewijzen, wetteksten. Men betreedt hier een ruimte van interobjectiviteit, waar de enquête geldt als het mechanisme dat de voorkeur geniet.

Als deze uiteenzetting wordt gegeven door deskundigen, voelen de participerende bewoners zich niet altijd betrokken en vinden ze het moeilijk om op hun beurt het woord te nemen.



*Als de expert van het woord is in een regime gesteund op feiten, is de participatieve burger niet altijd zeer aandachtig.*

Er moet dus worden op toegezien dat de participatie zich niet beperkt tot specialisten, dat er meer mensen het woord grijpen en dat er ook niet-deskundigen, bewoners, aan het woord komen. Deze laatste kunnen overigens ook specialisten zijn op bepaalde gebieden. Zo weten skaters perfect hoe een skatepark aangelegd moet worden. In dit opzicht kunnen bezoeken ter plaatse of onderzoeken buiten erg nuttig zijn bij de identificatie van de vereiste acties.



*Het onderzoek ter plaatse bij de concrete gebruikers kan nuttig blijken voor de bepaling van het actieprogramma.*

### 3. Burgerparticipatie gesteund op gedeelde emoties

In dit stelsel is de burgerparticipatie gericht op de subjectiviteit van de betrokkene: hij brengt verslag uit van een ervaring, schreeuwt het uit, toont emoties, dankbaarheid enz. De pertinentie van de informatie is minder belangrijk dan in de twee andere stelsels. Het belangrijkste is de betrokkenheid, het gevoel van samenhang, het opbouwen van de energie om samen op te treden.

Het gaat hier om een gemeenschappelijke ruimte, waar het belangrijkste instrument de groep is.

Uit de analyse van de voorbeelden op Amerikaanse bodem, zien we dat deze benadering veel wordt toegepast in de praktijk.

Zo bijvoorbeeld in het geval van de burger die het woord neemt in een wijkcomité te Sylmar: hij legt het er dik bovenop, gebruikt pathos, speelt in op de emoties van de andere deelnemers. Hij drukt zich overdreven uit, maar hij slaagt er wel in een grote collectieve energie op te wekken.

Ook in de gemeenteraden wordt bij uitstek gebruikgemaakt van het stelsel dat steunt op gedeelde emoties. De verkozenen en de burgers houden uitbundige vieringen (of, in geval van een catastrofe, treurbijeenkomsten), waar dapperen, helden of morele, culturele of folkloristische waarden de revue passeren en worden gefeliciteerd of gehuldigd in aanwezigheid van de andere burgers (zie onderstaande foto van een evenement in Los Angeles).

Andere burgermanifestaties, zoals de bezetting van het stadhuis van Los Angeles om door te dringen tot het Amerikaanse Congres, of evenementen als 'We are the 99 %' (van de bevolking) hebben een zeker institutioneel succes verworven. De encenering wordt tamelijk professioneel aangepakt (Los Angeles ligt niet ver van Hollywood) en vergemakkelijkt een collectieve mobilisatie, wat op zijn beurt leidt tot veranderingen ten voordele van de burgers (zie onderstaande foto).

Maar dit stelsel van democratische uitdrukking van de gemeenschap heeft grenzen, bijvoorbeeld wanneer in het kader van de 'Overige agendapunten' van de gemeenteraad, behoeftigen en armen gedurende twee minuten mogen spreken voor een bijna lege zaal en gêne veroorzaken.

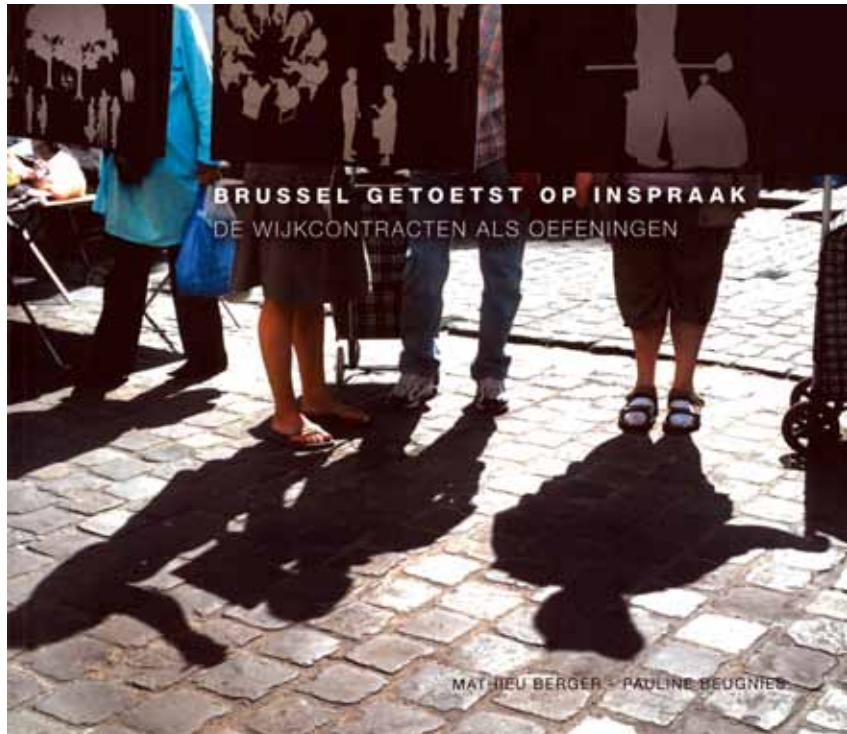


*We are the 99%.*



*Mathieu BERGER is de auteur van de publicatie van de directie Stadsvernieuwing van het BROH getiteld 'Brussel getoetst op inspraak. De wijkcontracten als oefeningen' (2008, 165 pagina's).*

*Hij benadert de stadsherwaardering vanuit het standpunt van de actoren (ten opzichte van de burgers) en daarna vanuit het standpunt van de burgers (ten opzichte van de actoren) en trekt conclusies over manieren om te komen tot een meer reflexieve burgerparticipatie.*



### Contacten

Mathieu BERGER, professor stadssociologie aan de UCL en onderzoeker bij CriDIS (Interdisciplinair onderzoekscentrum Democratie, Instellingen, Subjectiviteit)

Université Catholique de Louvain

Place des Doyens 1 – L2.01.06

1348 Louvain-la-Neuve

Email: [m.berger@uclouvain.be](mailto:m.berger@uclouvain.be)

<http://uclouvain.academia.edu/MathieuBerger>.

Zie met name de tekst over participatie in de wijkcontracten en de tekst over participatie in Los Angeles getiteld 'La démocratie urbaine au prisme de la communauté'



# Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 2

## Het woningenbestand in tijden van demografische groei

Conferenties van 26 maart 2013  
Christian DESSOUROUX en Marion POURBAIX



*Huisvesting is tegenwoordig een centraal thema in het politieke en sociale debat. Gezien de demografische groei en de stijgende vastgoedprijzen staat de huisvestingsbehoefte het Brusselse Gewest voor aanzienlijke uitdagingen. In deze context vormt het Overzicht van de huisvestingsvergunningen een essentieel instrument om de evolutie van het woningenbestand op het gewestelijke grondgebied te volgen. Het stelt de resultaten van de analyse van de tussen 2009 en 2011 uitgereikte huisvestingsvergunningen voor, zodat kan worden nagegaan hoe de tendensen die zich aftekenden in de periode 2003-2008, verder zijn geëvolueerd.*

### DOELSTELLINGEN EN METHODOLOGIE VAN HET OVERZICHT

Het Overzicht van de huisvestingsvergunningen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een instrument dat ons in staat stelt de tendensen inzake huisvesting op het grondgebied te volgen. Het Overzicht is bedoeld als een hulpmiddel om zicht te houden op de ontwikkeling van de woningproductie en het gebruik van de geldende instrumenten op het gebied van planning, ruimtelijke ordening en stedenbouw.

We moeten echter benadrukken dat dit instrument geen enkele directe of exhaustieve aanwijzing bevat met betrekking tot de standing/prijzen van de vergunde woningen en dat het geen geschikt middel is om de renovatiedynamiek van het sociale woningenbestand en de cijfers van de onroerendgoedtransacties te meten.

De analyses in het Overzicht van de huisvestingsvergunningen zijn, net als in het Overzicht van het kantorenpark, vooral gebaseerd op de stedenbouwkundige vergunningen. Bijgevolg is er per definitie geen rekening gehouden met de woningen die gecreëerd werden zonder vergunning.

De statistische analyse van de vergunningen voor de verandering van het aantal woningen via het NOVA-platform (een computersysteem waarin de door het gewest en de gemeenten uitgereikte stedenbouwkundige vergunningen gecentraliseerd worden) vormt een aanvulling en uitdieping van de statistieken die beschikbaar zijn op federaal niveau (Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI), vroeger Nationaal Instituut voor de Statistiek).

## INHOUD VAN DE PUBLICATIE

Het tweede nummer van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen maakt de balans op van de vergunningen die werden toegekend tussen 2009 en 2011 voor de productie of schrapping van woningen op het gewestelijke grondgebied, d.w.z. zowel nieuwbouw, afbraak als verbouwing.

Er is ook een balans opgemaakt van de vergunningen die zijn toegekend tussen 2003 en 2011, voor zover er resultaten beschikbaar waren voor heel deze periode.

De statistische analyse van de vergunningen schiept duidelijkheid in de woningproductiedynamiek op infragemeentelijk niveau, per type woning, type aanvrager enz. Dit resulteert in een reeks indicatoren betreffende het aantal gecreëerde woningen. Zo kan beoordeeld worden welke inspanningen er al geleverd zijn (of nog nodig zijn) gelet op de behoeften en kwantitatieve doelstellingen van het gewest.

## CONTEXT: DEMOGRAFISCHE GROEI EN HUISVESTINGSCRISIS

Het Brusselse Gewest vandaag, dat is:

- een dichtbebouwde stedelijke ruimte met een beperkte grondreserve
- een internationale stad die leeft op het ritme van de migratie
- een contrastrijke stad waar sommige wijken gekenmerkt worden door verarming en andere door verburgerlijking of gentrificatie
- een recente en onverwachte demografische groei: in 1995 verwachtte het Federaal Planbureau een bevolking van 907.328 inwoners in 2020, terwijl de huidige voorspellingen uitgaan van 1.230.000 inwoners tegen 2020, d.w.z. 6.000 huishoudens extra per jaar.

De huisvestingscrisis wordt voornamelijk gekenmerkt door:

- een onevenwicht tussen de creatie van nieuwe woningen en de stijging van het aantal huishoudens: onderproductie
- een overbezetting van vele woningen bij gebrek aan beschikbare woningen die aangepast zijn aan de behoeften: overbezetting/niet-invulling latente vraag;
- een stijging van de vastgoedprijzen, zowel bij verkoop als bij verhuur
- een afname van het resterende of feitelijk sociale woningenpark/tekort aan openbare (vooral sociale) woningen.

Dat heeft de volgende gevolgen:

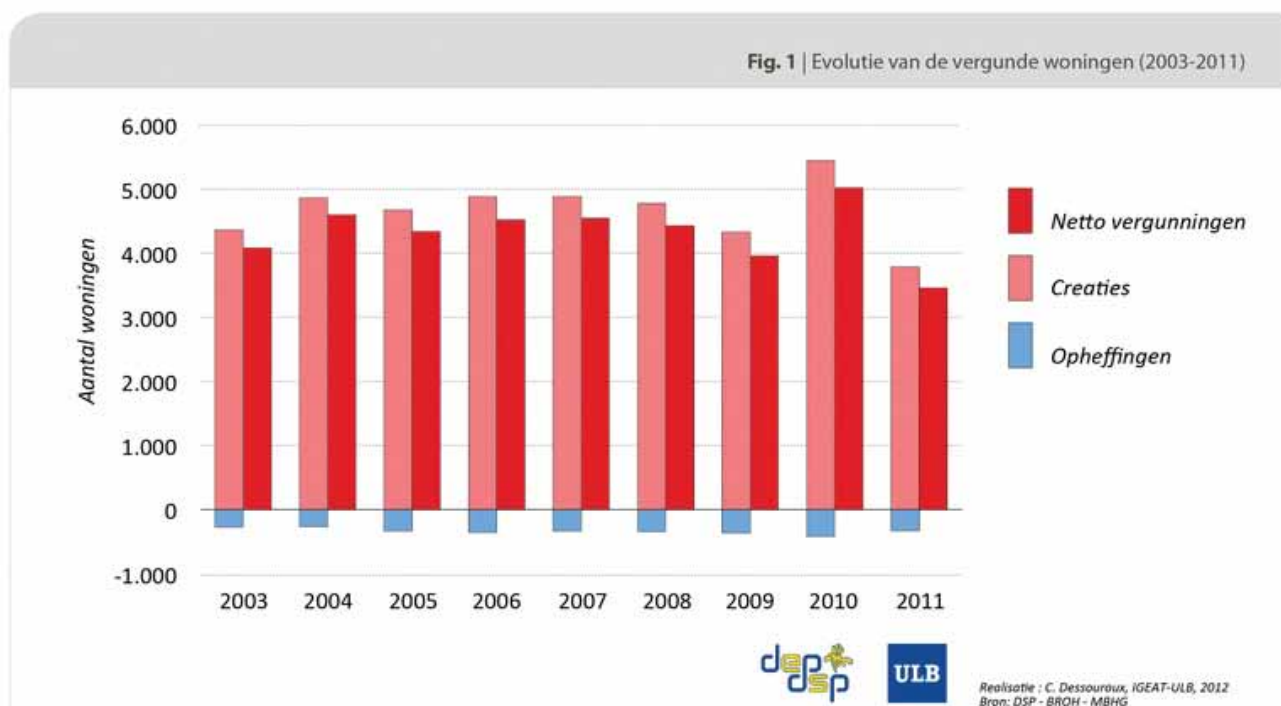
- verzwakking van steeds meer huishoudens, die geen woning kunnen kopen en geen toegang kunnen krijgen tot een openbare woning
- de noodzaak terug te vallen op nog betaalbare niches van de privéhuurmarkt.

## BELANGRIJKSTE RESULTATEN: BEVESTIGING VAN DE TENDENSEN VAN 2003-2008

De resultaten van de analyse van de in 2009-2011 uitgereikte huisvestingsvergunningen bevestigen de tendensen die zich al aftekenden in de periode 2003-2008 (zie Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1):

### 1. Aantal gecreëerde woningen

Massale vergunning van woningen in heel het Brusselse grondgebied (3.800 woningen per jaar) ondanks een verslapping in de laatste jaren, terwijl de verwachte woningbehoefte door de demografische groei blijft stijgen (6.000 huishoudens extra per jaar). Projecten die tien woningen of meer omvatten, zijn goed voor 70 % van de vergunde woningen. Deze zullen mee zorgen voor de creatie van nieuwe polen op de gewestelijke grondgebied.



## 2. Types vergunde woningen

Appartementen met twee slaapkamers (49 % of 2.050 per jaar) blijven overheersen op heel het gewestelijke grondgebied, terwijl appartementen met één slaapkamer (24 % of 1.000 per jaar) in opmars zijn. De productie van eengezinswoningen (voornamelijk in de tweede kroon) ligt voortaan lager dan het aantal huizen dat wordt omgebouwd tot appartementen (met name in de centrale wijken). Bij de lofts blijft de balans nagenoeg gelijk.

## 3. Modaliteiten van de woningproductie

De meeste woningen komen nog altijd voort uit nieuwbouw (76 % of 3.150 per jaar), maar ook de woningproductie uit verbouwingen (voornamelijk herbestemming) blijft een belangrijke rol spelen (zien in onderstaande table).

## 4. Vergunde woningen in 'gebieden met gemengd karakter' vent het GBP

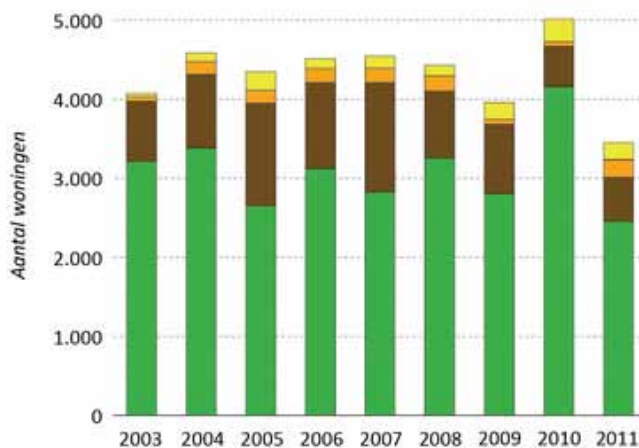
De sterke oververtegenwoordiging van vergunde woningen in 'gebieden met gemengd karakter' van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) houdt aan. Een derde van de tussen 2009 en 2011 vergunde woningen was te situeren in deze gebieden, hoewel deze slechts 14 % van het voor huisvesting bestembare gewestelijke grondgebied vertegenwoordigen. Minder dan een derde

van alle vergunde woningen bevindt zich in woongebied, terwijl deze gebieden goed zijn voor twee derde van de voor huisvesting bestembare oppervlakte van het gewestelijke grondgebied.

## 5. Vergunde woningen in de Ruimte met Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie van het GewOP

De oververtegenwoordiging van vergunde woningen in de Ruimte met Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR) van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) houdt aan. Ongeveer een derde van de vergunde woningen bevindt zich in de RVOHR, die slechts 21 % van het voor huisvesting bestembare gewestelijke grondgebied vertegenwoordigt.

Fig. 7 | Evolutie van de productiemodaliteiten (2003-2011)

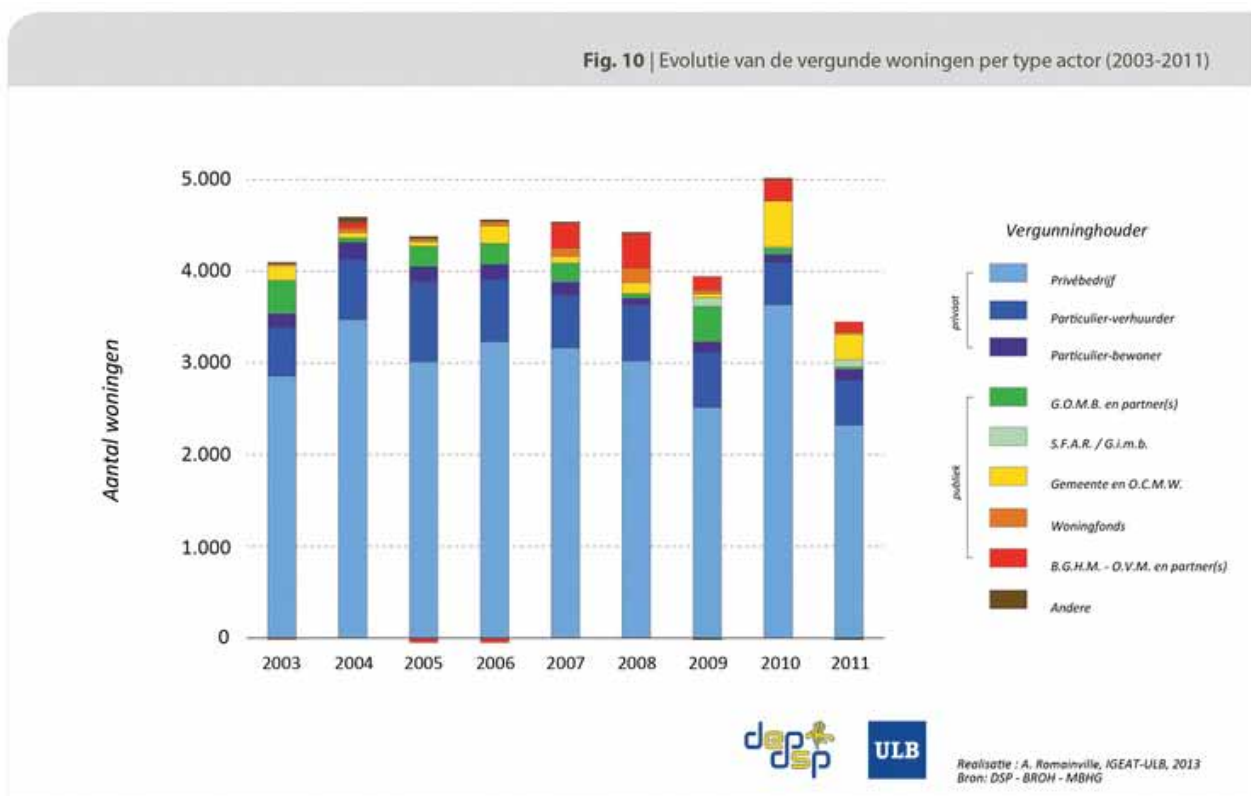


Realisatie : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012  
Bron: DSP - BROH - MBHG

- *Bouw en sloop-heropbouw*
- *Herbestemming van bestaand gebouw*
- *Uitbreiding van woongebouw*
- *Woningsplitsing*

## 6. Initiatiefnemers voor de vergunde woningen

Ondanks de aanhoudende dominantie van het privé-initiatief (70%), neemt het aantal woningen als gevolg van overheidsinitiatieven toe, zoals blijkt uit onderstaande tabel.



### Contacten

Marion POURBAIX en Ben DEWITTE  
Directie Studies en Planning van het BROH - Vooruitgangstraat 80/1 – 1035 Brussel  
Tel.: 02 204 17 68/69  
E-mail: aatl.planification@mrbc.irisnet.be  
www.stedenbouw.irisnet.be/Studies

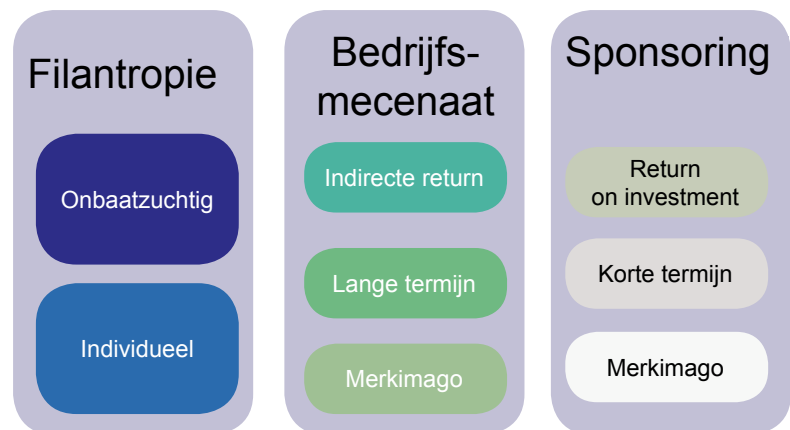
### Onderzoek en realisatie

Christian DESSOUROUX, postdoctorandus Prospective Research for Brussels, Université Libre de Bruxelles (ULB)  
Priscilla ANANIAN, professor aan de Universiteit van Québec te Montreal  
Alice ROMAINVILLE, doctorandus, Université Libre de Bruxelles (ULB)

# Mecenaat en filantropie op het gebied van cultureel erfgoed in België en Brussel

Conferenties van 17 april 2013  
Anne DE BREUCK en Catherine GUISSSET

Sinds midden de jaren 1980 zetten de Koning Boudewijnstichting en de vzw Prométhéa zich in ten behoeve van het behoud en de opwaardering van ons cultureel erfgoed door middel van acties voor mecenaat en filantropie. Voorstelling van beproefde methodes en voorbeelden van geslaagde partnerships in Brussel.



## PROMÉTHÉA EN HET BEDRIJFSMECENAAT

### Missies en doelstellingen

Prométhéa is een gemengde structuur van overheidsinstellingen (Waals Gewest, Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Federatie Wallonië-Brussel) en een honderdtal privéondernemingen van alle groottes en uit alle sectoren. De vereniging beschikt over een werkingsbudget van 700.000 euro en stelt in haar vestigingen in Brussel en Namen samen 11 mensen te werk.

De in 1985 opgerichte vzw heeft zichzelf ten doel gesteld het bedrijfsmecenaat te ontwikkelen op het gebied van kunst, cultuur en patrimonium. Als belangrijkste referentie in België op het gebied van mecenaat bevordert ze de uitwisseling tussen de verschillende actoren inzake mecenaat uit het politieke, economische en culturele milieu, en helpt ze ondernemingen bij hun mecenaatstrategie.

Concreet voert Prométhéa een reeks acties om de drie volgende doelstellingen te bereiken:

1. bruggen slaan tussen de zakenwereld en de cultuur- en erfgoedsector, door middel van gepersonaliseerd advies, adviesworkshops 4 keer per jaar, netwerkactiviteiten en collectieve acties (zoals VIP-activiteiten, de 'Amis de Prométhéa' of de prijs Bruocsella, die al 10 jaar uitgereikt wordt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).
2. informatie verspreiden, door de organisatie van symposia over bedrijfsmecenaat, de verzending van twee nieuwsbrieven (voor leden en contactpersonen), een website en de realisatie van studies over mecenaat (met name de IPSOS-studie in 2012).
3. de verschillende partners valoriseren en sensibiliseren door de organisatie van ontmoetingen en activiteiten die uitmonden in mecenaatacties, lobbying met het oog op een beter fiscaal kader voor het mecenaat en de jaarlijkse organisatie van de Caiusprijs (voor het beste bedrijfsmecenaat).



## Resultaten van de IPSOS-studie betreffende het bedrijfsmecenaat

De bevindingen van de studie over bedrijfsmecenaat in België die Prométhéa heeft gerealiseerd met IPSOS in 2012 (bij 550 ondernemingen), worden integraal voorgesteld op de website van Prométhéa. Wij vermelden hier slechts enkele belangrijke elementen.

74 % van de Belgische ondernemingen doet aan mecenaat. Het percentage ligt hoger bij grote ondernemingen (84 % van de ondernemingen met meer dan 200 werknemers) dan bij kleine ondernemingen (67 % van de ondernemingen met 20 tot 49 werknemers). In vergelijking met 2009 neemt mecenaat toe (gemiddeld 15 % meer).

Binnen de culturele disciplines die worden gesteund door mecenasen, blijven erfgoed en architectuur (met respectievelijk 18 en 12 gevoerde acties in 2011) ver achter op muziek (48 acties), beeldende kunsten (42 acties) en podiumkunsten (28 acties).

## Het financieel mecenaat

Momenteel bestaan er twee types mecenaat: het financieel mecenaat en het mecenaat in natura of competentiemecenaat.

In het geval van financieel mecenaat levert de onderneming een bijdrage in de vorm van geld.

Enkele voorbeelden van dit type mecenaat op het gebied van cultureel erfgoed in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

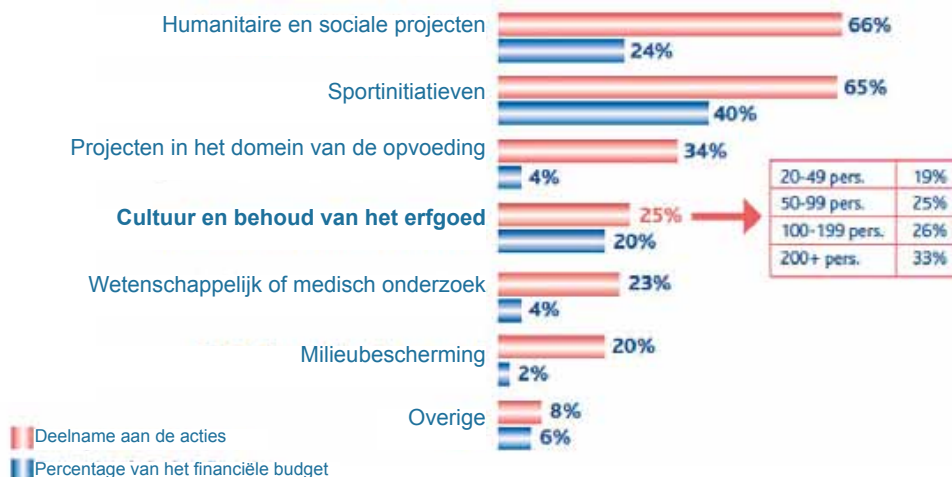
- de inrichting van de bioscoop Galerïes en een tentoonstellingsruimte in de kelderverdieping van de Koninklijke Sint-Hubertusgalerijen, gefinancierd door de onderneming Thalys (zie foto hiernaast)
- de restauratie van het voormalige Hotel Dewez en de inrichting ervan als museum van de vrijmetselarij, gefinancierd door P&V Verzekeringen (Caiusprijs 2010) en de onderneming Colen
- de restauratie van de gevel van Le Mortier d'Or (voormalige apotheek Delacre) op de Coudenberg, gefinancierd door het ING-Fonds.

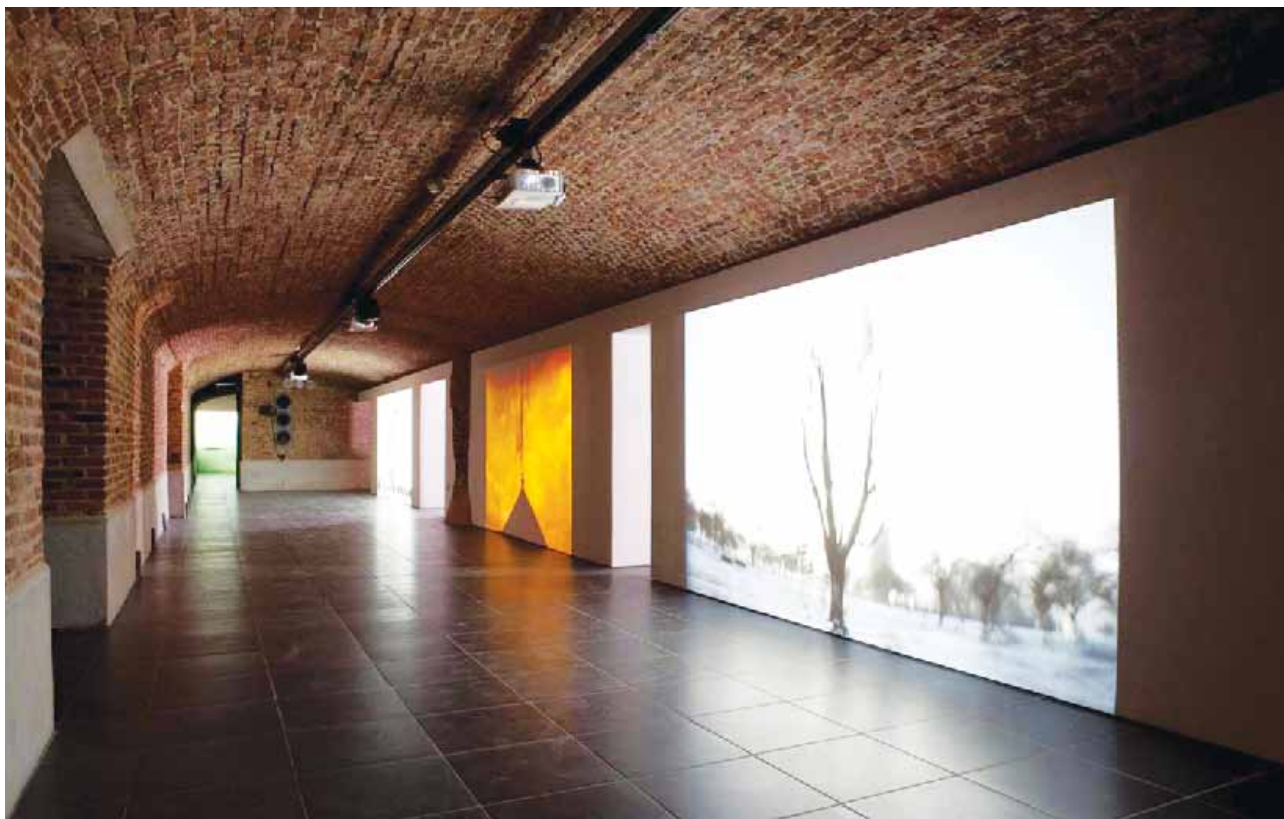
## Mecenaat in natura of competentiemecenaat

Bij dit type mecenaat levert de onderneming een bijdrage in de vorm van de producten die ze produceert of de competentie/expertise die ze bezit. Enkele voorbeelden:

- de restauratie van het Wolf als museum van de kinderliteratuur, gesteund door drie ondernemingen: C&Cure voor de veiligheid, Forma voor de kindermeubelen en Akzo voor de verf
- de restauratie van het huis van Horta, gesteund door de onderneming Colen voor de prestigieuze publicatie over 20 jaar restauratie van het huis en het atelier van Victor Horta, en door het architectenbureau Art & Build voor de realisatie van de maquette van het geheel
- de restauratie van het voormalige paleis van Coudenberg, waarbij de bouwonderneming Louis de Waele (Caiusprijs 2012) de archeologen een dak geboden heeft tijdens hun onderzoeken en de gevonden archeologische voorwerpen heeft bewaard in haar eigen opslagplaatsen.

Tot slot nodigt de spreekster de deelnemers uit om te restaureren elementen van het architecturaal erfgoed van het gewest (hangende dossiers bij het bestuur) voor te stellen die in aanmerking komen voor bedrijfsmecenaat.





## DE KONING BOUDEWIJNSTICHTING EN FILANTROPIE

### Missie en doelstellingen

De Koning Boudewijnstichting is een stichting van openbaar nut, onafhankelijk en pluralistisch. Ze is actief in België, Europa en de rest van de wereld. Er werken 75 voltijdse equivalenten. Haar doel? Samen streven naar een betere maatschappij, via 10 werkerreinen, waaronder erfgoed en filantropie.

Concreet moedigt de Stichting filantropie aan door ieder initiatief te begeleiden over het hele traject en door filantropische projecten van iedere omvang te bevorderen via soepele formules: specifieke nominatieve fondsen, schenkerskringen of fondsen 'Vrienden van ...' en projectrekeningen. In mei 2014 zal ze haar derde Dag van de filantropie organiseren.

De Stichting richt haar filantropische acties met name op het Belgische erfgoed, om dit te bewaren, te valoriseren en te ontsluiten voor het publiek. Om dit doel te verwezenlijken, beheert de Stichting twee types fondsen: het Erfgoedfonds en specifieke fondsen.

### Het Erfgoedfonds

Het Erfgoedfonds werd opgericht in 1987 met de steun van de Nationale Loterij en beoogt het roerende erfgoed. Het bezit momenteel een collectie van nagenoeg 7.000 kunstwerken en 5 grote archiefondsen, die toegankelijk zijn voor het publiek in meer dan 20 musea en openbare instellingen verspreid over het land. Het budget voor 2012 bedroeg 1.070.000 euro, waarvan 600.000 euro bestemd was voor aankopen.

De collectie wordt beheerd door een team van 5 medewerkers. Het fonds organiseert partnerships, evenementen en publicaties. Het vervult de rol van coördinator, facilitator en bemiddelaar tussen de drie gemeenschappen van het land.

### De specifieke fondsen

De specifieke fondsen, die worden gecreëerd door particulieren of ondernemingen, vullen het Erfgoedfonds aan. Dankzij deze fondsen zijn er op grotere schaal inspanningen ten behoeve van het erfgoed mogelijk op 5 werkerreinen: het natuurlijk en onroerend erfgoed, de architectuur, de muziek, de geschiedenis en de archeologie.

Ieder fonds volgt het doel dat is bepaald door de schenker en kiest zijn eigen methode: beheer van een collectie, een domein of een natuurreservaat, lancering van projectoproepen en prijzen, verrijking van openbare collecties, restauratie van significante erfgoedgetuigen enz.

Er bestaan momenteel 65 specifieke fondsen, 16 projectoproepen en 93 projectrekeningen voor actieve lokale projecten. Het budget voor 2012 bedroeg 1.200.000 euro voor deze fondsen. De coördinatie van de fondsen is in handen van het Erfgoedfonds.

Hieronder enkele voorbeelden van specifieke fondsen die hebben plaatsgevonden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met vermelding van de nagestreefde doelstellingen.

## Nabijheidsfilantropie aanmoedigen en vergemakkelijken

Het Fonds voor het erfgoed in Schaarbeek heeft tot doel openbaar patrimonium te creëren, te restaureren en op te waarderen (bijv. restauratie van de Vaas der Bacchanalen). Het is ook mogelijk dit doel te bereiken door een beroep te doen op projectrekeningen, dit wil zeggen een overeenkomst van bepaalde duur (maximaal één jaar) met de Stichting, voor een specifiek project waarvan het integrale bedrag van de schenkingen wordt overgemaakt ten voordele van het project en waarvoor de Stichting fiscale attesten heeft afgegeven aan de schenkers.

## Overdragen aan de volgende generaties

- Het Fonds Michel Wittock is erop gericht een collectie en een instelling van internationale faam (de bibliotheca Wittockiana) in Brussel te bestendigen (zie foto hierna)
- Het Fonds Christian Dotremont (Cobrabeweging), getuige van Brussel culturele hoofdstad, wil de dynamiek rond de Strostraat 10 opnieuw creëren
- Het Fonds René en Karin Jonckheere heeft als doel te getuigen van Brussel als Europese hoofdstad, door kunstwerken te restaureren die een band hebben met Brussel.



## Een legaat opzetten

Het Fonds Suzanne en Louise Mattelart is bedoeld om openbare ruimten in de 19 gemeenten van het gewest te creëren, te renoveren en meer aantrekkingskracht te geven, zodat de bewoners er meer zullen vertoeven (bijv. projectoproep van 16.000 euro en prijs).

## De werking van een schenkersgroep vergemakkelijken

- Het Fonds Vrienden van de kathedraal is opgericht om financiële middelen te verzamelen om het erfgoed van de Sint-Michiels- en Sint-Goedelekathedraal te conserveren, te restaureren en te presenteren (bijv. restauratie van de Kruisiging van Michel Coxie, inrichtingen voor de doopvonten, presentatie van nieuwe aankopen)
- Het Fonds Europese wijk heeft tot doel de dialoog tussen de openbare en privéactoren te bevorderen, de levenskwaliteit in deze wijk te verhogen en het imago van Brussel als Europese hoofdstad te verbeteren
- Het Fonds Vrienden van de Warande is erop gericht het Hotel Empain te restaureren en te onderhouden, en de doelstellingen van de vereniging te steunen (zie foto hierna).



## Contacten

Catherine GUISSSET – Directrice verantwoordelijk voor cultuur en erfgoed bij de vzw Prométhéa  
Molièrelaan 225 – 1050 Brussel  
Tel.: 02 513 78 27 - 02 513 93 24  
E-mail: [info@promethea.be](mailto:info@promethea.be) - [catherine.guisset@promethea.be](mailto:catherine.guisset@promethea.be)  
[www.promethea.be](http://www.promethea.be)

Anne DE BREUCK – Opdrachthouder op het gebied van erfgoed bij de Koning Boudewijnstichting  
Brederodestraat 10 - 1000 Brussel  
Tel.: 02 549 61 54  
E-mail: [debreuck.a@kbs-frb.be](mailto:debreuck.a@kbs-frb.be)  
[www.kbs-frb.be](http://www.kbs-frb.be) - [www.erfgoed-kbs.be](http://www.erfgoed-kbs.be)



# Overzicht van het kantorenpark nr. 31 Leegstand 2012 in Brussel en focus op de Leopoldswijk

Conferenties van 23 april 2013  
Michel DE BEULE, Alain DOORNAERT en Bart HANSSENS



In dit nieuwe nummer van het Overzicht van het kantorenpark wordt nader ingegaan op de dalende tendens van de leegstand in het kantorenpark, die al drie jaar aanhoudt. Er wordt echter ook gewezen op de aanzienlijke leegstand die als structureel moet worden beschouwd. Immers, meer dan de helft van de kantooroppervlakte op de markt staat al minstens drie jaar leeg.

Verder wordt ook de Leopoldswijk nader bestudeerd. Het aantal kantoren dat daar te koop of te huur staat, is zorgwekkend, te meer daar er geen systematisch verband is met de ouderdom van de gebouwen.

## EEN AANHOUDENDE DALING VAN DE KANTOORLEEGSTAND

Tegen de achtergrond van een economische crisis die maar blijft aanslepen, ziet de balans van de Brusselse kantoorsector van het afgelopen jaar er niet zo slecht uit als menig andere balans.

De samenwerking tussen de directie Studies en Planning (BROH) en de dienst Inventimmo (GOMB) heeft het mogelijk gemaakt de dalende tendens op te tekenen van de kantoorleegstand, een tendens die al drie jaar aanhoudt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Effectief, dit is het derde jaar op rij dat de leegstand op de kantoormarkt algemeen beschouwd afneemt: -0,9 % in 2012 en -0,3 % in 2011 en 2010.

Zoals blijkt uit de tabel op de volgende bladzijde, was de leegstand eind 2012 in 11 van de 15 Brusselse wijken lager dan het jaar voordien.

Het leegstandspercentage ligt nog hoog in de gedecentraliseerde wijken (gemiddeld 13 %), maar de kritische drempel van 20 % wordt nergens meer overschreden.

In de centrale wijken, waar de toestand al minder zorgwekkend was, is de situatie nog verbeterd (gemiddeld 6,5 %), amper een halve procent hoger dan het percentage dat door makelaars als structureel normaal wordt beschouwd.

Ondanks de moeilijke context weet de kantoormarkt zich duidelijk beter uit de slag te trekken in de stad dan in de buitenwijken. De makelaars verkondigden wel dat de leegstand over het algemeen gedaald was, maar zij hanteren naar oude gewoonte één percentage voor de stad en de buitenwijken (Vilvoorde-Machelen-Zaventem) samen, terwijl de verbetering duidelijk toe te schrijven is aan het (goede) cijfer in de stad.

Voorraad en leegstand per wijk in 2012



Blijvende leegstand in 2012

Quartier Wijk District	Vacance totale Totale eegstaand Total vacancy	3e et 4e quintiles 3e en 4e kwintiel 3rd and 4th quintile		5e quintile 5e kwintiel 5th quintile
		2,7 – 6 ans / jaar / years		> 6 ans / jaar / years
1 Centre / Centrum / Centre	142.181	48.342	34%	24.171 17%
2 Quartier Nord / Noordwijk / North District	89.726	35.890	40%	23.329 26%
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	235.811	94.324	40%	56.595 24%
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	108.544	55.357	51%	17.367 16%
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	33.751	16.533	49%	7.088 21%
6 1 <sup>e</sup> Couronne NE / 1 <sup>e</sup> Kroon NO / Inner Ring NE	12.107	1.090	9%	1.695 14%
7 1 <sup>e</sup> Couronne Sud / 1 <sup>e</sup> Kroon Zuid / Inner Ring South	8.671	1.387	16%	0 0%
8 1 <sup>e</sup> Couronne SO / 1 <sup>e</sup> Kroon ZW / Inner Ring SW	4.914	393	8%	590 12%
9 1 <sup>e</sup> Couronne NO / 1 <sup>e</sup> Kroon NW / Inner Ring NW	16.632	3.992	24%	333 2%
10 2 <sup>e</sup> Couronne NE / 2 <sup>e</sup> Kroon NO / Outer Ring NE	63.870	12.135	19%	21.716 34%
11 2 <sup>e</sup> Couronne Est / 2 <sup>e</sup> Kroon Oost / Outer Ring East	135.974	70.706	52%	21.756 16%
12 2 <sup>e</sup> Couronne SE / 2 <sup>e</sup> Kroon ZO / Outer Ring SE	19.400	12.222	63%	1.164 6%
13 2 <sup>e</sup> Couronne Sud / 2 <sup>e</sup> Kroon Zuid / Outer Ring South	81.261	30.879	38%	21.128 26%
14 2 <sup>e</sup> Couronne SO / 2 <sup>e</sup> Kroon ZW / Outer Ring SW	68.254	15.016	22%	10.238 15%
15 2 <sup>e</sup> Couronne NO / 2 <sup>e</sup> Kroon NW / Outer Ring NW	62.915	39.007	62%	7.550 12%
<b>Total / Totaal / Total</b>	<b>1.084.011</b>	<b>433.604</b>	<b>40%</b>	<b>216.802 20%</b>

## EEN KANTOORLEEGSTAND DIE STRUCTUREEL WORDT

Het te hoge leegstandspercentage voor kantoren in bepaalde wijken van de hoofdstad baart de waarnemers zorgen, maar het is vooral de blijvende leegstand (langer dan drie jaar) die verontrustend is.

De analyse die al kort aan bod kwam in nr. 29 wordt uitvoerig besproken in nr. 31. De cijfers bevestigen het bestaan van een structurele leegstand, die niet systematisch verband houdt met de ouderdom van de betrokken gebouwen.

Van de 1.084.011 m<sup>2</sup> leegstaande kantooppervlakte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest staat 40 % al 2,7 tot 6 jaar leeg en 20 % al meer dan 6 jaar.

Deze structurele leegstand is merkbaar in alle wijken en neemt op bepaalde plaatsen aanzienlijke proporties aan, met name in tweede kroon en in de Zuidwijk (zie tabel hiernaast).

## DE LEOPOLDSWIJK, ZORGWEKKENDE LEEGSTAND

Het gewestelijke bestuur heeft specifiek de situatie in de Leopoldswijk onderzocht, omdat de kantoorleegstand daar hoger is (12 %) dan het gewestelijke gemiddelde (8,3 %). In de Europese Wijk bedraagt de leegstand bijvoorbeeld niet eens 3 %.

Hoe is dit hoge leegstandspercentage in de Leopoldswijk te verklaren?

De wijk heeft een uitstekende ligging en is ook uitstekend bereikbaar. Ze heeft een eigen identiteit en karakter, die evenzeer berusten op de bijzondere bebouwing als op de landschappelijke kwaliteit van de squares die de wijk structureren. Er lopen twee drukke verkeerswegen dwars door de wijk, maar de overige straten zijn eerder rustig. Behalve de twee squares in het midden van de wijk, is er weinig groen aanwezig. Sommige bewoners wonen er al heel lang. De eigenaars houden hun eigendommen continu in goede staat van onderhoud. Geen enkel gebouw vertoont sporen van flagrante verwaarlozing.

Veel kantoren staan weliswaar leeg, maar de kantoorleegstand wordt niet erger. Dat wordt ook bevestigd door de vergelijking met 2008. De huurprijzen liggen hier niet hoger dan in de aangrenzende wijken. Er is ook geen correlatie gevonden tussen de aanhoudende leegstand en de ouderdom van de gebouwen. Integendeel.

De Europese administratie had vroeger een voorkeur voor deze wijk, maar daar is waarschijnlijk verandering in gekomen. Sinds een jaar of tien wordt er gekozen voor decentralisatie van de vestigingen, om zo maximaal voordeel te kunnen doen met gunstigere huurvoorwaarden. En de vele lobby's nemen slechts een beperkte ruimte in beslag.

De hier gevestigde ondernemingen krijgen nog nauwelijks het gezelschap van nieuwe ondernemingen die geen bijzondere band hebben met de EU. Met het oog op de voortschrijdende regionalisering van het land bestaat bovendien de mogelijkheid dat de Belgische administratie hier zal wegtrekken om zich buiten Brussel te gaan vestigen.

Het antwoord op de vraag die werd gesteld in het begin van deze uiteenzetting, dringt zich op: het overaanbod is structureel (de vraag is stabiel gebleven). De conversie van kantoren in hotels of apparthotels voorkomt dat de leegstand nog problematischer wordt.



Reconversie in een apparthotel, Belliardstraat

## CONCLUSIES

Het feit dat het vastgoedsegment van de Brusselse kantoren zijn balans eind 2012 wat ziet verbeteren, is vooral te danken aan het geringe aantal beschikbare projecten en het feit dat er ook projecten werden uitgesteld. De meest risicovolle projecten werden zelfs volledig van de baan geschoven.

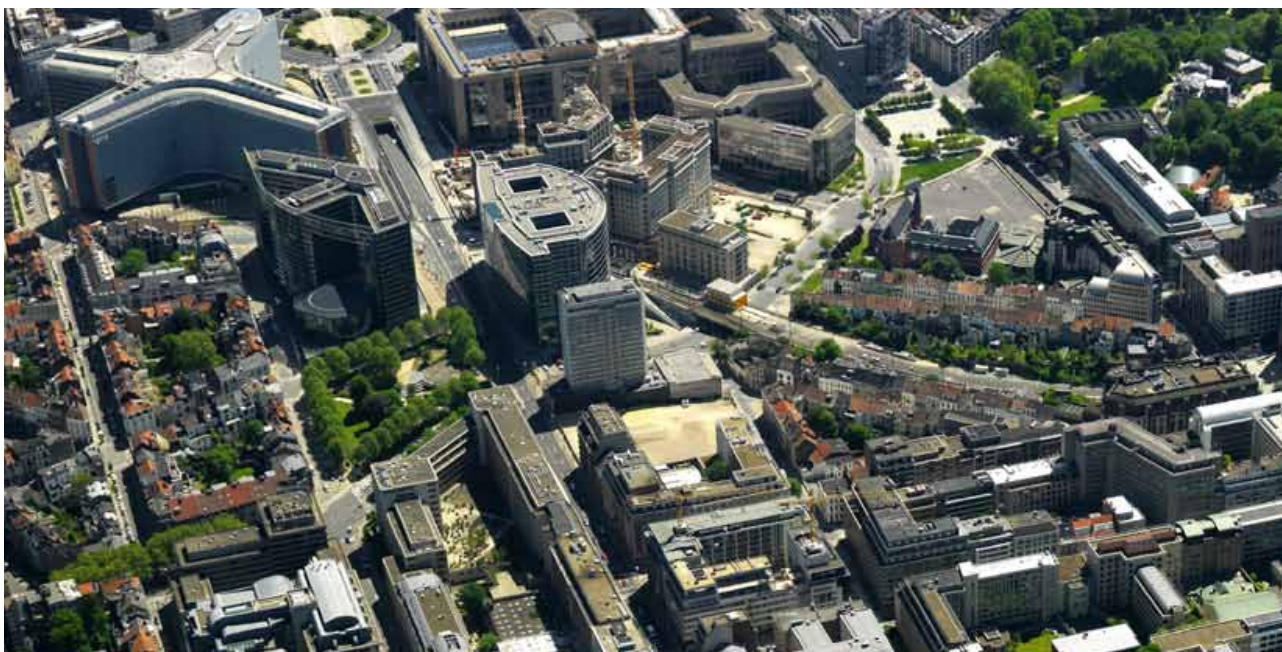
Een andere factor die hierin meespeelt, is de conversie van kantoren tot andere bestemmingen. Deze is volop aan de gang en neemt een niet te verwaarlozen deel van het minder interessant geworden kantooraanbod van de markt (en uit de kantoorvoorraad).

Deze twee factoren hebben echter hun grenzen. Bepaalde grote projecten moesten ondanks alles gerealiseerd worden en deze kantoorruimten zullen op termijn aangeboden worden op de markt. De conversie tot woningen, rusthuizen of hotels vindt hoofdzakelijk plaats in wijken waar het aantrekkelijk wonen is en in gebouwen die gemakkelijk te verbouwen zijn, en kan derhalve niet jaar na jaar de volledige kantoorleegstand opvangen.

In de marge van een krantenartikel met de suggestieve titel 'La météo est au gel sur la brique' zei de directeur van de Belgische vestiging van het vroegere King Sturge het volgende tegen de journaliste: 'Om te beantwoorden aan die vraag [een take-up van 700.000 m<sup>2</sup> die als een minizeepbel werd gezien] zijn we mateloos beginnen te bouwen. Brussel is Londen, Parijs of Berlijn niet, maar een stad die wordt voortgestuwd door Europa en de NAVO. Dit 'stuwefect' is verleden tijd. (...) Het is geen probleem van huurprijzen of huurders, het is een structureel probleem. We zijn terug bij onze kleine markt van weleer. Maar dan wel met 1,5 miljoen vierkante meter kantoren die leegstaan in 'Groot-Brussel'. De fout ligt bij ons allemaal, eigenaars, projectontwikkelaars, makelaars...'

De voormalige algemeen directeur van Cofinimmo bevestigt dat vraag en aanbod niet op elkaar zijn afgestemd: 'In het kantoorsegment is er een bovenmaats aanbod en een reële, duidelijke en 'stabiele' vraag!'

Sinds twee of drie jaar merken we dat er op de Brusselse kantoormarkt een zekere zelfregulering aan de gang is. Zal deze sterk genoeg zijn om de leegstand die al (te) lang standhoudt, te kunnen opvangen?



### Contacten

**Michel De BEULE**

Directie Studies en Planning van het BROH - Vooruitgangstraat 80/1 – 1035 Brussel

Tel.: 02 204 23 40

E-mails: [aatl.planification@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.planification@mrbc.irisnet.be); [mdebeule@mrbc.irisnet.be](mailto:mdebeule@mrbc.irisnet.be)

[www.stedenbouw.irisnet.be/studies-en-publicaties/Conferenties-en-Middagen](http://www.stedenbouw.irisnet.be/studies-en-publicaties/Conferenties-en-Middagen)

**Alain DOORNAERT en Bart HANSSENS**

Dienst Inventimmo van de GOMB – Gabrielle Petitstraat 6 – 1080 Brussel

Tel.: 02 422 50 34 en 02 422 50 36

E-mails: [ad@inventimmo.be](mailto:ad@inventimmo.be); [bh@inventimmo.be](mailto:bh@inventimmo.be)

[www.inventimmo.be](http://www.inventimmo.be); [www.gomb.be](http://www.gomb.be)

# Het Richtplan van de duurzame stadsvernieuwing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Conferenties van 30 april en 18 juni 2013  
Benoît MORITZ en Jan VERHEYEN


*Het Richtplan is het resultaat van een omvangrijke studie met als doel bij te dragen aan de vernieuwing van het logisch en regelgevend kader van het stadsvernieuwingsbeleid, om nieuwe praktijken in te voeren die het beleid van perimetergebonden acties overstijgen. Het doel is de bestaande instrumenten te laten evolueren en alle openbare en privéactoren op het gebied van vernieuwing te coördineren rond een gemeenschappelijke gewestelijke strategische visie.*

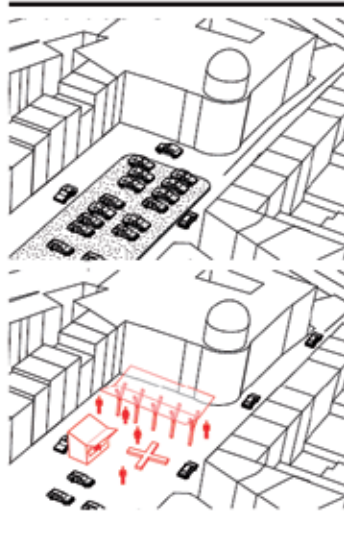
## KADER VAN DE STUDIE

De studie is gerealiseerd door een tijdelijke vereniging van de bureaus MSA en IDEA Consult, samen met Marcel Smets Consultants en IGEAT (ULB). Het opdrachtgeverschap was in handen van de directie Stadsvernieuwing (DSV) van het BROH, terwijl het begeleidingscomité naast de DSV bestond uit het kabinet van de minister van Stadsvernieuwing, het kabinet van de minister-president, het ATO, Leefmilieu Brussel, Mobiel Brussel, de GOMB, de BGHM, de MIVB en de gemeenten.

De studie is tegelijkertijd prospectief, in die zin dat ze tot doel heeft te dienen als input voor het toekomstige GPDO en de herziening van de bestaande instrumenten, en operationeel, in die zin dat ze moet dienen als input voor de lopende wijkcontracten, om een conceptuele referentie te vormen en de mogelijke evoluties concreet te valideren op financieel gebied.

### Stedelijke katalysator





Voorbeeld van gemobiliseerd(e) stadsprogramma(s)

Voorbeeld van gebruikte instrumenten:


Instrument	Auteurs
DWC/DAC	Gemeente/ Mobiel Brussel
Projectoproep	Gemeente/verenigingen

Logisch interventiekader

Het stadswefsel versterken in zijn verschillende vormen

De stedelijke polariteiten binnen de wijken creëren of versterken

De marges herwaarderen als overgangsruimtes



1. Lufel Vlaamse Poort, Brussel, België. MSA 2006.  
2. Lufel Blyckaert, Elsene, België. MSA 2012.  
3. Open Library, Leipzig, Duitsland. KARO 2009.

Dit eerste interventietype, dat vrij weinig middelen vergt, dient als voorbeeld, stimulans voor andere projecten voor de herwaardering van de openbare ruimte in de ruime betekenis van het woord (straten, gevels, ...). Het kan zich beperken tot stadsmuebilair, of tot een mini-voorziening zoals deze open bibliotheek in Leipzig die bestaat uit een lufel en boekendozen.

We zien dit soort interventies al in het huidige kader van de DWK's. Dat kan ook in de toekomst zo blijven, maar ze kunnen ook worden opgenomen in een DAC of in projectoproepen. In dat geval kunnen ze worden beheerd door opeenvolgende spelers.

Ze omvat drie opeenvolgende fasen, die zullen plaatsvinden in de loop van meer dan anderhalf jaar:

### 1. Stand van zaken betreffende drie onderwerpen:

- Atlas A: sociodemografische bevindingen (statistische en geografische analyse)
- Atlas B: bevindingen inzake governance (openbaar beleid in de RVOHR)
- Atlas C: bevindingen betreffende het ruimtelijke kader (ruimtelijk en stedenbouwkundig beleid).

2. **Bepaling van gewestelijke strategieën inzake stadsvernieuwing**, op basis van de identificatie van de te versterken centrale plaatsen in de stad en de te behandelen stedelijke grenzen (= eigenlijke Richtplan).

3. **Opstellen van operationaliseringsscenario's** met het Masterplan van Kuregem als test.

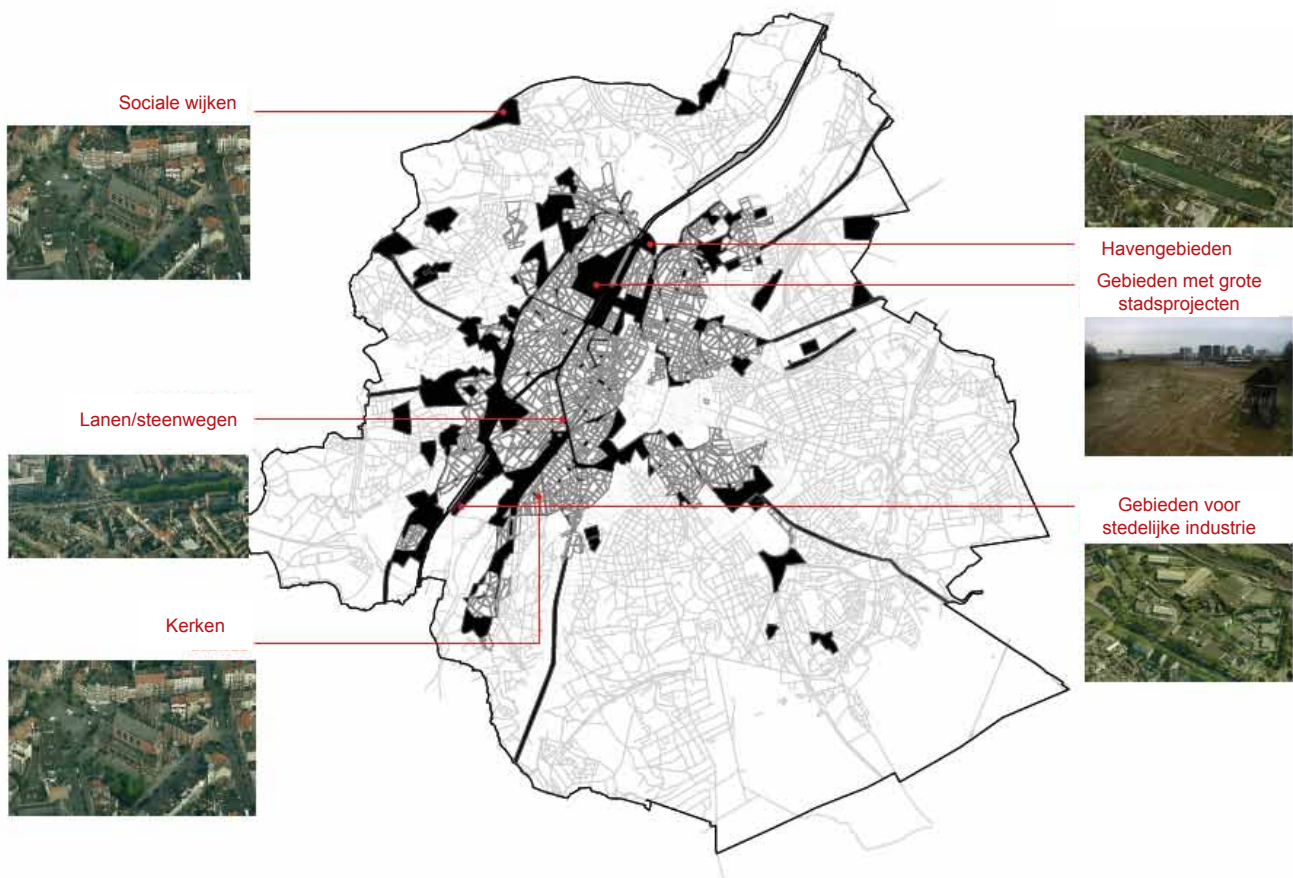
## INHOUD VAN HET RICHTPLAN

### Een geherdefinieerd ruimtelijk kader

Het Richtplan stelt een herdefiniëring van het ruimtelijke kader voor. Het SVG (stadsvernieuwingsgebied), dat voorkomt in het toekomstige GPDO, zal in de plaats komen van de actuele RVOHR (ruimte met versterkte ontwikkeling van huisvesting en renovatie). Anders dan de RVOHR heeft het SVG een continue perimeter, wat de

mogelijkheden vergroot. Er komen nieuwe grondgebieden in aanmerking: de boulevards en steenwegen, de sociale wijken, de kerken, de havengebieden, de gebieden voor stedelijke industrie en de grondgebieden van de grote stadsprojecten (zie onderstaande kaart).

## NIEUWE GEBIEDEN



### Vernieuwde instrumenten

Het Richtplan voorziet in 5 operationele tools: het Duurzame Wijkcontract, dat wordt voortgezet, maar wordt aangepast op het niveau van de organisatie (bicommuunaal), het Duurzame Huizenblokcontract, het Duurzame Ascontract, de Grote Uitrusting en het Masterplan (zie uit tegen tabel).

De vernieuwing van de instrumenten is gerechtvaardigd doordat het Richtplan het volgende voorstelt:

- nieuwe programma's met andere tijdsbestekken voor de uitvoering
- nieuwe grondgebieden om de netwerk- of aslogica te integreren en actief te zijn in de grensgebieden van de morfologische wijken
- nieuwe samenwerkingsverbanden die moeten worden opgezet en gestructureerd
- een nieuwe coördinatie tussen de verschillende elementen van het Richtplan.

## Een logisch interventiekader

Het Richtplan stelt voor zich niet meer te beperken tot interventies in de wijken, maar rekening te houden met de verbindingen en de koppelingen (grens- en randgebieden) tussen de verschillende wijken.

## Gemobiliseerde stadsprogramma's

Er moeten ook grotere programma's komen (in omvang en aantal), nieuwe programma's en vooral combinaties van programma's, zoals het ascontract en het huizenblokcontract, die interventies op het gebied van huisvesting, uitrusting en openbare ruimten combineren. Deze combinaties zullen nieuwe partnerships vereisen.

## Ruimere situaties

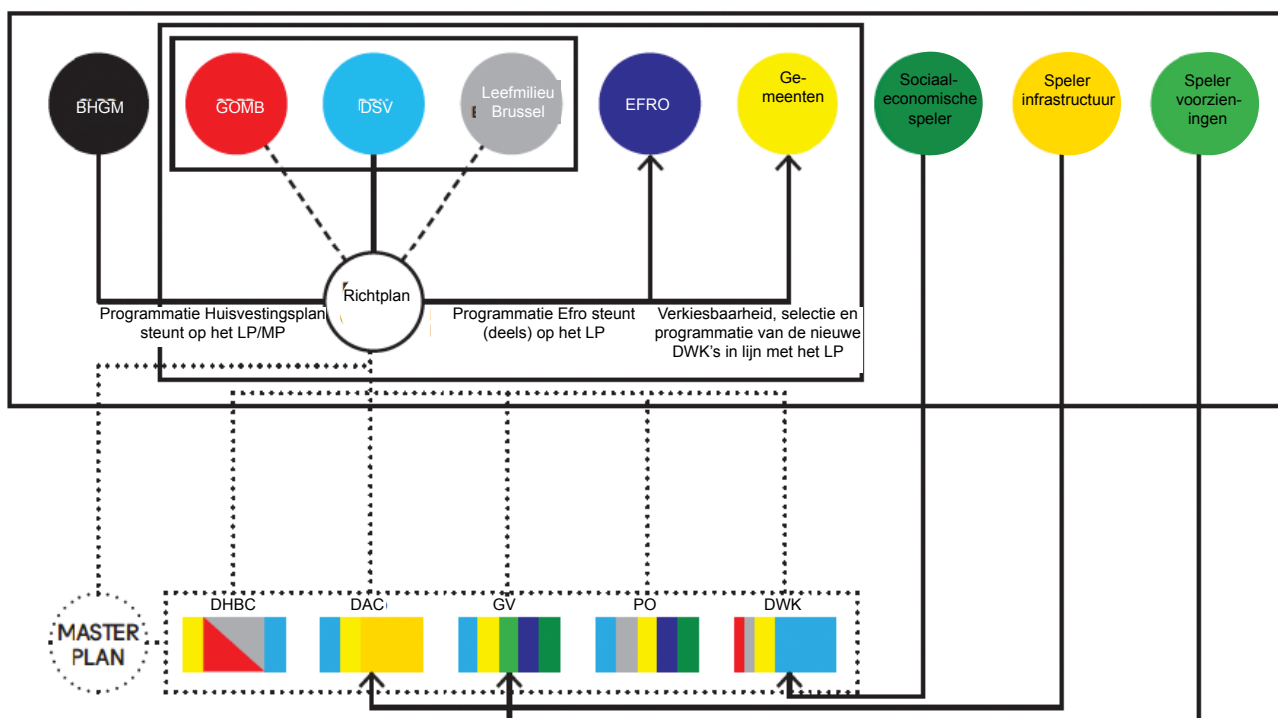
Het Richtplan stelt ruimere stedelijke situaties voor in de vorm van 28 fiches (zie onderstaande modelfiche)

## De situering op een plan

De verschillende acties van de programma's moeten gesitueerd worden op een plan waarvan de legendes de morfologische wijken, de verbindingen en de netwerken identificeren.

## Nieuwe actoren

De nieuwe tools zullen niet alleen een beroep doen op de actuele basisactoren (GOMB, BROH (directie Stadsvernieuwing) en Leefmilieu Brussel), maar ook op andere openbare actoren (BGHM, cel EFRO en Gemeenten), sociaaleconomische actoren en actoren op het gebied van infrastructuur en voorzieningen (zie bovenstaande tabel).



- PO Projectoproep
- DAC Duurzaam Ascontract
- DHBC Duurzaam Huizenblokcontract
- DWK Duurzaam Wijkcontract
- GV Grote voorziening

Samengevat kan men zeggen dat het Richtplan de volgende doelstellingen heeft:

1. de herdefiniëring van het ruimtelijke kader: het SVG van het toekomstige GPDO zal de actuele RVOHR vervangen en middelen voor stadsvernieuwing concentreren op het meest achtergestelde gebied van het gewest.
2. de afstemming van de interventies inzake stadsvernieuwing op verschillende niveaus, van micro-interventies tot strategische stadsprojecten.
3. de integratie van de connectiviteit tussen de wijken, waarbij meer rekening wordt gehouden met de integratie van de vervoerinfrastructuur in de woonwijken en de connectiviteitselementen voor de zachte mobiliteit (voetgangers, fietsers).
4. de creatie of vernieuwing van operationele tools: het Huizenblokcontract, het Ascontract, het Duurzame Wijkcontract, het Masterplan en Grote Uitrusting.

## EN DAARNA?

Momenteel is het Richtplan een studie die nieuwe strategieën inzake duurzame stadsvernieuwing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voorstelt.

De goedkeuring en uitvoering ervan hangen nauw samen met de goedkeuring van het toekomstige GPDO (gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling) van het gewest.

Het succes ervan is ook afhankelijk van de capaciteit om de nieuwe actoren te coördineren die betrokken zijn bij de nieuwe programma's en operationele tools.

### Contacten

Benoît MORITZ, stedenbouwkundig architect  
Bureau MSA - Flageyplein 7 – 1050 Brussel  
Tel.: 02 502 81 07  
E-mail: [benoit@ms-a.be](mailto:benoit@ms-a.be)  
[www.ms-a.be](http://www.ms-a.be)

Jan VERHEYEN, expert in onroerend goed en territoriale ontwikkeling  
Bureau IDEA Consult - Kunstlaan 1-2, bus 16 - 1210 Brussel  
Tel.: 02 282 17 10  
E-mail: [info@ideaconsult.be](mailto:info@ideaconsult.be)  
[www.ideaconsult.be](http://www.ideaconsult.be)



# De strijd tegen de woningleegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Conferenties van 4 juni 2013  
Cédric CARLIEZ en Cassio LOPES

*Om efficiënter te worden in de strijd tegen de woningleegstand in het Brusselse Gewest, is er in 2012 een nieuwe cel, Leegstaande Woningen, gecreëerd binnen de directie Huisvesting van het BROH. Sinds het ontstaan van de cel zijn er al meer dan 2.200 dossiers geopend voor onderzoek. De cel heeft meer dan 328 eigenaars in gebreke gesteld en 69 administratieve boetes opgelegd. Als gevolg daarvan zijn er een honderdtal woningen opnieuw te koop of te huur gesteld op de markt.*



## WETTELIJK KADER VAN DE BESTRIJDING VAN DE WONINGLEEGSTAND

Artikel 17 (nvdv - ARTIKELNUMMER BEWUST VERANDERD - Huisvestingscode 2013) van de Brusselse Huisvestingscode bevat de definitie van 'woningleegstand' en de criteria voor een vermoeden van leegstand (huisraad, water- en elektriciteitsverbruik, 12 maanden).

Artikel 20 van deze Code voorziet in de oprichting van de cel Leegstaande Woningen, legt de competenties vast en voert de gewestelijke administratieve boete in. Anders dan de gemeentebelasting, die leegstaande woning betreft, bestraft de gewestelijke boete het gedrag, het feit dat men zijn goed laat leegstaan.

## BESTRIJDING VAN DE WONINGLEEGSTAND

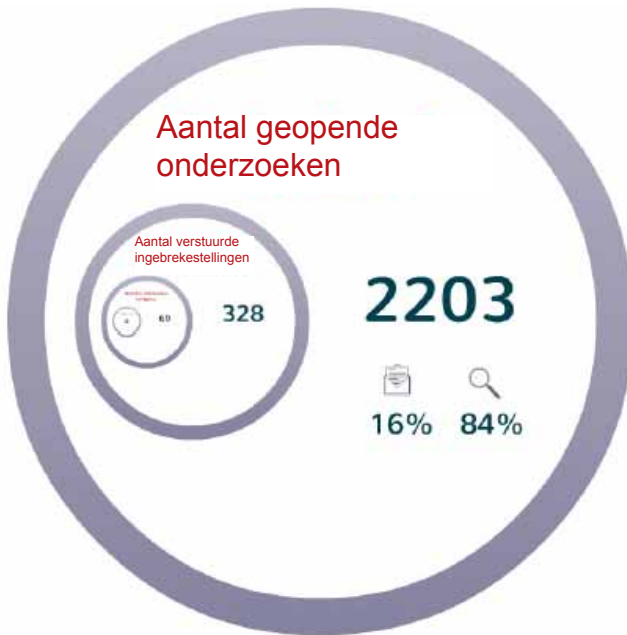
De cel Leegstaande Woningen telt 5 ambtenaren: 2 inspecteurs, 1 administratieve kracht, 1 juridisch assistent en 1 coördinator.

De dossiers worden geopend ingevolge een klacht van de gemeenten of erkende verenigingen of op eigen initiatief van de cel.

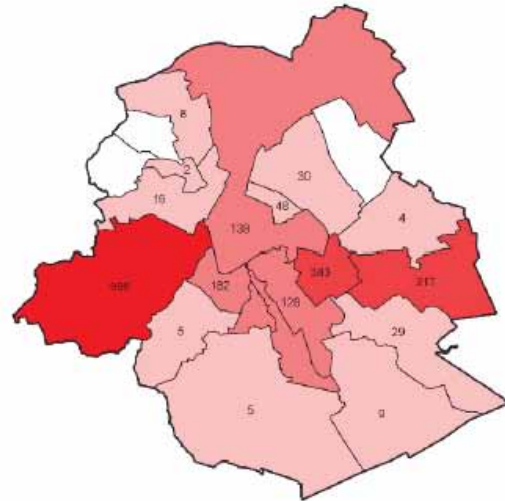
De behandeling van het dossier bestaat uit drie stappen:

1. Er vindt een grondig onderzoek plaats.
2. De eigenaar ontvangt een ingebrekestelling met de aanmaning om binnen de 3 maanden een einde te maken aan de overtreiding.
3. De afhandeling van de geldboete: kennisgeving, eventuele opschorting en intrekking van de geldboete. De inning van de boete moet gebeuren binnen de 60 dagen na de kennisgeving, hoewel de eigenaar de mogelijkheid heeft beroep in te dienen binnen de 30 dagen na de kennisgeving.

**KERNCIJFERS INZAKE  
WONINGLEEGSTAND**



**Verdeling van de geopende onderzoeken**



De balans die de cel Leegstaande Woningen kan opmaken na één jaar activiteit, ziet er heel goed uit. Ze heeft 2.203 onderzoeken geopend, waarvan 16 % na een klacht en 84 % op eigen initiatief.

De cel heeft tot nog toe ook 328 ingebrekestellingen verstuurd en 69 boetes opgelegd, waarvan er 8 het voorwerp hebben uitgemaakt van een beroep. We wijzen erop dat deze cijfers niet representatief zijn voor de verwachte resultaten, aangezien de meeste procedures hun eindpunt nog niet hebben bereikt.

Om op eigen initiatief een onderzoek te openen, steunt de cel vooral op Hydrobru (de Brusselse waterdistributiemaatschappij), die het bestuur de gegevens verstrekt van de watermeters met een

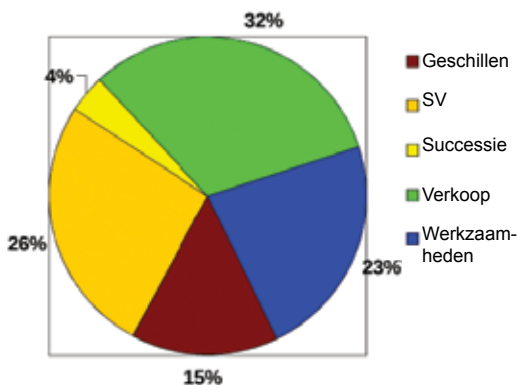
d.w.z. alle bestemmingen, ook afgesloten meters. Het zou interessant zijn deze gegevens naast de gegevens van het elektriciteitsverbruik te kunnen leggen.

Een andere informatiebron is de DBDMH (Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp) die adressen doorgeeft van de in slechte staat verkerende gebouwen.

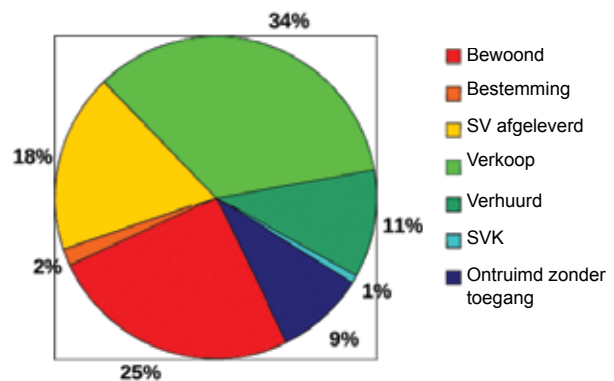
De eigenaars van de eigendommen die het voorwerp uitmaken van een onderzoek, zijn in 76 % van de gevallen particulieren en in 24 % rechtspersonen.

De redenen voor opschorting en intrekking van de boete luiden als volgt:

**Redenen van opschorting (45)**



**Redenen van stopzetting (122)**



## VERBOUWING TOT WONINGEN VAN DE LEEGSTAANDE VERDIEPINGEN BOVEN HANDELSZAKEN

Eind 2011 werd het bureau ERU gevraagd het probleem te analyseren van de leegstaande verdiepingen boven handelszaken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Uitgedrukt in **cijfers** wordt geschat dat deze vorm van leegstand 6.598 handelspanden betreft (op een totaal van 9.718 handelspanden), gelegen in 66 handelskernen (op een totaal van 105 volgens het Overzicht van de handel). De oppervlakte van deze leegstaande verdiepingen wordt geschat tussen 208.600 m<sup>2</sup> en 306.550 m<sup>2</sup>, wat overeenkomt met 3.386 à 5.191 potentiële woningen.

De **leegstand** van de verdiepingen boven handelszaken heeft vele oorzaken:

- het ontbreken van een gescheiden toegang tot de bovenverdiepingen (in 65% van de leegstaande gebouwen)
- gebruik van de bovenverdiepingen voor handelsdoeleinden
- één handelshuurovereenkomst voor heel het gebouw;
- slechte staat van het gebouw (door de langdurige leegstand van de verdiepingen)
- (te lastig) beheer van de verhuur van de woningen
- deresponsabilisering
- miskenning van de problematiek.

Er dienen zich talrijke **oplossingen** aan om dit leegstandsprobleem tegen te gaan, zoals:

- sensibilisering van de eigenaars (team dat gaat praten met eigenaars, colloquia, opleidingen, informatiesessie, regelmatige actualisering van de inventarissen enz.)
- het creëren van een aparte toegang tot de bovenverdiepingen (voorafgaande uitvoerbaarheidsstudies voorleggen aan de eigenaar, ook toegang via het binnenterrein overwegen, een premie toekennen voor het creëren van een aparte toegang, wat al gebeurt in sommige gemeenten enz.)
- de bovenverdiepingen herbestemmen voor huisvesting (bijvoorbeeld in ruimten voor versterkte ontwikkeling van huisvesting en renovatie)
- herziening van de handelshuur (standaardmodel)

- het gebouw in orde brengen met de steun van premies (energiepremie, premie voor klein erfgoed, huisvestingspremie voor de eigenaars of Sociale Verhuurkantoren) en de financiering van haalbaarheidsstudies voor de uit te voeren werken
- begeleiding bij het woningbeheer (bijvoorbeeld door Sociale Verhuurkantoren)
- sancties voor eigenaars die in gebreke blijven (gewestelijke boetes, gemeentelijke belastingen, onteigeningen, vorderingen tot staken, voorkooprecht voor de gemeenten, openbaar beheersrecht enz.).

## TOT SLOT

Een vaststelling zich op als het gaat om de leegstand van zowel woningen als verdiepingen boven handelszaken. Hoewel het soms nodig is repressief op te treden, moet steeds de voorkeur gegeven worden aan dialoog en onderhandelingen met de eigenaars. Bovendien moet ieder dossier afzonderlijk onderzocht worden. Het doel is dat er meer woningen beschikbaar worden voor bewoning. Dat is waar het Gewest grote nood aan heeft, om de actuele demografische groei het hoofd te kunnen bieden.

### Contacten

Cédric CARLIEZ, attaché bij de cel Huisvestingsbeleid van de Directie Huisvesting van het BROH  
Cassio LOPES, attaché-coördinator bij de cel Leegstaande Woningen van de Directie Huisvesting van het BROH  
Vooruitgangstraat 80/1 – 1035 Brussel  
Tel.: 02 204 23 44 en 02 204 16 99  
E-mails: ccarliez@mrbc.irisnet.be en clopes@mrbc.irisnet.be  
www.huisvesting.irisnet.be

# Contactadressen

## **BRUSSEL STEDELIJK ONTWIKKELING (BESTUUR RUIMTELIJKE ORDENING EN HUISVESTING)**

CCN - Vooruitgangstraat 80 – 1035 BRUSSEL

Tel.: 02 204 17 68/69 - Fax: 02 204 15 58

Info: [broh.communicatie@gob.irisnet.be](mailto:broh.communicatie@gob.irisnet.be)

[www.broh.irisnet.be](http://www.broh.irisnet.be)

### **DIRECTEUR-GENERAAL**

---

Arlette VERKRUYSEN

Tel.: 02 204 23 06

### **DIRECTIE STUDIES EN PLANNING (DSP)**

---

Wvd. directrice: Ann GEETS

Tel.: 02 204 23 33 - Fax : 02 204 15 24

[broh.planning@gob.irisnet.be](mailto:broh.planning@gob.irisnet.be)

[www.stedenbouw.irisnet.be](http://www.stedenbouw.irisnet.be)

### **DIRECTIE STEDENBOUW (DS)**

---

Directeur: Albert GOFFART

Tel.: 02 204 23 77 - Fax : 02 204 15 23

[broh.stedenbouw@gob.irisnet.be](mailto:broh.stedenbouw@gob.irisnet.be)

[www.stedenbouw.irisnet.be](http://www.stedenbouw.irisnet.be)

### **DIRECTIE HUISVESTING (DH)**

---

Wvd. directeur: Peter Verhaeghe

Tel.: 02 204 19 92 - Fax. : 02 204 15 18

[broh.huisvesting@gob.irisnet.be](mailto:broh.huisvesting@gob.irisnet.be)

[www.huisvesting.irisnet.be](http://www.huisvesting.irisnet.be)

### **DIRECTIE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSINSPECTIE (DGH)**

---

Wvd. directeur: Frédéric DEGIVES

Tel.: 02 204 12 41 - Fax : 02 204 12 73

[broh.huisvestingsinspectie@gob.irisnet.be](mailto:broh.huisvestingsinspectie@gob.irisnet.be)

[www.huisvestingsinspectie.irisnet.be](http://www.huisvestingsinspectie.irisnet.be)

### **DIRECTIE STADSVERNIEUWING (DSv)**

---

Wvd. directeur: Fabienne Lontie

Tel.: 02 204 24 26 - Fax : 02 204 15 50

[broh.stadsvernieuwing@gob.irisnet.be](mailto:broh.stadsvernieuwing@gob.irisnet.be)

[www.wijken.irisnet.be](http://www.wijken.irisnet.be)

### **DIRECTIE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (DML)**

---

Wvd. directeur: Thierry WAUTERS

Tel.: 02 204 25 75 - Fax : 02 204 15 22

[broh.monumenten@gob.irisnet.be](mailto:broh.monumenten@gob.irisnet.be)

[www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be)

### **DIRECTIE ADMINISTRATIEVE EN FINANCIËLE ZAKEN (DAFZ)**

---

Directeur: Philippe THIÉRY

Tel.: 02 204 24 72 - Fax : 02 204 15 58

[broh.communicatie@gob.irisnet.be](mailto:broh.communicatie@gob.irisnet.be)

### **DIRECTIE ADVIES EN BEROEP (DAB)**

---

Verantwoordelijke: Violaine BOELAERTS

Tel.: 02 204 22 99 - Fax : 02 204 15 56

[secretariaatdab@gob.irisnet.be](mailto:secretariaatdab@gob.irisnet.be)

[www.stedenbouw.irisnet.be](http://www.stedenbouw.irisnet.be)