



UHASSELT

KNOWLEDGE IN ACTION

Faculteit Bedrijfseconomische Wetenschappen

master in de handelswetenschappen

Masterthesis

De invloed van COVID-19 op het gebruik van kantoorgebouwen: zouden zij een oplossing kunnen bieden voor de toenemende woningnood?

Maarten Claes

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de handelswetenschappen, afstudeerrichting ondernemerschap en management

PROMOTOR :

Prof. dr. Wim MARNEFFE

BEGELEIDER :

Mevrouw Lise JANSSEN



UHASSELT

KNOWLEDGE IN ACTION

www.uhasselt.be
Universiteit Hasselt
Campus Hasselt:
Martelarenlaan 42 | 3500 Hasselt
Campus Diepenbeek:
Agoralaan Gebouw D | 3590 Diepenbeek

2021
2022



Faculteit Bedrijfseconomische Wetenschappen

master in de handelswetenschappen

Masterthesis

De invloed van COVID-19 op het gebruik van kantoorgebouwen: zouden zij een oplossing kunnen bieden voor de toenemende woningnood?

Maarten Claes

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de handelswetenschappen, afstudeerrichting ondernemerschap en management

PROMOTOR :

Prof. dr. Wim MARNEFFE

BEGELEIDER :

Mevrouw Lise JANSSEN

Voorwoord

Deze thesis getiteld "De invloed van COVID-19 op het gebruik van kantoorgebouwen: zouden zij een oplossing kunnen bieden voor de toenemende woningnood?" vormt het sluitstuk van mijn masteropleiding Handelswetenschappen met als afstudeerrichting Ondernemerschap en Management aan de UHasselt.

Twee jaar geleden, net voor de uitbraak van de coronapandemie, besloot ik om uit het werkveld te stappen en opnieuw te gaan studeren. Gebaseerd op mijn eerdere ervaring in de immobiëlen sector, bracht ik een eigen onderzoeksonderwerp aan voor mijn masterthesis. Gelukkig kreeg ik hiervoor de steun van mijn promotor professor doctor Wim Marneffe. De realisatie van dit werk zou niet mogelijk geweest zonder zijn waardevolle input. Mijn dank gaat dan ook uit naar hem en naar zijn assistente Lise Jansen, beiden hebben mij met raad en daad bijgestaan. Mede dank zij hen ben ik erin geslaagd om mijn onderzoek af te ronden en het te rapporteren.

Mijn dank gaat uit naar alle respondenten, die tijd uitgetrokken hebben om mij te woord te staan gedurende de diepte-interviews en hun inzichten en kennis omtrent dit specifieke onderwerp deelden. De geïnterviewden deelden vrijelijk hun inzichten en bezorgden mij zo een extra rijke schat aan informatie. De informatie bekomen tijdens de interviews bleek een zeer goede aanvulling te vormen op wat reeds beschikbaar was uit het literatuur onderzoek.

Ik wil ook vooral mijn ouders bedanken. Zij hebben mij altijd ten volle gesteund in al mijn ondernemingen. Ook mijn zussen wil ik bedanken: zij zorgden voor de nodige ontspanningsmomenten tijdens het schrijven van deze thesis.

Tot slot wil ik mevrouw Mariëlle Eerdekenes vermelden die dankzij haar professionele kennis en ervaring in het schrijven van wetenschappelijke artikels mij goed en intensief heeft kunnen begeleiden en mij gedurende het hele proces van mijn thesis van feedback heeft voorzien.

Na een intensief jaar werken aan deze thesis ben ik blij met het uiteindelijke resultaat en hoop dat dit werk nuttig kan zijn voor allen die actief zijn in deze sector of hiermee in contact komen.

Maarten Claes

Hasselt, juni 2022

Samenvatting

Het uitgangspunt van dit onderzoek was dat er een bestaande en groeiende woningnood is. Gebaseerd op deze aanname, tracht dit onderzoek een antwoord te formuleren op de vraag "In welke mate kunnen tot woningen omgebouwde kantoorgebouwen een oplossing bieden aan de steeds groter wordende woningnood?" .

Teneinde deze hoofdvraag te beantwoorden, is er eerst een verkennend literatuuronderzoek uitgevoerd. Gebaseerd op de bevindingen van dit onderzoek werd vervolgens een kwalitatieve empirische studie uitgevoerd aan de hand van semigestructureerde interviews met experts ter zake.

Aan de hand van de literatuurstudie werd enerzijds de kantorenmarkt en de trends in deze markt in kaart gebracht, en anderzijds de woningnood. Vervolgens konden aan de hand van de literatuurstudie ook de reconversie-ervaringen in het buitenland opgetekend worden evenals de voor- en nadelen die gepaard gaan met de reconversie van kantoren naar wooneenheden.

Middels diepte-interviews, afgenomen bij verschillende betrokken partijen zoals projectontwikkelaars, beleidsmakers en experts uit het Vlaams en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werden bijkomende inzichten verworven omtrent de reconversie van kantoren naar wooneenheden in Vlaanderen en Brussel. Hierbij werd ook onderzocht welke drempels en voordelen de geïnterviewden ervaren en werd gekeken hoe het reconversiepotentieel verhoogd kan worden.

Uit het onderzoek blijkt dat Vlaanderen en Brussel een heel verschillende houding aannemen ten opzichte van de reconversie van kantoren naar wooneenheden. Daar waar Brussel een veeleer actieve houding aanneemt en steunmaatregelen voorziet zoals belastingverlagingen en versoepelingen van regels, nemen Vlaamse steden vooral een passieve houding aan. De afwachtende houding in Vlaanderen kan verklaard worden door de wil om de verweving van functies in de stadskernen te behouden en de wil om kantoorruimtes te behouden en niet te laten verloren gaan door de omvorming van kantoren naar woningen.

De houding die op lokaal en gewestelijk niveau door de beleidsmakers wordt aangenomen, heeft een grote impact op het aantal reconversies van kantoren naar woningen. Vooral in Brussel heerst een hoge woningnood terwijl er vele leegstaande kantoren zijn. Hier kan er synergie ontstaan. In Vlaanderen speelt het probleem van leegstaande kantoren minder, zijn er voldoende woningen (althoewel deze veelal op verkeerde locaties staan buiten stadscentra) en is er dus minder behoefte om nieuwe woonruimte te scheppen door reconversie van kantoren.

Als antwoord op de centrale onderzoeksvraag kunnen we stellen dat de woningen gerealiseerd via reconversieprojecten, een bijdrage kunnen leveren aan het verhelpen aan de woningnood. Wel moet worden opgemerkt dat deze reconversieprojecten omwille van de hoge complexiteit, de hoge reconversiekosten en de (meestal) centrale locatie niet aan de vraag naar betaalbare woningen kan voldoen.

Voor dit onderzoek werden projectontwikkelaars, beleidsmakers en experts gecontacteerd met ervaring in de reconversie van kantoren naar woningen. In het kader van dit onderzoek werden een behoorlijk aantal beleidsmakers gecontacteerd. Het is echter opvallend dat er vooral in Vlaanderen, een matige responsgraad was. Veelal werd als antwoord gegeven op de vraag voor een interview dat er weinig ervaring of kennis aanwezig was of dat er een beleid gevoerd werd dat reconversies juist afremt.

Dit onderzoek bestudeerde vooral de praktische en beleidsmatige voor- en nadelen van reconversies van kantoren naar woningen in Vlaanderen en Brussel. Een eventueel vervolgonderzoek zou de verschillen in beleid tussen verschillende (Vlaamse) steden in kaart kunnen brengen en ook verder kunnen onderzoeken wat de financiële impact van reconversies is.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	I
Samenvatting.....	III
Lijst met figuren	VII
Lijst met tabellen	VIII
1. Inleiding	1
2. Methodologie.....	3
2.1. Literatuurstudie	3
2.2. Kwalitatieve studie	4
3. Literatuurstudie.....	8
3.1. Covid-19 en de impact op kantoorgebruik.....	8
3.1.1. Statistieken	8
3.1.2. Europa.....	8
3.1.3. Vlaanderen	11
3.1.4. Brussel	13
3.1.5. Uitdagingen en problemen door de evolutie op de kantoren markt.....	15
3.1.6. Uitdagingen en problemen voor de eigenaars	15
3.1.7. Uitdagingen en problemen voor de overheid	16
3.1.8. Uitdagingen en problemen voor de buurt.....	16
3.2. Woningnood	17
3.3. Bouwshift.....	19
3.4. Kantoor leegstand	21
3.5. Synergie tussen bestaande woningnood en kantoorleegstand	24
3.5.1. Drivers voor de reconversie van kantoren naar woningen	24
3.5.2. Belemmeringen voor de reconversie van kantoren naar woningen	26
3.5.3. Reversiepotentieel van het project	28
3.6. Kantoor reconversie	32
3.6.1. Wat is het?.....	32
3.6.2. Bestaande activiteit	32
3.7. Beleidsinstrumenten	34
3.7.1. Vlaanderen	35
3.7.2. Brussel	40
3.7.3. België	41
4. Resultaten	42
4.1. “In welke mate heeft de coronapandemie een invloed op het kantoorlandschap?”	42

4.2. Welke zijn de spanningsvelden tussen overheid en promotoren en hoe kunnen barrières overwonnen worden?	45
4.3. “Welke zijn de praktische barrières om een kantoorgebouw (gedeeltelijk) om te vormen tot een wooncomplex en welke zijn mogelijke oplossingen om deze te overkomen?”	53
5. Discussie.....	60
6. Conclusie	62
7. Lijst van geraadpleegde werken.....	64
8. Bijlagen	68
Bijlage 1: Interviewleidraad ontwikkelaars en beheerders	68
Bijlage 2: Interviewleidraad beleidsmakers.....	71
Bijlage 3: Interviewleidraad onderzoeksexpert.....	73

Lijst met figuren

Figuur 1: Evolutie van kantoorontwikkelingen en leegstandsgraad in Europa (JLL Research, 2022)	9
Figuur 2: Open landschapskantoor in de jaren '50 (Reynolds, 2016)	10
Figuur 3: Kantoor met gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes en afgezonderde concentratieplekken (Spacesworks Amsterdam, 2015)	10
Figuur 4: Evolutie van de leegstandsgraad in de 5 grootste Vlaamse kantoorsteden (JLL Research, 2022)	11
Figuur 5: Evolutie van het kantorenpark in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (perspective.brussels, 2021)	13
Figuur 6: Evolutie van de leegstandsgraad binnen en buiten het Central Business District in Brussel (JLL Research, 2021).....	14
Figuur 7: Overzichtskaart van het Brusselse CBD-district (blauw) en de gedecentraliseerde zone (groen) (perspective.brussels, 2021)	14
Figuur 8: Project "De Generale" voor reconversie (Google Streetview, 2009).....	53
Figuur 9: Project "De Generale" na reconversie (Jansen Real Estate, 2021).....	53
Figuur 10: Project "The Horizon" voor reconversie (Google Streetview 2009)	54
Figuur 11: Project "The Horizon" na reconversie (Home Invest Belgium, 2016).....	54
Figuur 12: Project "ZIN" voor reconversie (Wikimedia, 2017).....	55
Figuur 13: Project "ZIN" na reconversie (Befimmo, 2020).....	55
Figuur 14: Mix van functies in project "ZIN" na reconversie (51N4E)	55
Figuur 15: Project "De Bonnefant" voor reconversie (Google Streetview, 2014)	56
Figuur 16: Project "De Bonnefant" na reconversie (Bonnefant, 2022)	56
Figuur 17: Grondplan kantoorgebouw voor reconversie naar wooneenheden (Anoniem, 2022)	57
Figuur 18: Grondplan kantoorgebouw na reconversie naar wooneenheden met centrale uitsnede (Anoniem, 2022)	57
Figuur 19: Circulariteit van bouwmaterialen in project "ZIN" (51N4e / Jaspers -Eyers / L'AUC, 2020) ...	58

Lijst met tabellen

Tabel 1: Functiebeschrijvingen van de geïnterviewde personen	5
Tabel 2: Vetocriteria voor de reconversie van een kantoorgebouw naar wooneenheden	28
Tabel 3: Criteria voor het bepalen van de locatiegeschiktheid van het kantoorgebouw voor de reconversie naar wooneenheden.....	29
Tabel 4: Criteria voor het bepalen van de gebouwgeschiktheid van het kantoorgebouw voor de reconversie naar wooneenheden	30

1. Inleiding

Een aantal jaren geleden deed ik in het kader van de opleiding Financiën en verzekeringen afstudeerrichting Vastgoed een vastgoedstage in Nederland. In Amsterdam volgde ik het reilen en het zeilen van de Amsterdamse vastgoedmarkt. In Amsterdam kent men al enkele jaren een zeer hoge woningnood. In deze stad werden er al veel kantoren omgevormd naar woningen. Terug in België en een aantal jaren later, kampt ons land enerzijds met een woningtekort en anderzijds met een toenemend belang van telewerken aan belang, veroorzaakt door het verplicht telewerken gedurende de coronapandemie, met een verminderd gebruik van kantoorgebouwen tot gevolg. Ik heb mij tot doel gesteld om na te gaan in welke mate er ook bij ons in Vlaanderen en in Brussel opties zijn om (leegstaande) kantoren te converteren naar woningen.

In eerste instantie ga ik hierbij na wat de evolutie is in het Vlaamse en het Brusselse kantoorlandschap en hoe onze woningmarkt ervoor staat. Ten tweede zal ik nagaan of er synergiën kunnen gevonden worden tussen deze twee markten door bijvoorbeeld leegstaande kantoorgebouwen een nieuwe bestemming te geven als woongelegenheden en aldus leegstand en verkrotting van kantoorgebouwen te voorkomen en de woningnood op te vangen. Tot slot breng ik de belemmeringen en drivers in kaart met als doel na te gaan hoe het reconversiepotentieel kan verhoogd worden op een wijze die gunstig is voor zowel eigenaren van (leegstaande) kantoorgebouwen, de buurt waarin deze gebouwen zich bevinden en de toekomstige bewoners. Om de onderzoekregio enigszins te beperken zal ik mij, zoals hierboven al aangehaald, specifiek richten op de Vlaamse en Brusselse kantorenmarkt.

Centrale onderzoeksvraag

Gezien de toename van de woningnood enerzijds en een overaanbod aan leegstaande kantoorgebouwen anderzijds, stelt zich de vraag of een reconversie van kantoorgebouwen een oplossing zou kunnen bieden aan de wooncrisis. De centrale onderzoeksvraag in deze masterproef is dan ook de volgende:

"In welke mate kunnen tot woningen omgebouwde kantoorgebouwen, een oplossing bieden aan de steeds groter wordende woningnood?"

Deelvragen

Een aantal deelvragen zullen het vinden van een antwoord op de gestelde centrale onderzoeksvraag vergemakkelijken.

Ten eerste zullen we de huidige situatie in kaart brengen en nagaan of de COVID-19 pandemie inderdaad een invloed heeft gehad op het kantoorlandschap. De eerste deelvraag luidt als volgt:

"In welke mate heeft de coronapandemie een invloed op het kantoorlandschap?"

Vervolgens zullen we het wettelijk kader bespreken en de huidige belemmeringen voor de omvorming van kantoorgebouwen naar woningen in kaart brengen en nagaan hoe deze kunnen opkomen. De tweede deelvraag luidt dan ook:

"Wat zijn de wettelijke vereisten om kantoren om te vormen tot woningen? Welke zijn de mogelijke barrières die promotoren ervaren en hoe kunnen deze verholpen worden?"

Deze deelvraag zal focussen op de aanwezige wettelijke barrières en of het mogelijk is deze barrières te overbruggen. Als deze barrières dan kunnen overbrugd worden, wie zou dan deze barrières kunnen overbruggen? Wij gaan ook de visie van de beleidsmakers opnemen in dit deel als verduidelijking van de achterliggende redenen van bepaalde beleidsdoelstellingen. We zullen beschrijven of er een evolutie merkbaar is in de beleidsvorming en we doen een predictie over hoe de beleidsdoelstellingen op korte en lange termijn zullen evolueren.

Tenslotte wordt ook de praktische kant van het hele conversieverhaal bekeken. Praktische barrières en mogelijke oplossingen worden in kaart gebracht. De laatste deelvraag is dan ook:

"Welke zijn de praktische barrières om een kantoorgebouw (gedeeltelijk) om te vormen tot een wooncomplex en welke zijn mogelijke oplossingen om deze barrières te overkomen?"

De aanname voor de laatste deelvraag is dat het reconversieproject uitgevoerd dient te worden binnen het geldende wettelijk kader. Ervaringen uit het verleden worden herbekeken en er wordt samen met de (bouw)promotoren bekeken wat zij hieruit geleerd hebben.

In het kader van deze masterproef zal via een kwalitatieve onderzoeksmethode nagegaan worden wat de invloeden van de coronapandemie op het kantoorlandschap zijn en of het kantorenbestand een antwoord kan bieden aan de woningnood. Het onderzoek zal aanvangen met een literatuurstudie waarbij met behulp van deskresearch informatie ingewonnen wordt over het onderwerp. Zowel binnen- als buitenlandse onderzoeken zullen hierbij bekeken worden. Het tweede deel van het onderzoek zal kwalitatief opgevat worden waarbij er kwalitatieve semigestructureerde interviews worden afgenomen met beleidsmakers, bouwpromotoren en experts. Deze interviews hebben allemaal als gezamenlijk doel een antwoord te formuleren op de gestelde onderzoeksvraag: **"In welke mate kunnen tot woningen omgebouwde kantoorgebouwen een oplossing bieden aan de steeds groter wordende woningnood?"**

In hoofdstuk 2 wordt de literatuurstudie behandeld. Hier wordt getracht om een inzicht te krijgen in de kantoren-, woning- en reconversiemarkt gevolgd door de methodologie in hoofdstuk 3. Na het beschrijven van de onderzoeksmethoden komt het tweede deel van het onderzoek, de resultaten van de kwalitatieve interviews die in hoofdstuk 4 zullen besproken worden. Eindigen doen we met de conclusie en de discussie die respectievelijk in hoofdstuk 5 en 6 aan bod zal komen.

2. Methodologie

Het onderzoek omvat enerzijds een literatuurstudie en anderzijds een kwalitatieve studie. Aan de hand van de bevindingen van de literatuur studie is er een vragenlijst opgesteld om de bevindingen van de deskresearch te toetsen aan de realiteit. Hiervoor werd gebruikgemaakt van een semigestructureerd interview.

2.1. Literatuurstudie

In de literatuurstudie wordt een beeld geschetst van de huidige stand van zaken betreffende de reconversie van kantoren naar woningen. Hierbij wordt eerst nagegaan wat de impact is van de coronapandemie op het kantoorlandschap. Vervolgens wordt de volledige kantorenmarkt in kaart gebracht, zowel op lokaal niveau in Vlaanderen en Brussel als op Europees niveau. Daarna wordt onderzocht of er effectief een woningnood is en of de kantorenmarkt en de woningmarkt elkaar kunnen aanvullen, met andere woorden of er een synergie is. Hierna komt het reconversieverhaal in beeld en wordt beschreven wat reconversie precies inhoudt en of er in Vlaanderen en Brussel al aan reconversie wordt gedaan. Verder worden ook de beleidsinstrumenten aangehaald op gewestelijk niveau (Vlaanderen en Brussel) en op federaal niveau (België). Naast de beleidsinstrumenten worden ook de drivers en de belemmeringen van een reconversieproject in kaart gebracht. Tot slot wordt het reconversiepotentieel van een project berekend met behulp van enkele tabellen met criteria die de geschiktheid van een reconversieproject helpen bepalen.

Dataverzameling

Aangezien het onderwerp al veelvuldig is besproken in buitenlandse wetenschappelijke literatuur en er meer buitenlandse onderzoeksresultaten beschikbaar zijn, bekijken we eerst deze buitenlandse wetenschappelijk gegevens en gaan op basis van de verkregen inzichten de relevantie na voor Vlaanderen en Brussel.

Voor het literatuuronderzoek doen we onder andere beroep op de volgende databanken: Google Scholar, ProQuest, ScienceDirect en Semantic Scholar.

De literatuurstudie is in de eerste fase vooral beschrijvend en voornamelijk gebaseerd op buitenlandse literatuur. Vervolgens wordt ook gebruikt gemaakt van de Nederlandstalige literatuur waarin pertinente binnenlandse onderzoeken beschreven werden. De analyse van de buitenlandse en binnenlandse onderzoeken laat toe om mogelijke lacunes in de huidige binnenlandse literatuur te identificeren en aan te vullen met de resultaten van dit onderzoek.

Voor de literatuurstudie van buitenlandse artikels werden in eerste instantie de volgende zoektermen gebruikt: conversion, reuse, vacant, office building, housing, dwellings, development, smart planning en sustainable planning. Voor de aanvullende Nederlandstalige literatuur werden de volgende zoektermen gebruikt: reconversie, leegstand, ruimtelijke ordening en kantoorgebouwen.

2.2. Kwalitatieve studie

Het tweede deel van het onderzoek, de kwalitatieve studie, bestond uit semigestructureerde interviews van zowel beleidsmakers, projectontwikkelaars als een expert. Bij semigestructureerde interviews ligt de volgorde waarin de vragen worden gesteld niet vast en kan de interviewer de volgorde van de vragen laten afhangen van de antwoorden die de respondenten geven. Waar het bij kwantitatief onderzoek niet mogelijk is af te wijken van de vooropgestelde vragenlijst, kan men bij kwalitatief onderzoek wel inspelen op nieuwe inzichten die verkregen worden door het ondervragen van de respondent (Mortelmans, 2013). Dit heeft als voordeel dat het interview als minder formeel ervaren wordt en geeft het de kans om bijkomende vragen te stellen op basis van de antwoorden van de geïnterviewde. De interviews hebben als doel de mogelijke drijfveren en belemmeringen voor de reconversie van kantoorgebouwen te identificeren en na te gaan of een reconversie van kantoorgebouwen een oplossing kan zijn voor de groeiende woningnood. Naast de drijfveren en belemmeringen wordt ook bekeken wat de invloed van de coronapandemie is op dit reconversieproces en op de kantoormarkt.

Onderzoekverloop

Er werden 33 personen, instanties of bedrijven gecontacteerd om mee te werken aan dit wetenschappelijke onderzoek. Zij werden geselecteerd op basis van hun expertise en ervaring in het reconversieverhaal en de beleidsvoering hierrond. Het streefdoel was om verschillende partijen (i.e. beleidsmakers en projectontwikkelaars met ervaring in de reconversie van kantoren naar woningen) uit de twee verschillende gewesten te interviewen aan het woord te laten. Er werd ook een interview gepland met Dr. Wouter Bervoets alhoewel hij geen beleidsmaker noch projectontwikkelaar is. Omwille van zijn uitgebreide expertise in het onderzoekdomein en zijn adviserende rol voor (lokale) overheden, zou zijn interview bijkomende inzichten kunnen opleveren.

Een aantal respondenten gaf hieraan geen gehoor aan deze oproep. Een aantal respondenten koos ervoor om een schriftelijk antwoord te voorzien. Enkele voorbeelden die gegeven werden om niet deel te nemen aan het onderzoek waren:

- “Helaas voelt niemand zich voldoende kennismatig gesterkt om deze vragen te beantwoorden via een interview.”
- “Vanuit stad Gent hebben wij hier weinig ervaring mee. De kantoormarkt in Gent is een van de meest krappe in Vlaanderen en ons beleid is er juist op gericht om géén kantoorgebouwen te converteren naar woningen.”
- “Ik zal u van informatie voorzien met behulp van enkele documenten.”
- “Als Bouwmeester Architect krijg ik veel vragen van studenten. Mijn agenda noodzaakt mij om niet meer in te gaan op dergelijke vragen.”

Een aantal respondenten koos ervoor om een schriftelijk antwoord te voorzien. Pertinente schriftelijk verstrekte informatie werd mee opgenomen in de resultaten.

Uiteindelijk stemden 7 van de aangeschrevenen erin toe om deel te nemen aan een interviewsessie. Deze interviews werden allemaal fysiek afgenomen ter plaatse bij de geïnterviewden. Alle interviews werden na mondelinge toestemming van de geïnterviewde opgenomen en vervolgens uitgeschreven. De uitgeschreven teksten werden omgevormd naar hanteerbare en leesbare teksten. Soms werd tijdens het interview een antwoord gegeven in verschillende stappen. Om de analyse achteraf te vereenvoudigen werden gerelateerde antwoorden in de mate van het mogelijke bij elkaar gezet zodat bepaalde antwoorden op een

vraag makkelijk terug gevonden konden worden. De gerelateerde antwoorden werden dan vergeleken tussen de respondenten onderling en de voorgaande literatuurstudie. Om de anonimiteit van de respondenten te garanderen werden de uitspraken geanonimiseerd. De volledig uitgeschreven data van de interviewsessies die als basis dienen voor het kwalitatief gedeelte werd gedeeld met de promotor van deze thesis (Prof. dr. Wim Marneffe).

De locaties waar de interviews doorgingen waren Brussel, Sint-Lambrechts-Woluwe, Zonhoven en Hasselt. De projectontwikkelaars en experts werden specifiek gekozen omwille van hun gespecialiseerde kennis en ervaring met reconversies van kantoren naar woningen.

Tabel 1: Functiebeschrijvingen van de geïnterviewde personen

Naam	Functie	Bedrijf
Drs. Isabelle Loris	Expert onderzoeker m.b.t. Stedelijke systemen, Economische netwerken en Mobiliteit	Vlaams Planbureau voor Omgeving
Nathalie Peeters	Stadsarchitect	Stad Hasselt
Leen De Groof	Diensthofd Vergunningen	Stad Hasselt
Alain Verheulpen	Acquisitie- en ontwikkelingsmanager	Home Invest Belgium
Wim Plaum	Senior projectmanager	Befimmo
Elle Hermans	Projectarchitect en projectontwikkelaar	Jansen Development
Dr. Wouter Bervoets	Expert Gebiedsontwikkeling en Vastgoed	IDEA Consult

3. Literatuurstudie

In dit onderdeel volgt een literatuurstudie waarbij gekeken wordt wat de impact van de coronapandemie op het kantoorgebruik en de kantoormarkt is. Daarna wordt bekeken hoe groot het totale kantorenbestand in Vlaanderen en Brussel is, welk gedeelte hiervan leegstaat en wat de evolutie van de kantoormarkt is. Vervolgens wordt bekeken of er een woningnood is, waarvan deze afhankelijk is en of er een evolutie merkbaar is. Tenslotte komt het reconversieverhaal in beeld en wordt er besproken wat het is, wat er al gerealiseerd is en wat het beleid hierrond is. Tenslotte worden de drivers en de belemmeringen voor de reconversie van kantoren naar woningen in kaart gebracht.

3.1. Covid-19 en de impact op kantoorgebruik

Sinds begin 2020, onder invloed van de coronapandemie, is onze economie danig door mekaar geschud. Vooral de manier waarop gewerkt wordt in onze westerse samenlevingen is enorm veranderd. Er is met name een opmerkelijke toename van het telewerken, iets wat in de toekomst zal bijdragen tot ingrijpende veranderingen in het kantoorlandschap. Een positief gevolg van deze evolutie is dat het kantoor in se in vraag is gesteld zowel door werknemers en werkgevers. Dit leidt nu al tot betere kantoorgebouwen met positieve innovaties op het gebied van ruimteontwerp, voorzieningen, werkflexibiliteit, welzijn, technologie en duurzaamheid. Kantoorruimtes worden hierdoor noodgedwongen andere, betere, duurzamere en aangamere plekken om te werken (Colpaert, 2022).

3.1.1. Statistieken

3.1.2. Europa

Totale kantorenvorraad

Een exacte becijfering van de totale oppervlakte van het Europese kantoorlandschap is zeer moeilijk maar volgens het European Office Development Report van Savills zou dit rond de 257.500.000 m² moeten liggen.

De grootste Europese kantorenmarkten bevinden zich vooral in de Europese hoofdsteden. De grootste kantorenmarkt bevindt zich in Duitsland verdeeld over de 4 grootste kantoorsteden: Berlijn, München, Frankfurt en Hamburg. De top drie wordt vervolledigd door Londen en Parijs. Net buiten de top drie op plaats vier kunnen we de Brusselse kantorenmarkt vinden.

Leegstaande kantoren

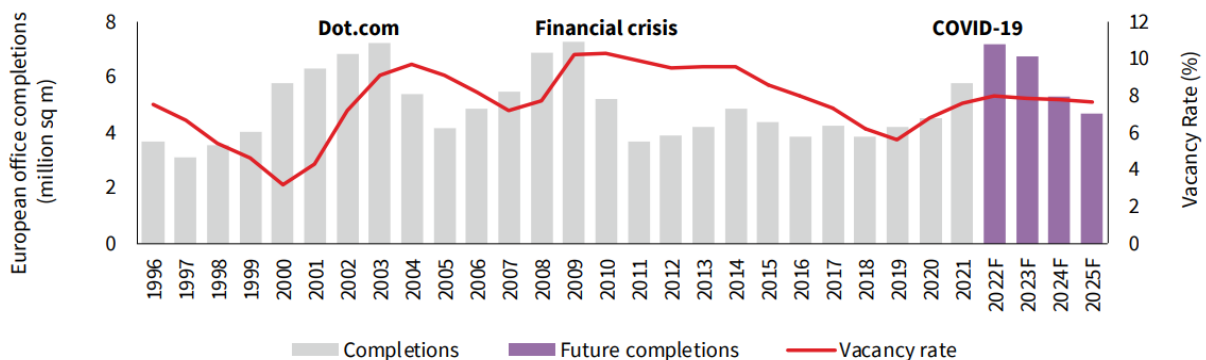
In 2022 wordt naar verwachting, de piek in leegstand bereikt. Op het moment van het schrijven van dit werk, bedroeg de leegstand op Europees vlak 7,7 %. Dit is 0,5 % hoger dan 2020. De verwachte piek die er vermoedelijk aankomt in 2022, zal rond de 8 % bedragen en daarna zal de leegstand vermoedelijk weer geleidelijk aan zakken (Colpaert, 2022).

Mede dankzij een hoge vraag naar A-kantoren (kantoren met goede en moderne faciliteiten op toplocaties) en de conversie van overbodige kantoren bleef het leegstandspercentage onder controle. De leegstand van A-kantoren steeg met 0,2 % terwijl de leegstand voor andere types van kantoren (B- en C-kantoren) steeg met 0,7%. De sterkste stijgingen in leegstand, onafhankelijk van de klasse van het kantoorgebouw, werden

opgemerkt in Barcelona (+,1 %), Amsterdam (+1,5 %), Frankfurt (+1,4 %) en Warschau (+1,4 %). In Dublin (-1 %) daarentegen verminderde de leegstand (Colpaert,2022).

Projecten in de pijplijn

In 2021 werd 6.000.000 m² aan nieuwe kantoorprojecten opgeleverd in Europa. Verwacht wordt dat dit cijfer in 2022 zelfs overtroffen zal worden met 7.000.000 m² aan nieuwe kantoren (Colpaert, 2022). 54 % van de opgeleverde projecten in 2021 had al een huurder voordat het project werd opgeleverd. Voor de projecten die het komende jaar (2022) worden opgeleverd heeft momenteel al 39 % een huurder vastliggen (Mitsostergiou & Fitzgerald, 2021). De komende jaren zullen er vermoedelijk minder kantoorprojecten worden opgeleverd. Het einde van een tijdperk waarbij heel goedkoop kapitaal bij de banken kon opgehaald worden lijkt stillaan nabij te zijn (Colpaert, 2022). Zo duwt de inflatie de rentetarieven omhoog wat er automatisch voor zal zorgen dat een rem zal worden gezet op investeringen. De overgrote meerderheid van het Europese kantorenbestand is gebouwd vóór 2000. Het zijn net die oudere kantoren die niet tot de A-klasse behoren en zij zouden in aanmerking kunnen komen voor een reconversie tot wooneenheden. Figuur 1 geeft de evolutie van kantoorontwikkelingen en de leegstandsgraad van de kantoren weer over de afgelopen jaren. We zien hier 3 belangrijke gebeurtenissen (de ontplofing van de internetzeepbel, de financiële crisis en de coronapandemie) waarop de leegstandsgraad telkens omhoogschiet. De kantoorontwikkelingen gingen telkens pas enkele jaren na elke crisis omlaag, wat ook verwacht wordt in de komende jaren als gevolg van de coronapandemie.



Figuur 1: Evolutie van kantoorontwikkelingen en leegstandsgraad in Europa (JLL Research, 2022)

Evolutie van het kantoorlandschap

Het moderne kantoor als werkplek is een relatief recent concept. Het moderne kantoor kreeg pas vorm tijdens de industriële revolutie. Kantoren werden gebouwd om administratief werk op een efficiënte en controleerbare wijze op één locatie te organiseren. Het kantoorwerk zelf onderging sinds het begin van de industriële een sterke transformatie en specialisatie vooral onder invloed van technologische verbeteringen en veranderende samenwerkingsvormen. Het kantoorlandschap en de inrichting evolueerden constant mee. Zo kwamen ze tegemoet aan een ofwel hiërarchisch of flexibel concept of aan een eerder gesloten tot een zeer open concept. Steeds meer wordt er aandacht geschonken voor een aangename en ergonomische werkomgeving. Na de oorlog werd de dienstensector belangrijker en ook zij had nood aan werkruimtes oftewel kantoren. Deze groeiende vraag zorgde voor de bouw van heel wat kantoren (Kahane & Bervoets, 2021).



Figuur 2: Open landschapskantoor in de jaren '50 (Reynolds, 2016)

Kantoor van de toekomst

De digitalisering van het kantoorwerk en de intrede van het internet hebben een tweede structurele omwenteling mogelijk gemaakt. Digitale netwerkinfrastructuur en bijhorende mobiele communicatieapparatuur laten het werken op afstand toe en bieden organisaties de mogelijkheid om van het kantoor een gedeelde werkplek te maken. Dat hierbij vanwege de lagere personeelsbezetting in het kantoorgebouw kan worden bespaard op dure kantoorruimte, kwam de bedrijven goed uit na de financiële crisis van 2007-2009. Het kantoor als een gedeelde ruimte heeft de terugkeer van het landschapskantoor als inrichtingsconcept ingeleid, hoewel dat stilaan terug verlaten wordt voor meer gemengde opstellingen met onder meer stilteplekken en gedeelde ruimtes zoals brainstormkamers (Kahane & Bervoets, 2021).



Figuur 3: Kantoor met gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes en afgezonderde concentratieplekken (Spacesworks Amsterdam, 2015)

77% van de grote bedrijven (+10.000 werknemers) wil gaan naar een hybride-werksysteem. Amper 15% van de bevroegde bedrijven in de EMEA Occupier Survey (2021) geven aan dat ze ernaar zullen streven om iedereen weer voltijds in kantoren te laten werken. De grote meerderheid (63%) wil streven naar een

goede mix tussen telewerk en aanwezigheid op de werkvloer. De ideale mix blijkt een combinatie te zijn van 2 tot 3 dagen per week werken op kantoor en 2 tot 3 dagen per week werken op een andere locatie. Het kantoor is echter nog zeker niet afgeschreven als werkplek aangezien maar 1% van de respondenten aangaf te streven naar een werkomgeving zonder een fysiek kantoor. De voornaamste voordelen die gegeven worden aan werken op een kantoor zijn: de sterkere betrokkenheid, snellere besluitvorming, betere afstemming en grotere creativiteit (Kahane & Bervoets, 2021). Het lijkt er dus op dat het kantoor in de toekomst meer invulling zal dienen te geven aan een sociale behoefte.

3.1.3. Vlaanderen

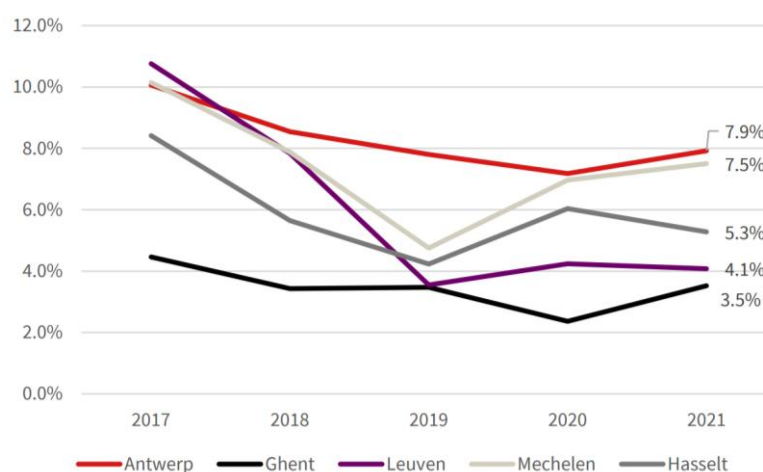
Totale kantoren bestand

Begin 2022 telde Vlaanderen in de vijf grootste kantorenmarkten tezamen 4.954.276 m² aan kantoren. Dit is een stijging met 137.241 m² ten opzichte van 2021 (Peeters et al., 2022).

De vijf grootste kantorenmarkten in vierkante meters in Vlaanderen zijn in dalende volgorde: Antwerpen, Gent, Mechelen, Leuven en Hasselt. In de meeste Vlaamse steden luidde het jaar 2021 een herstel in van de kantorenvraag aangezien zo'n 205.291 m² aan kantooroppervlakte in gebruik genomen werd. Dit is 50% meer dan in 2020 maar wel 3% lager dan het vijfjarig gemiddelde tijdens de periode 2016-2020. Toch neemt de leegstand aan kantoorgebouwen nog steeds toe ten opzichte van de voorgaande jaren.

Huidige en verwachte leegstand

Onderstaande grafiek geeft de leegstandspercentages weer in de vijf grootste Vlaamse kantorenmarkten. Merk hierbij op dat het leegstandspercentage in Vlaanderen al een aantal jaren (met uitzondering van 2020) aan het dalen is. Dit komt deels door de herbestemming van leegstaande kantoren (CBRE, 2020). Eind 2021 stond in Antwerpen 7,9 % van de kantoren leeg. In Gent, Leuven, Mechelen en Hasselt bedroegen de leegstandspercentages respectievelijk 3,5%, 4,0%, 7,5% en 5,3%. Enkel in Leuven en Hasselt is de leegstand gedaald ten opzichte van 2020. Gemiddeld gezien over heel Vlaanderen stond eind 2021 7,9% van de kantoren leeg.



Figuur 4: Evolutie van de leegstandsgraad in de 5 grootste Vlaamse kantoorsteden (JLL Research, 2022)

Projecten in de pijplijn

Er zitten nog heel wat projecten in de pijplijn. Dit zijn projecten die momenteel gebouwd worden en opgeleverd worden in de (nabije) toekomst. Het betreft hier vooral de realisatie van A-kantoren waar veel vraag naar is (Colpaert, 2022). Hierdoor wordt verwacht dat de leegstand van B- en C-kantoren significant zal toenemen zodra deze pijplijnprojecten opgeleverd zijn.

Verouderde kantorenvorraad

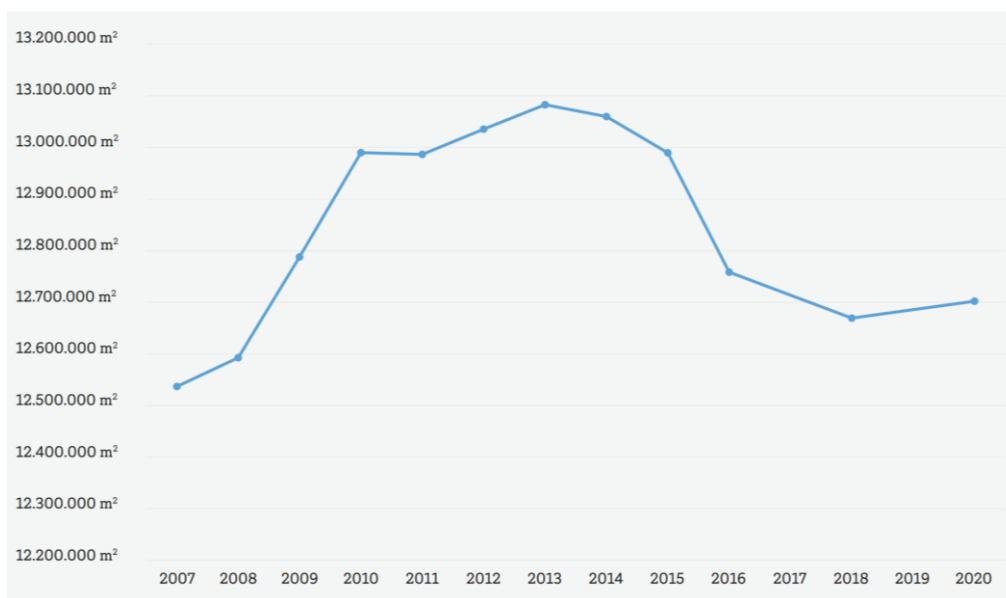
Vlaanderen kampt met een verouderd kantorenbestand. Volgens de Vlaamse beleidsdoelstellingen wordt een CO2-neutraal Vlaanderen nagestreefd tegen 2050. Het huidige verouderde kantorenbestand zorgt daarbij voor een enorme uitdaging. Bijvoorbeeld in Antwerpen zijn 53% van de kantoren ouder dan 15 jaar (Peeters et al., 2022). Deze gebouwen zijn minder energie-efficiënt. Een vergroening dringt zich op doch dit is een uitdaging voor zowel de overheden, verhuurders, ontwikkelaars, gebruikers als architecten. Het is dan ook zeer belangrijk dat iedere betrokken partij eenzelfde visie hanteert zodat ze samen kunnen werken aan het behalen van dezelfde klimaat neutrale doelstelling.

Verwacht wordt dat toekomstige kantoren kleiner zullen zijn en meer aangepast aan de nieuwe manier van hybride werken. De A-kantoren (kantoren die beantwoorden aan de hoogste kwaliteit op de markt) beantwoorden het best aan deze vraag. In 2021 betrof 44 % van de verhuurtransacties op de kantorenmarkt een A-kantoor (Peeters et al., 2022). Dit percentage neemt jaarlijks toe aangezien in 2020 slechts 32% van de transacties een A-kantoor betrof. De A-kantoren zijn meestal nieuwe kantoren die voorzien zijn van topfaciliteiten en toptechnieken zoals HVAC en technische systemen. Deze gebouwen zijn meestal visueel hoogwaardig en bevinden zich op centrale toplocaties. De aantrekkingskracht van deze kantoren gaat ten koste van B- en C-kantoren. Het zal een hele uitdaging zijn om deze bestaande grote kantoren van een juiste invulling te voorzien. Vooral deze laatste groep kantoren zouden misschien in aanmerking kunnen komen voor een reconversie tot woningen.

3.1.4. Brussel

Totale kantorenvorraad

De totale voorraad aan kantoren in Brussel is op 5 jaar tijd gedaald van zo'n 13.100.000 m² naar 12.700.000 m² (Coekelberghs, 2021). In Brussel lag de voorbije 20 jaar de ingebruikname van kantoren nooit eerder zo laag maar het herstelt zich wel. In 2019 werd het absoluut dieptepunt bereikt toen op een volledig jaar slechts 317.000 m² aan kantoren in gebruik genomen werd. In 2021 was de markt al deels hersteld en werden er in Brussel 472.000 m² aan kantoren in gebruik genomen (Verbruggen et al., 2022).

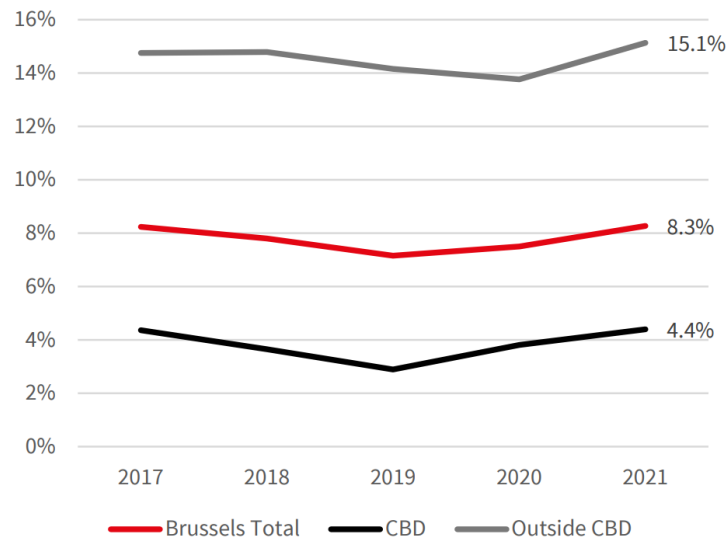


Figuur 5: Evolutie van het kantorenpark in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (perspective.brussels, 2021)

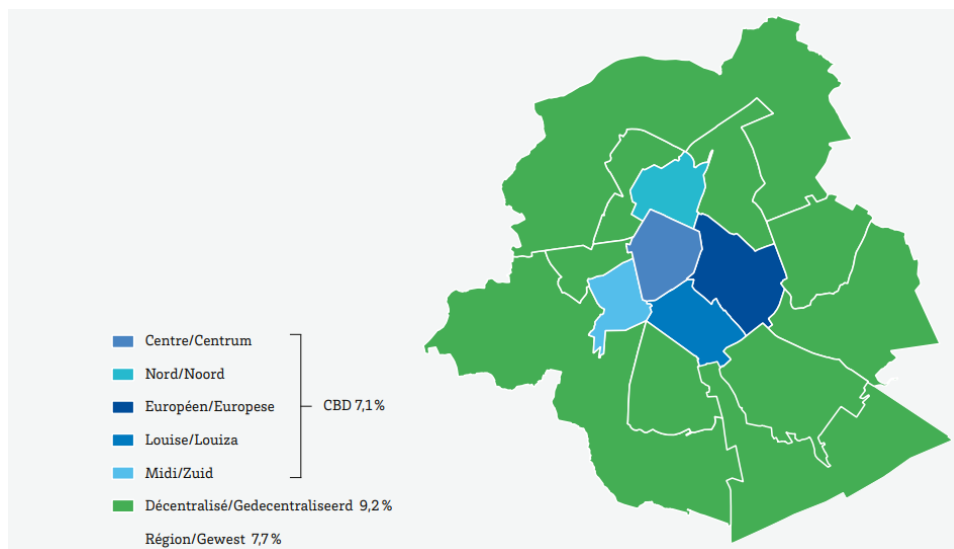
Huidige en verwachte leegstand

In Figuur 6 zien we de evolutie van de leegstand in Brussel gedurende de laatste 5 jaren voorgesteld. CBD staat voor Central Business District. Dit is de zone die zich het dichtst bij het centrum van Brussel bevindt. De leegstand is het hoogst in de kantoren buiten het centrum van Brussel (Verdonck, et al., 2021). Momenteel staat 8,3% van de Brusselse kantoren leeg (Verbruggen et al., 2022). In vierkante meters komt dit percentage overeen met 1.095.000 m². Procentueel zal het leegstandscijfer vermoedelijk stijgen naar 9% omdat nog heel wat nieuwbouwprojecten in de pijplijn zitten die op het punt staan om opgeleverd te worden (Van Meerbeeck & Brusselmans, 2021).

Vooraf de kantoren buiten het stadscentrum zouden in aanmerking kunnen komen voor omvorming tot woning.



Figuur 6: Evolutie van de leegstandsgraad binnen en buiten het Central Business District in Brussel (JLL Research, 2021)



Figuur 7: Overzichtskaart van het Brusselse CBD-district (blauw) en de gedecentraliseerde zone (groen) (perspective.brussels, 2021)

Projecten in de pijplijn

In 2021 werd 365.000 m² aan nieuwe kantoren opgeleverd in Brussel. Een trend die sinds een aantal jaren voor de pandemie is ingezet en die vermoedelijk nog een aantal jaren zal aanhouden is de vlucht van oude en energievervlindende kantoren naar nieuwe duurzame kantoren. 59% van de in gebruik genomen Brusselse kantooroppervlakte in 2021 waren A-kantoren (Verbruggen et al., 2022). De meeste van deze nieuwbouwkantoren zijn al verhuurd/verkocht nog voor ze worden opgeleverd en zullen dus niet leeg komen te staan. Allicht worden hierdoor wel andere kantoren verlaten die dan leeg komen te staan. De oplevering van de nieuwbouwprojecten zal dus onrechtstreeks een negatieve invloed hebben op de leegstandscijfers van de Brusselse kantorenmarkt.

3.1.5. Uitdagingen en problemen door de evolutie op de kantoren markt

De evolutie waarbij bedrijven de voorkeur geven aan modernere en nieuwe kantoorgebouwen op centralere locaties, brengt een aantal uitdagingen en problemen met zich mee voor zowel de eigenaars van de (leegstaande) kantoorgebouwen, de overheid en de buurtbewoners.

3.1.6. Uitdagingen en problemen voor de eigenaars

Een groot deel van het kantorenbestand en dus ook een deel van de leegstaande kantoren (90%) is eigendom van beleggers. Er zijn verschillende soorten beleggers : pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsfondsen (Kops, 2014). Lang voor de wereldwijde pandemie hadden heel wat steden al te maken met een ernstige leegstandscrisis. Nu meer bedrijven zich aanpassen aan het feit dat werknemers thuiswerken, zijn de vooruitzichten nog somberder geworden. De pandemie heeft duidelijk gemaakt dat er behoefte is aan flexibele en innovatieve strategieën om het hoofd te bieden aan de overvloed van onbezette kantoorruimte.

Structurele leegstand

Leegstand van kantoorgebouwen kan financiële problemen veroorzaken voor de eigenaars door gebrek aan inkomen daar waar er nog steeds lopende kosten zijn. Het is normaal dat tussen twee huurders een kantoor een tijdje leeg staat omdat enerzijds een nieuwe huurder moet worden gezocht en omdat anderzijds de nieuwe huurder de kans moet krijgen om het gebouw te betrekken en eventueel aan te passen aan de eigen noden nadat de vorige huurder het gebouw heeft verlaten. Een leegstandspercentage van ongeveer 3 tot 5 % wordt als normaal gezien. Abnormale leegstand treedt op als het gebouw langer dan 3 jaar leeg staat. Vanaf dat moment spreken we van structurele leegstand. In Nederland staat ongeveer 1.500.000 m² aan kantoorgebouwen langer dan 3 jaar leeg (Remøy, 2010).

Waarde van (leegstaande) kantoorgebouwen

Daar waar leegstaande kantoren in waarde dalen, stijgt de afgelopen jaren de waarde van appartementen. Zodra de waarde van het gebouw als kantoor in de buurt komt van de waarde als wooneenheid, zal de eigenaar sneller geneigd zijn om het gebouw te verkopen aan projectontwikkelaars of om het zelf om te bouwen naar residentiële woningen. In Toronto en Londen was het behalen van een potentieel hoger rendement op residentiële woningen één van de grootste drijfveren om reconversieprojecten in deze steden op gang te brengen (Barlow & Gann 1993).

Eigenaars van gebouwen moeten ervan overtuigd zijn dat verbouwen een beter alternatief is dan slopen of wachten tot er weer meer vraag komt naar kantoren. De verkoopwaarde van kantoorpanden wordt meestal berekend op basis van de potentiële huurinkomsten (Remøy & van der Voordt, 2014). Voor herontwikkelaars is deze waarde/prijs veel te hoog aangezien zij enkel bereid zijn om de grondwaarde te betalen en de restwaarde van de gebouwstructuur. Door deze twee verschillen in berekeningswijze wordt de prijs voor ontwikkelaars als te hoog en voor eigenaars als te laag ervaren.

Reconversie van kantoorgebouw naar residentiële bewoning is ook niet altijd praktisch haalbaar. Kantoren op monofunctionele locaties (locaties met enkel kantoren in de directe omgeving) zijn vaak ongeschikt als wooneenheden. Dit is vaak omwille van de ligging van deze kantoren die residentiële bewoning uitsluit

omdat ze te ver liggen van allerlei faciliteiten én zich bevinden langs een drukke locatie zoals een autostrade.

De nieuwe manier van werken

Het onderzoek van Hou et al. (2021) geeft aan dat de helft van de geïnterviewden van oordeel is dat het thuiswerken ingeburgerd zal blijven en dus niet snel zal verdwijnen. Hierdoor zal de vraag naar kantoorgebouwen op korte termijn niet meteen stijgen.

3.1.7. Uitdagingen en problemen voor de overheid

Leegstand leidt algemeen gezien tot verminderde inkomsten voor de overheid. Deze daling van de inkomsten komt via de belastingen, directe en indirecte tewerkstelling. Dit geeft daarnaast ook sociale problemen voor de buurt en buurtbewoners (Remøy & van der Voordt, 2007). Onder sociale problemen verstaan we onder andere vandalisme, verloedering en vernieling van de openbare ruimte. Deze problemen hebben ook onrechtstreeks een impact op de bewoners in de directe omgeving van de leegstaande kantoorgebouwen.

Bij een normale groei van de kantorenmarkt, kunnen we ervan uitgaan dat het ongeveer 10 - 15 jaar zal duren alvorens de huidige leegstand zal opgevuld zijn (in het geval er geen nieuwe projecten meer worden bijgebouwd) (Graham & Dutton, 2021). Het handhaven van de status-quo zal ernstige economische gevolgen blijven hebben met een risico op vandalisme, degradatie, kraken en verschillende andere veiligheidsrisico's die gepaard gaan met leegstaande gebouwen.

Anderzijds wordt de overheid ook geconfronteerd met een hoge woningnood zoals besproken wordt onder punt 2.2..

3.1.8. Uitdagingen en problemen voor de buurt

Leegstaande kantoorgebouwen brengen ook ongemakken voor de buurt en diens bewoners met zich mee. De impact op de omgeving zoals vandalisme, verloedering en vernieling van de openbare ruimte kan ertoe leiden dat werknemers in naburige gebouwen zich onveilig gaan voelen, hebben impact op de overheid, maar onrechtstreeks ook op de nabije bewoners (Remøy & van der Voordt, 2007). Verder verhoogt leegstand het gevoel van onveiligheid.

3.2. Woningnood

De Decker wijst op een woning paradox: er is een overschot aan woningen maar tegelijkertijd neemt de woningnood toe. De woningnood is vooral het grootst in de groep mensen met beperktere financiële middelen. Zo worden veel investeringswoningen gebouwd waarbij niet gemikt wordt op toekomstige bewoners maar op beleggers (De Decker, 2015). Tegelijkertijd vindt elk vastgoed een koper: van luxe vastgoed tot krot. Naast de prijs van de woningen zijn er nog een aantal andere oorzaken die de druk op de woningmarkt veroorzaken.

1) Bevolkingsgroei

De vraag naar bijkomende woningen in (rand)stedelijke gebieden is al een aantal jaren in opmars. De meest prominente verklaring hiervoor is een stijging van de bevolkingsgroei. De Belgische bevolking groeide over een periode van 5 jaar (2016-2021) met 2,2 % tot 11.521.238 inwoners. De groei over deze periode in Vlaanderen en Brussel is zelfs nog veel groter. Zo groeide de bevolking zowel in Vlaanderen als in Brussel met 2,6 % tot respectievelijk 6.653.062 en 1.219.970 inwoners. In het Waals Gewest was de bevolkingsgroei iets minder sterk. Zo steeg de bevolking daar op 5 jaar met 1,3 % tot 3.648.206 inwoners (Statbel, 2021). Als we kijken naar de omgeving met de sterkste bevolkingsgroei, zien we een sterke stijging in stadskernen en regio's die hier rondom liggen. De grootste stijging situeert zich in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waar op 5 jaar tijd maar liefst 32.080 bewoners zijn bijgekomen (Duyck et al., 2020). Steden met een bloeiende economische activiteit kennen een grotere aantrekkingskracht met als gevolg dat deze steden een sterkere bevolkingsgroei kennen. Een voorbeeld van deze aantrekkingskracht is de stad Antwerpen die dankzij immigratie en een goede economische activiteit 12.375 bijkomende inwoners welkom mocht heten sinds 2016 (Statbel, 2021).

2) Demografische trends

Naast een stijging van het aantal inwoners verandert ook de samenstelling van de huishoudens. Zo is er al enkele jaren een trend waarbij de grootte van de gemiddelde huishoudens daalt. Enkele redenen hiervoor zijn een groeiend aandeel singles die alleen willen wonen en gezinnen zonder kinderen. Als we het stijgend aantal inwoners combineren met een verkleining van de huishoudens én de toenemende vergrijzing, zien we een stijgende vraag naar afzonderlijke wooneenheden. Stedelijke en randstedelijke locaties worden bovengemiddeld aantrekkelijk bevonden door alleenstaanden en ouderen. Deze populatie gaat specifiek op zoek naar deze locaties omwille van de betere openbare voorzieningen, diensten en activiteiten in de nabije omgeving (Bervoets, 2018).

3) Druk op de betaalbaarheid van woningen

Hoewel de huisvestingscrisis in België en bij uitbreiding in heel Europa niet nieuw is, heeft de coronapandemie de structurele problemen in veel landen in het spotlicht geplaatst. De huisvestingscrisis leidt tot onhoudbare huurprijzen, verslechterende sanitaire voorzieningen, energiearmoede en overvolle appartementen. Volgens Housing Europe, de Europese Federatie voor Sociale Huisvesting, ervaren steeds meer mensen een tekort aan betaalbare woningen, vooral in grote steden. De groep van huishoudens met een laag inkomen is de afgelopen jaren het sterkst gegroeid in aantal. Tegelijkertijd is de bouw van nieuwe betaalbare (sociale) woningen niet evenredig meegegroeid. Daarnaast zijn bijna alle openmarktwoningen (publieke woningen die beschikbaar zijn op de markt), die gebouwd zijn sinds de jaren 2000, te duur en daardoor onbetaalbaar voor deze groep van huishoudens. Deze symptomatische asymmetrie geeft aan dat

de Europese en Belgische vastgoedmarkt steeds meer afgesloten raakt voor gezinnen met lage inkomens en middeninkomens (Cucarella & Rios, 2021).

De economische groei heeft het vooral voor jongeren moeilijk gemaakt om een goedkopere betaalbare eerste eigen woning aan te kopen. Deze economische groei heeft geresulteerd in een sterke vraag naar woningen, vooral in de hogere regionen van de markt. Dit cascade-effect heeft ook indirect de prijzen voor andere woningtypes doen stijgen. Dit segment van de woningen kenmerkt zich door een gebrek aan gereguleerde huur, en dus hoge huurprijzen met een gemiddelde huurprijs van 803 euro in 2021 in Vlaanderen volgens de Huurbarometer van CIB Vlaanderen (2022). Woningen met een gereguleerde huur hebben een huurprijs die beperkt is in hoogte wat ervoor zorgt dat de woning toegankelijk wordt voor huurders met een lager besteedbaar budget. "De vastgoedmarkt van de stad bestaat voor 80 % uit lokale en Belgische kopers", aldus De Ruyter. In Antwerpen is het aantal transacties gedaald ten opzichte van vorig jaar van 3.502 verkochte woningen in 2019 naar 2.422 in 2020. Een studie van de vereniging van Belgische notarissen gaf aan dat de woningomzet in het eerste kwartaal van 2021 steeg met 14,7 % in Antwerpen en met 11,2 % in België (Kaminer, 2021). Waar eerst gedacht werd dat het afschaffen van de woonbonus, het premiesysteem van de overheid ter ondersteuning van het aankopen van een eerste eigen woning, eind 2020 ging leiden tot een daling van de verkoopprijzen en het aantal transacties bleek het tegendeel waar. Zo werd in 2021 zelfs een recordaantal vastgoedtransacties met bijhorende recordprijzen geregistreerd.

4) Markttrente en inflatie

Daarnaast heeft de Europese Centrale Bank zich tot het uiterste ingespannen om de markttrente laag te houden. Dit leidde tot een daling van de gemiddelde hypotheekrente in België. Het Financieel Stabiliteitsrapport van de Nationale Bank van België meldt dat de huizenprijzen nu met ongeveer 14,1 % overgewaardeerd zijn. Dit percentage is dubbel zo hoog als twee jaar geleden. Een overwaardering ontstaat bij een negatief verschil in waarde tussen de getoonde prijzen en de bijhorende fundamentele waarde. Uit een ander onderzoek van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) blijkt dat de woningmarkt in België met 50 % overgewaardeerd is omdat de inkomens niet zo snel stijgen als de huizenprijzen waardoor een grotere kloof ontstaat tussen de huizenprijzen en de inkomens (Trypsteen, 2021).

Sinds begin 2020 zijn in Brussel relatief sterke prijsstijgingen voor huurwoningen merkbaar. Daarnaast is in Brussel ook een stijging te zien in de leegstandsgraad van kantoorgebouwen. Deze prijsstijgingen, in combinatie met de bovenstaande problemen en de stijgende leegstandsgraad van de kantoorgebouwen, openen mogelijkheden tot de reconversie van kantoorgebouwen.

Kijkend naar de gemiddelde huizenprijzen zien we dat in Vlaanderen de huizenprijzen relatief gezien minder sterk stegen dan in Brussel en Wallonië alhoewel Vlaanderen verantwoordelijk is voor het grootste deel van de nieuwbouwwoningen (De Decker et al., 1997). Zo stegen in 2020 tijdens de eerste drie kwartalen de huizenprijzen in Vlaanderen met 2,8 %. In Wallonië en Brussel stegen ze tijdens diezelfde periode met respectievelijk 4,5 % en 8,2 %. Als we kijken naar de mediaanprijs van de gesloten en halfgesloten woningen in Brussel, zien we dat deze op jaarbasis gestegen zijn met 8,8 % tot gemiddeld 435.000 euro. Open woningen daarentegen zijn op één jaar gestegen met 11 % tot 960.000 euro gemiddeld (Van Gompel, 2021).

5) Effect van coronapandemie op het type van verkochte panden

Bij het uitbreken van de pandemie lag de vastgoedmarkt een aantal weken stil. Kort na het herstel van de eerste golf kwamen de vastgoedtransacties weer op gang en was er zelfs een rush op residentieel vastgoed merkbaar. Vooral huizen met een tuin en appartementen met een groot terras werden veel verkocht. De reden hiervoor is dat tijdens de eerste coronagolf mensen verplicht werden om binnen te blijven en hun verplaatsingen te beperken. Dit zorgde ervoor dat mensen op zoek gingen naar grotere privaatieve ruimtes met de mogelijkheid om buiten te kunnen vertoeven op eigen terrein. Naar verwachting zal dit een tijdelijk effect zijn. Vermoedelijk zal de vraag gaan stabiliseren. De vraag naar gewone appartementen zal in de nabije toekomst weer stijgen (Trypsteen, 2021).

6) Strenger wordende beleidsdoelstellingen

Vanwege steeds strenger wordende beleidsdoelstellingen van zowel de Europese, federale als Vlaamse overheid worden er meer en meer beperkingen opgelegd bij het bouwen van onbebouwde percelen. Deze doelstellingen leggen druk op de bouwpromotoren die wel woningen willen bouwen maar hier geen geschikte bouwgronden voor vinden. Hierdoor wordt steeds meer gekeken naar al bebouwde percelen en hoe deze gebruikt kunnen worden om verder te ontwikkelen. Zo is er de keuze om bestaande gebouwen te slopen en een nieuw gebouw op te richten, het gebouw te renoveren of om te bouwen tot woningen (als dat nog niet het geval zou zijn). Deze laatste keuze valt dan onder de categorie 'reconversie van een gebouw'.

3.3. Bouwshift

Naast de stijgende woningnood, hebben we ook nog de bouwshift die ervoor zal zorgen dat de druk op de residentiële projectontwikkeling nog hoog zal blijven in de toekomst. De afgelopen jaren is in de media gesproken over 'De Betonstop'. Deze benaming werd door de media gegeven aan de Vlaamse beleidsdoelstelling die tracht om tegen 2040 geen nieuwe onbebouwde ruimte meer te bebouwen. Sinds kort heeft de Vlaamse overheid deze beleidsdoelstelling een naam gegeven: 'De Bouwshift'.

Aanzet van de bouwshift

Grond is een eindige en natuurlijke bron waarmee we in ons dichtbevolkt Vlaanderen en Brussel voorzichtig moeten omspringen. Ongeveer één derde van ons land is ingenomen onder de vorm van ruimtebeslag, meer specifiek is 16 % van Vlaanderen verhard (Wieërs, 2021). Europees gezien zijn dit recordcijfers. Gemiddeld gezien bedraagt het ruimtebeslag in Europa slechts 5 %. De opzet van de bouwshift is dan ook het voorkomen van een grotere inname van open ruimte en het volledig verschuiven van nieuwe ontwikkelingen naar voorbestemde, al bebouwde terreinen en dit tegen 2040. In het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen spreekt men van een ruimtebeslag van ongeveer 6 hectare per dag. Recente metingen hebben uitgewezen dat het iets beter meevalt maar nog steeds voldoende omvangrijk is: in Vlaanderen wordt vandaag per dag 5,1 hectare bebouwd. Dit is nog steeds zeer veel en zal tegen 2040 naar 0 moeten evolueren om te voldoen aan de Vlaamse beleidsdoelstelling.

Progressie van de bouwshift

Het einddoel van een netto bijkomend ruimtebeslag van 0 hectare per dag zal gradueel bereikt moeten worden met behulp van verschillende tussenfases.

- Tegen 2025: het ruimtebeslag moet afnemen tot maximaal 3 hectare per dag.
- Tegen 2030: het ruimtebeslag moet afnemen tot maximaal 2 hectare per dag.
- Tegen 2040: open, onbebouwde ruimte mag niet meer bebouwd worden. Het ruimtebeslag wordt beperkt tot 0 hectare per dag.

Hoe kan de bouwshift gerealiseerd worden?

De bouwshift zet in op twee aspecten: enerzijds zal deze ernaar streven om open, onbebouwde ruimte niet meer te bebouwen en anderzijds zal deze helpen om de al bestaande bebouwde ruimte efficiënter te benutten. Het efficiënter benutten van de bebouwde ruimte wordt ook wel de verdichting van de ruimte en versterking van de kernen genoemd. Verdichting is geen duidelijk gedefinieerd concept (Forsyth, 2018). Over het algemeen verwijst dichtheid naar een verhouding van elke eenheid binnen een bepaald gebied. Zo betekent verdichting in de planning dat grond intensiever wordt gebruikt (Dembski et al., 2020).

Vandaag worden projecten gerealiseerd op twee verschillende soorten plaatsen:

- Binnen het bestaande ruimtebeslag: dit is ruimte die al bebouwd is en waarop opnieuw gebouwd wordt of bestaande gebouwen gerenoveerd worden. Dit is de zogenaamde grey- en brownfieldontwikkeling. Greyfield gebieden zijn gronden en gebouwen die onderbenut worden. Brownfield is de term die gebruikt wordt voor ruimte die momenteel niet meer gebruikt wordt en in het verleden gebruikt werd voor industriële of commerciële activiteiten. Deze sites hebben dikwijls, maar niet altijd, te maken met bodemverontreiniging. Brownfields werden vroeger buiten het stadscentrum ontwikkeld, maar door de uitbreiding van de stadskernen komen deze sites steeds meer in stedelijk gebied te liggen (Remøy & van der Voordt, 2014).
- Buiten het bestaande ruimtebeslag: dit is ruimte die momenteel nog niet is bebouwd en waarop voor het eerst wordt gebouwd zoals bijvoorbeeld landbouw- en natuurruimte. Dit is de zogenaamde greenfieldontwikkeling. Het is net dit type van ontwikkelingen dat de Vlaamse overheid tegen 2040 aan banden wil leggen via de bouwshift. Momenteel wordt nog 22 % van de nieuwbouwprojecten gerealiseerd buiten het bestaande ruimtebeslag.

De bouwshift is geen bouwstop of betonstop zoals verschenen in de media maar is een landstop waarbij getracht wordt om geen nieuwe en onbebouwde ruimte te bebouwen.

Verdichting

Als er geen nieuwe grond meer mag bebouwd worden is het logisch dat om te voldoen aan de stijgende vraag naar woningen er geconcentreerder zal moeten gebouwd worden. In 1999 was nog maar 35 % van de wooneenheden een appartement. Dit aandeel is in 2021 gegroeid tot 57 %. De verdichting is dus al een tijd bezig. Naast het type woning is ook de bruikbare oppervlakte van de woning van invloed op de verdichting. Hoe meer wooneenheden er gerealiseerd kunnen worden op dezelfde oppervlakte, hoe efficiënter de oppervlakte wordt gebruikt. Waar in 1990 de gemiddelde bruikbare oppervlakte van nieuwbouwwoningen nog 222 m² bedroeg, is vandaag deze oppervlakte gedaald naar 133 m². Bij appartementen is de oppervlakte ook gedaald van gemiddeld 123 m² in 1990 naar gemiddeld 66 m² in 2021. Nog een opmerkelijk cijfer dat het efficiënter landgebruik aantoont is het feit dat voor elke woning die vandaag wordt gesloopt, er gemiddeld 2,2 nieuwe woningen opnieuw worden gebouwd op diezelfde oppervlakte.

3.4. Kantoor leegstand

Dat kantoren leeg staan is geen nieuw gegeven. Wel wordt het een probleem van zodra er te veel leegstand is en dan voornamelijk als het een structurele leegstand wordt, een leegstand waarbij een gebouw langer dan drie jaar leeg staat. De leegstandscijfers zijn afhankelijk van verschillende factoren. Ruwweg kunnen we zeggen dat de vraag naar kantoorruimte bestaat uit twee delen: enerzijds is er de totale kantoorvraag, anderzijds is er de ruimte die gerekend wordt per kantoorgebruiker. Vooral dat laatste is de afgelopen jaren sterk gedaald (mede door de introductie van flexibele kantoorruimtes). Gemiddeld wordt per werknemer ongeveer 34 m² kantooroppervlakte gerekend. Bij kleinere panden is dit iets meer (40 m² per werknemer), bij grotere kantoren is dit iets minder (26 m² per werknemer) (De Jonge en Dewulf, 1995).

Lagere bezettingen van de kantoren

Naast het voorzien van een kleinere oppervlakte per werknemer komt het gegeven dat werknemers ook niet meer fulltime op de werkvloer zullen aanwezig zijn, wat zorgt voor een lagere oppervlaktevraag. Een voorbeeld dat de lagere bezetting illustreert komt van de Regie Der Gebouwen: voor 110 voltijdse equivalenten (voltijdse werknemers), voorzagen ze in 2012 ongeveer 100 werkplaatsen. Hier werd al een marge voorzien omdat ervan uitgegaan werd dat quasi nooit iedereen gelijktijdig op kantoor aanwezig zou zijn. In 2018 werden de ruimte-eisen bijgesteld naar 82 werkplaatsen per 110 voltijdse equivalenten en in de nabije toekomst willen ze dit nog laten zakken tot 58 werkplaatsen per 110 voltijdse equivalenten. Het laatste cijfer is gebaseerd op de verwachting dat 80 % van het personeel ongeveer 2 dagen per week van thuis uit zal werken.

Zelfs al herstelt de economie zich volledig, dan nog zal de totale vraag niet voldoende zijn om het volledige leegstandsprobleem op te lossen. Zo maakt de kantoormarkt momenteel een enorme omwenteling door en lijkt het op de drempel te staan van een grootschalige herstructurering. Die herstructurering is zowel toe te schrijven aan het meer hybride karakter van de werkplekken waardoor kantoorgebouwen een andere rol toebedeeld krijgen als aan de ligging van deze kantoorgebouwen. Enerzijds wijst alles erop dat we in de toekomst kunnen spreken van structureel thuiswerken waardoor de behoefte aan kantooroppervlakte verder zal dalen. Wel is het nog niet helemaal duidelijk in welke mate die daling zal blijven doorzetten. Verder wordt verwacht dat het kantoorgebouw eerder zal voorbehouden worden voor taken die niet van thuis uit of op een externe locatie kunnen worden uitgevoerd zoals fysieke vergaderingen en overlegmomenten. Anderzijds zien we in Brussel dat steeds meer bedrijven hun kantoren naar de centrale wijken verhuizen. Deze wijken zijn beter bereikbaar met het openbaar vervoer en hebben betere stedelijke voorzieningen ten opzichte van de gedecentraliseerde wijken waar ze voorheen zaten. Ook het feit dat grote openbare en private spelers verhuizen naar nieuwere, veiligere en meer gezonde gebouwen én in die gebouwen een kleinere oppervlakte innemen maakt dat de Brusselse kantorenmarkt in beweging is. De Nationale Bank van België verwacht binnen de komende vijf jaar een daling van 22 % in de gebruikte kantooroppervlakte als rechtstreeks gevolg van de coronapandemie.

Grijze leegstand

Mede dankzij het hybride werken dat in een snel tempo ingeburgerd is geraakt is er heel wat grijze leegstand bijgekomen op relatief korte termijn. Grijze leegstand is leegstand waarbij het gebouw niet leegstaat, maar de huurder van het gebouw niet de volledige huuroppervlakte efficiënt gebruikt (Barnes et al., 2020). Doordat huurcontracten voor grotere gebouwen meestal afgesloten worden voor langere periodes, is het meestal niet mogelijk om de gehuurde ruimte flexibel aan te passen op basis van de noden.

Om de grijze leegstand op te vangen onderverhuren heel wat bedrijven een deel van hun kantooroppervlakte aan andere, kleinere, bedrijven. Omdat grijze leegstand niet wordt opgenomen als leegstand is de werkelijke leegstand nog een stuk groter dan officieel geweten.

Overaanbod kantoren aanpakken

Er zijn drie mogelijke oplossingen om het overaanbod aan kantoren aan te pakken.

1) Toename van de vraag

De vraag naar kantoorruimte bestaat uit de kantorenwerkgelegenheid en het ruimtegebruik per persoon. Vooral het ruimtegebruik per persoon is de afgelopen jaren stevig gedaald. De werkgelegenheid zal naar verwachting beperkt toenemen, zodat vanuit deze hoek geen noemenswaardige toename van de ruimtevraag hoeft verwacht te worden. Het aantal kantoorbanen bedraagt 25 % van de totale werkgelegenheid (Van Elp et al., 2011). Als er bijvoorbeeld 1.000.000 werklozen zijn en iedereen aan het werk geraakt (250.000 in kantoren) én ieder persoon bijvoorbeeld 10 m² nodig heeft, kan je 2.500.000 m² invullen als er niemand meer werkloos zou zijn. Een werkloosheidsgraad van 0 % is een utopie en zal naar alle waarschijnlijkheid niet gerealiseerd worden. Ter illustratie: om de huidige Brusselse kantorenleegstand van 1.095.000 m² volledig weg te werken zou je volgens de bovenstaande redenering meer dan 100.000 extra personen aan het werk moeten zetten in deze Brusselse kantoren.

2) Daling van de huurprijs

Hier spreken we over de wet van vraag en aanbod. Op het moment dat een overaanbod ontstaat zullen de huurprijzen dalen. Om de volledige leegstand met prijsverlagingen op te lossen zou er een prijselasticiteit van 1 moeten zijn. Dit betekent dat als de prijs 10 % daalt, er 10 % meer gehuurd zal worden. In de realiteit is de prijselasticiteit lager dan 1.

3) Afname van de voorraad

Aangezien het leegstandsprobleem niet opgelost lijkt te worden aan kant van de vraagzijde van de markt is een betekenisvolle vermindering van de leegstand dan alleen te realiseren via een onttrekking van het aanbod. Dit kan door middel van transformatie of sloop. Het is vooral dit aspect dat het meeste potentieel heeft. De keuze voor transformatie wordt behandeld in deze thesis.

Strategieën voor leegstaande gebouwen

Met een leegstaand gebouw in hun portefeuille hebben gebouweigenaren doorgaans vier opties om het probleem aan te pakken: consolidatie; renovatie of upgrade; sloop en ontwikkeling of conversie/adaptief hergebruik (Graham & Dutton, 2021).

1) Consolidatie

Eigenaren van (leegstaande) gebouwen zullen proberen de status-quo te handhaven en op zoek blijven gaan naar nieuwe huurders. Ze verwachten met andere woorden dat het gebouw (vroeg of laat) weer verhuurd zal geraken.

2) Renovatie of upgrade

Nadat de laatste huurder het gebouw heeft verlaten, beslist de eigenaar om het gebouw te renoveren en/of te verbeteren met als doel het gebouw weer aantrekkelijker te maken en zo nieuwe huurders aan te trekken. Hierbij moet wel rekening worden gehouden dat in markten met een hoge leegstand de investeringskosten meestal niet opwegen tegen de mogelijke voordelen.

3) Sloop en ontwikkeling

Eigenaren kunnen de keuze maken om (een deel van) het gebouw te slopen en een nieuw gebouw te ontwikkelen dat beter voldoet aan de marktvraag. Dit wordt vooral gedaan op locaties waar minder leegstand is, waar veel vraag is naar gebouwen maar het gebouw niet meer voldoet aan de gestelde markteisen. Er wordt geschat dat gebouwen die gesloopt moeten worden slechts 0,5 - 1 % van het bestaande bestand uitmaken, terwijl de rest nog ongeveer 30 - 50 jaar kan meegaan (Petersdorff et al., 2004).

4) Conversie / adaptief hergebruik

Eigenaars kunnen overwegen om het bestaande gebouw een nieuwe invulling te geven, een invulling die afwijkt van de huidige bestemming als kantoorgebouw. Voordeel hiervan is dat de bestaande structuur kan behouden blijven (ecologisch en economisch voordeel) en het project de potentie heeft om sneller opgeleverd te worden dan een sloop met daarna een heropbouwproject.

Er is een groeiende erkenning van de voordelen van het behouden en herbestemmen van gebouwen. Voorheen was er de visie dat gebouwen moesten worden gesloopt als ze als oud of inefficiënt werden beschouwd (Bullen & Love, 2009). Hoewel eigenaren de keuze hebben uit één van de vorige vier opties, gaan wij in het verdere verloop van dit onderzoek ons vooral richten op de conversie en het adaptief hergebruik van kantoorgebouwen.

3.5. Synergie tussen bestaande woningnood en kantoorleegstand

We kunnen zien dat de woningnood duidelijk, acuut en belangrijk is. Daarnaast ziet het er ook naar uit dat dit in de nabije toekomst niet snel zal veranderen. Aan de andere kant zien we dat het kantoorlandschap aan een grote verandering bezig is door de trends zoals het telewerken en door de coronapandemie. Er kan een potentiële synergie zijn tussen de kantoorleegstand en de woningnood. Deze synergie kan uitgewerkt worden middels de reconversie van kantoren naar woningen. Er werden hiervoor drivers en belemmeringen gevonden die hier verder worden toegelicht. We zullen ook dieper ingaan op het reconversie potentieel van kantoren.

3.5.1. Drivers voor de reconversie van kantoren naar woningen

Het omvormen van een kantoor naar woningen kent een heel aantal voordelen. Welke voordelen dat precies zijn wordt in het volgende hoofdstuk besproken.

Gebouwkenmerken

Een snelle oplevering is mogelijk maar niet gegarandeerd. Als alles volgens planning gaat en er geen onverwachte verrassingen opduiken, kan een reconversieproject in het beste geval zelfs sneller worden opgeleverd dan een sloop- en heropbouwproject. De reden hiervoor is dat de basisstructuur behouden blijft (dragende skeletstructuur en vloerplaten). Hierdoor kan in het gebouw gewerkt worden zonder afhankelijk te zijn van het weer.

Daarnaast kan ook een modelappartement ingericht worden dat gebruikt kan worden bij de voorverkoop waardoor het mogelijk is om het project sneller te verkopen en de financiële garanties kunnen voldaan worden.

Een kantoorgebouw is ook berekend op een zwaardere gewichtsbelasting dan een appartementsgebouw (300 kg/m² tegenover 175 kg/m²). Hierdoor opent een kantoorgebouw dikwijls ook de mogelijkheid tot het toevoegen van één of meerdere verdieping(en) boven op het bestaande gebouw wat de rendabiliteit van het project ten goede kan komen.

Ecologie

Het slopen van een gebouw zorgt voor meer afval en leidt tot een lage energie-efficiëntie. Aangezien gemiddeld 30 tot 100 % van de totale energiekost van een gebouw in de bouwmaterialen zit, is slopen niet energie-efficiënt (Glumac & Islam, 2020). Een passiefwoning is een voorbeeld waarbij 100 % van de energiekost in de bouwmaterialen zit aangezien het gebouw na de bouw geen energie meer verbruikt. Daarnaast kunnen groene gebieden zoals landbouwgrond, grasland en natuurgebieden behouden blijven. Dit is ook hetgeen waarnaar gestreefd wordt met de bouwshift.

Locatie

Heel wat kantoren zijn oorspronkelijk gebouwd in randstedelijke omgevingen net buiten het centrum van een stad. Door de uitbreidingen van de stadskernen, komen deze gebouwen ook steeds meer in kernstedelijk gebied te liggen. Bij de uitbreiding van een stad is er niet altijd veel ruimte onontwikkeld, met andere woorden onbebouwde ruimte om nieuwe projecten te ontwikkelen is er niet altijd. Dat maakt dat nieuwe projecten moeten ontwikkeld worden op ruimte die al bebouwd is en dat ze moeten voldoen

aan de voorschriften die gesteld worden door de ruimtelijke ordeningsdienst van de stad. Dit leidt ertoe dat bestaande kantoorgebouwen in het vizier komen van de projectontwikkelaars. Bij het slopen van een gebouw moet het nieuwe gebouw voldoen aan de regels die opgesteld zijn op het moment dat het gebouw gebouwd wordt. Aangezien de eisen van de ruimtelijke ordening minder streng waren in het verleden (bijvoorbeeld qua gebouwhoogte en bebouwbare oppervlakte) kan er dikwijls minder volume gerealiseerd worden bij een sloop- en heropbouwproject. Een reconversie van een bestaand gebouw kan dus een oplossing bieden om het volledige, al bebouwde volume, te benutten.

Kantoren bevinden zich ook in gebieden die al ontwikkeld zijn, in tegenstelling tot greenfieldgebieden waar nog niets ontwikkeld is en waar de ontwikkelaar, in samenwerking met de (lokale) overheid zal moeten instaan voor het ontwikkelen van faciliteiten zoals bijvoorbeeld wegen en openbaar vervoer. Vanzelfsprekend is het goedkoper projecten te ontwikkelen waarvoor er geen nieuwe faciliteiten aangelegd moeten worden. Wel moet er rekening gehouden worden met de behoeften van de nieuwe bewoners. Een kantooromgeving vraagt om andere faciliteiten dan een woonomgeving. In beperkte mate is er wel een overlap, maar toch moeten er voor woonomgevingen faciliteiten voorzien worden die misschien minder snel terug te vinden zijn in een kantooromgeving zoals bijvoorbeeld een openbaar park, een kindercrèche, scholen, winkels en verzorginstellingen.

Een wijk waar heel wat kantoren leeg staan, kan in verval komen en ongewenste activiteiten zoals criminaliteit en vandalisme aantrekken. Een kantoorwijk waar (een aantal) kantoorgebouwen (deels) omgebouwd worden naar wooneenheden kan ervoor zorgen dat er permanent leven in de wijk is en zo vermijden dat er momenten van inactiviteit zijn. Bij monofunctionele kantoorwijken heb je veel beweging doorheen de dag, maar 's avonds komen deze wijken leeg te staan, bij woonwijken is dit omgekeerd. Een gezonde mix van beide activiteiten kan dus de leefbaarheid van de omgeving verbeteren.

Vraag

Gebouwen die voor een langere periode hebben leeg gestaan (omwille van bijvoorbeeld een lage vraag), zijn waarschijnlijk eerder kandidaat voor een (gedeeltelijke) conversie naar een andere functie. Daarbij zullen de eigenaren van deze gebouwen een conversie overwegen als in dezelfde periode de vraag naar ander gebruik toeneemt (bijv. huisvesting). Hoe lager de leegstandsgraad van kantoorgebouwen is, hoe lager de drang is om te converteren (naar residentiële woningen).

3.5.2. Belemmeringen voor de reconversie van kantoren naar woningen

Natuurlijk geeft het omvormen van kantoren naar woningen niet alleen maar voordelen. De nadelen van een reconversie van een kantoor naar wooneenheden worden in het volgende hoofdstuk besproken.

Gebouwkenmerken

Doorgaans maken de kenmerken van de gebouwen een verbouwing niet onmogelijk, maar kunnen ze wel invloed hebben op de financiële haalbaarheid (Mackay et al., 2009).

Succesvolle verbouwingen zijn vaak die van gebouwen met een cultuurhistorische of symbolische waarde of beschermde monumenten (Benraad & Remøy, 2007). De structureel leegstaande kantoren werden vooral gebouwd tussen 1980 en 1995. Deze panden staan niet bekend omwille van hun mooie architecturale uiterlijk (Koppels et al., 2009). In zulke gevallen is een conversie wel interessant als de locatie goed is.

De financieel meest doorwegende factor bij de conversie van kantoor naar woning wordt bepaald door de kosten van de gevelwijziging (27 %) en het wijzigen van binnenmuren (17 %). Daarnaast kunnen de kosten ook oplopen als blijkt dat er in het gebouw asbest aanwezig is. Bovendien kan het ook zijn dat de bouwplannen afwijken van de realiteit waardoor er afgeweken moet worden van de planning. Dit komt vooral voor bij gebouwen van voor 1965. Dit brengt onzekerheid met zich mee (Bullen & Love, 2011; Remøy & van der Voordt, 2007). Gebouwen met diepe vloerplaten zijn vaak ongeschikt omdat ze lange en smalle suites creëren waar natuurlijk licht niet door kan dringen (Heath, 2001). Daarnaast moet de afstand tussen 2 verdiepingen groot genoeg zijn zodat voorzieningen zoals luchtventilatie en airconditioning voorzien kunnen worden. Meestal wordt een minimale hoogte van 2,8 meter (in gestripte toestand) gehanteerd. Deze hoogte laat toe dat er voldoende ruimte overblijft na de afwerking.

Locatie

Over het algemeen bieden gebouwen in het stadscentrum, woonwijken of langs de centrumranden een groter potentieel voor conversie naar woningen in vergelijking met gebouwen in voornamelijk commerciële of industriële districten (Remøy & van der Voordt, 2014). Remøy en van der Voordt (2007) stellen bijvoorbeeld dat gebouwen die langs snelwegen liggen, slechte kandidaten zijn voor verbouwing tot woningen omdat ze vaak geen kwalitatief goed openbaar vervoer hebben en omdat ze doorgaans in een omgeving liggen met overlast door lawaai en luchtvervuiling. De aantrekkelijkheid van het gebouw wordt ook beïnvloed door de aanwezigheid van grote gebouwen in de nabije omgeving die het uitzicht kunnen belemmeren.

Financieel

De waarde van een kantoor wordt berekend op basis van de potentiële huurwaarde van het gebouw. Dit verschilt sterk met de waarde die projectontwikkelaars willen betalen voor het gebouw dat ze willen omvormen naar woningen. Hierdoor kan het lang duren vooraleer een eigenaar bereid is te verkopen aan een lagere prijs dan de waarde die gebaseerd is op de mogelijke huurwaarde. De bereidheid om te verkopen stijgt bij langere leegstand. Die bereidheid om te verkopen verhoogt nog meer vanaf het moment dat de eigenaar geconfronteerd wordt met (hoge) leegstandsbelastingen. In Nederland was tot 1995 de huurprijs voor kantoorgebouwen per vierkante meter hoger dan de huurprijs voor residentiële woningen. Doordat de

huurwaarde voor residentiële woningen momenteel hoger ligt dan de huurwaarde als kantoor, is de bereidheid om te verbouwen groter. In België is deze grens nog niet overschreden. We zien wel een convergentie tussen deze twee huurwaarden. Van zodra deze verhoudingen zijn omgekeerd, wordt verwacht dat het aantal conversieprojecten sterk zal toenemen.

Wetgeving

Ontwikkelaars noemen vaak inflexibele bouwvoorschriften en ontwikkelingsvoorschriften als uitdagingen voor adaptief hergebruik (Shiple et al. 2006). Dit omvat strikte en rigide eisen met betrekking tot zonering, landgebruik, dichtheid, ontwerp of bezetting (Barrs, 2004). Vereiste upgrades voor brandbeveiliging en toegankelijkheid en minimale parkeervereisten kunnen reconversieprojecten belemmeren. Deze geven niet alleen aanleiding tot bijkomende kosten doch kunnen ook de haalbaarheid van het project in het gedrang brengen. Een moeilijke eis bijvoorbeeld is die van het voldoen aan de minimale parkeereis qua aantal parkeerplaatsen. Soms is er gewoon onvoldoende ruimte om te voldoen aan deze eis. Ook kan het stedelijk bouwvergunningproces lang duren, complex zijn en onduidelijk zijn. In 2013 werd in het Verenigd Koninkrijk een wetswijziging doorgevoerd waarmee bepaalde processen voorheen werden beheerd door de overheid nu de verantwoordelijkheid worden van de projectontwikkelaar. Deze verschuiving had als doel de bureaucratie te verminderen, wat deels lukte. Maar het had ook als gevolg dat heel wat projecten van ondermaatse kwaliteit werden goedgekeurd. Een te flexibel overheidsbeleid is dus niet altijd even gunstig als er onvoldoende voorwaarden en gebouwbeoordelingen door de overheid worden gegeven (Graham & Dutton, 2021).

3.5.3. Reconversiepotentieel van het project

Belangrijk is om voor de start van het reconversieproces in te schatten hoe groot de kans op succes is voor het toekomstige project. Daarom zijn er verschillende criteria opgesteld die bepalen hoe interessant en haalbaar het reconversieverhaal kan zijn. Tabel 1 geeft enkele vetocriteria weer. Indien het project een van deze criteria bezit, zal het quasi onmogelijk zijn om het project tot een goed einde te brengen. Een project dat een van deze vetocriteria bezit zal best niet verdergezet worden. De onderstaande tabellen zijn een eigen verwerking en aanpassing op basis van tabellen opgemaakt door Geraedts en van der Voordt in 2000 en vervolgens aangepast in 2003 en 2007.

Tabel 2: Vetocriteria voor de reconversie van een kantoorgebouw naar wooneenheden

Vetocriteria reconversie	
1) Vraag naar woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Er is geen vraag naar woningen
2) Stedelijke locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Bestemmingsplan laat geen wijziging toe
	<ul style="list-style-type: none"> • Ernstig risico voor de volksgezondheid (vervuiling, lawaai, geur)
3) Afmetingen van het bouwskelet	<ul style="list-style-type: none"> • Vrije plafondhoogte < 2,80 m
4) Voortrekker van het reconversieproject	<ul style="list-style-type: none"> • Er is geen enthousiaste, invloedrijke geldschieter
5) Interne vetocriteria van projectontwikkelaar	<ul style="list-style-type: none"> • Voldoet niet aan criteria voor regio / locatie / bereikbaarheid
	<ul style="list-style-type: none"> • Voldoet niet aan criteria voor grootte en karakter van het gebouw
6) Eigenaar/investeerder	<ul style="list-style-type: none"> • Niet bereid om kantoorgebouw te verkopen

Naast vetocriteria zijn er ook een aantal criteria die de haalbaarheid en gunstigheid van een project negatief kunnen beïnvloeden maar niet onoverkomelijk zijn. Deze graduele criteria zijn opgedeeld in twee verschillende categorieën op basis van het domein waarop de criteria van toepassing zijn. Enerzijds hebben we de criteria die van toepassing zijn op de locatie van het project en anderzijds hebben we de criteria die van toepassing zijn op de gebouwkenmerken van het project. Niet elk (negatief) kenmerk weegt even zwaar door in de eindbeoordeling van de haalbaarheid van het project. Een project dat beantwoordt aan een kenmerk uit tabel 2 zal 3 'strafpunten' krijgen per kenmerk waaraan voldaan is. Kenmerken uit tabel 3 tellen voor 5 'strafpunten' mee per kenmerk waaraan het project voldoet.

Alle strafpunten worden opgeteld en des te lager de eindscore, des te interessanter het project is. De locatiekenmerken wegen zwaarder door omdat daar weinig aan veranderd kan worden en je vooral afhankelijk bent van externe factoren en partijen. Gebouwkenmerken zijn, mits voldoende financiële middelen, wel naar de eigen hand te zetten.

Een gebouw met een eindscore van 0 is het perfecte gebouw om om te vormen naar woningen. Hoe hoger het eindtotaal, hoe ongeschikter het gebouw is. De maximumscore is 203 (110 voor locatie en 93 voor gebouw).

Tabel 3: Criteria voor het bepalen van de locatiegeschiktheid van het kantoorgebouw voor de reconversie naar wooneenheden

Geschiktheid van de locatie	
1) Stedelijke locatie	<ul style="list-style-type: none"> Gebouw op industrieterrein of kantorenpark ver van stadscentrum
	<ul style="list-style-type: none"> Gebouw krijgt weinig of geen zon
	<ul style="list-style-type: none"> Uitzicht beperkt door andere gebouwen op > 75 % van het vloeroppervlak
2) Afstand en kwaliteit van voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> Winkels voor dagelijkse benodigdheden > 1 km
	<ul style="list-style-type: none"> Buurtontmoetingsplek (plein, park) > 500 m
	<ul style="list-style-type: none"> Hotel / restaurant / snackbar > 500 m
	<ul style="list-style-type: none"> Bank- / postkantoor > 2 km
	<ul style="list-style-type: none"> Medische basisvoorzieningen (groepspraktijk, gezondheidscentrum) > 5 km
	<ul style="list-style-type: none"> Sportfaciliteiten (fitness club, zwembad, sportpark) > 5 km
3) Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot treinstation > 2 km
	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot bus / metro / tram > 1 km
4) Bereikbaarheid met de auto en parkeren	<ul style="list-style-type: none"> Veel obstakels; verkeersopstopping
	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m
	<ul style="list-style-type: none"> <1 parkeerplaats/100 m² wegdek
5) Toon van de buurt	<ul style="list-style-type: none"> Gelegen aan of nabij de rand van de stad (bijv. in de buurt van de snelweg)
	<ul style="list-style-type: none"> Geen andere gebouwen in de directe omgeving
	<ul style="list-style-type: none"> Saaie omgeving
	<ul style="list-style-type: none"> Geen groen in de buurt
	<ul style="list-style-type: none"> Gebied heeft een slechte reputatie / imago; vandalisme
6) Eigendom van de grond	<ul style="list-style-type: none"> Gevaarlijke, geluids- of geurhinder (fabrieken, treinen, auto's,...)
	<ul style="list-style-type: none"> Erfpacht

Tabel 4: Criteria voor het bepalen van de bouwgeschiktheid van het kantoorgebouw voor de reconversie naar wooneenheden

Geschiktheid van het gebouw	
1) Bouwjaar of renovatie	<ul style="list-style-type: none"> Kantoorgebouw recent gebouwd (< 3 jaar)
	<ul style="list-style-type: none"> Onlangs gerenoveerd als kantoor (< 3 jaar)
2) Vacature	<ul style="list-style-type: none"> Sommige kantoormruimte nog in gebruik
	<ul style="list-style-type: none"> Gebouw leeg < 3 jaar
3) Kenmerken van nieuwe wooneenheden	<ul style="list-style-type: none"> Er kunnen minder dan 20 individuele units van > 50 m² gerealiseerd worden
	<ul style="list-style-type: none"> Lay-outs die geschikt zijn voor lokale doelgroepen kunnen niet worden geïmplementeerd
4) Uitbreidbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Niet horizontaal uitbreidbaar (aangrenzende gebouwen)
	<ul style="list-style-type: none"> Geen extra verdiepingen mogelijk
	<ul style="list-style-type: none"> Kelder kan niet onder gebouw worden gebouwd of uitgebreid
5) Onderhoud	<ul style="list-style-type: none"> Gebouw slecht onderhouden / ziet er in slechte staat uit
6) Afmetingen van het skelet	<ul style="list-style-type: none"> Kantoordiepte < 10 m
	<ul style="list-style-type: none"> Module van draagstructuur < 3,60 m
	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tussen verdiepingen > 6,00 m
7) Draagstructuur (muren, pilaren, vloeren)	<ul style="list-style-type: none"> De draagstructuur verkeert in slechte/gevaarlijke staat
8) Voorgevel	<ul style="list-style-type: none"> Kan na renovatie niet opgaan in de omgeving
	<ul style="list-style-type: none"> Gevel (of openingen in gevel) niet aanpasbaar
	<ul style="list-style-type: none"> Vensters kunnen niet opnieuw worden gebruikt en / of worden geopend
9) Ramen	<ul style="list-style-type: none"> Minder dan 3 zijden hebben ramen
	<ul style="list-style-type: none"> Minder dan 40 % van de geveloppervlakte bestaat uit ramen
10) Installaties	<ul style="list-style-type: none"> Onmogelijk om (voldoende) servicekanalen te installeren
11) Karakter	<ul style="list-style-type: none"> Geen karakter ten opzichte van omliggende gebouwen
	<ul style="list-style-type: none"> Onmogelijk om woningen te creëren met een eigen identiteit

12) Toegang (hal/liften/trap)	<ul style="list-style-type: none"> • Onveilige entree, geen duidelijk overzicht van situatie
13) Milieu	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen zoals asbest
	<ul style="list-style-type: none"> • Onvoldoende akoestische isolatie van de vloeren
	<ul style="list-style-type: none"> • Zeer slechte thermische isolatie van buitenmuren en / of dak
	<ul style="list-style-type: none"> • Minder dan 10 % van het vloeroppervlak van nieuwe units krijgt af en toe daglicht
14) Veiligheid en toegankelijkheid	<ul style="list-style-type: none"> • Geen liften in gebouw (> 4 verdiepingen) en er kunnen geen liften worden geïnstalleerd
	<ul style="list-style-type: none"> • Gebouw kan onvoldoende aangepast worden voor mindervaliden
	<ul style="list-style-type: none"> • Geen (nood)trappen
	<ul style="list-style-type: none"> • Afstand van de nieuwe woonunit tot trappen en / of liften ≥ 50 m

Na het overlopen van alle locatie- en gebouwkenmerken worden de desbetreffende strafpunten opgeteld en kan bekeken worden wat het reconversiepotentieel voor dit project is. De geschiktheid van het project is onderverdeeld in vijf verschillende niveaus gaande van uitstekend transformeerbaar tot niet transformeerbaar. Op deze manier kunnen verschillende potentiële projecten met elkaar vergeleken worden.

Transformatieklasse 1: Eindscore van minder dan 40: Uitstekend transformeerbaar

Transformatieklasse 2: Eindscore tussen 40 en 80: Transformeerbaar

Transformatieklasse 3: Eindscore tussen 80 en 120: Beperkt transformeerbaar

Transformatieklasse 4: Eindscore tussen 120 en 160: Zeer slecht transformeerbaar

Transformatieklasse 5: Eindscore tussen 160 en 203: Niet transformeerbaar

3.6. Kantoor reconversie

Waar we in de jaren '80 van de vorige eeuw zagen dat heel wat (heren)woningen werden omgebouwd naar kantoren om te voldoen aan de stijgende vraag van kantoren, zien we vandaag een omgekeerde beweging. Vandaag worden de reconversies vooral toegepast op naoorlogse kantoorgebouwen die specifiek ontwikkeld werden als kantoorruimte. In deze reconversieprojecten waarbij kantoren worden omgebouwd naar woningen worden niet enkel klassieke gezinswoningen voor de private markt gerealiseerd, maar ook sociale woningen, studentenhuisvesting en assistentiewoningen. Op die manier kunnen kantoren die overbodig dreigen te worden, beginnen aan een tweede leven en weer hun nut bewijzen zij het in een andere functie. Wat een conversie is en wat de bijhorende drijfveren en drempels zijn, zal in de volgende hoofdstukken worden besproken.

3.6.1. Wat is het?

Bij de reconversie van een gebouw krijgt het gebouw een andere functie dan het op dit moment heeft. De conversie kan op heel wat verschillende manieren en voor heel wat verschillende functies gebeuren. Zo kan bijvoorbeeld een fabrieksgebouw dat leegstaat (nadat bijvoorbeeld de laatste gebruiker zijn activiteiten heeft verhuisd naar lageloonlanden), omgebouwd worden naar woonloften. Dit is een voorbeeld van een reconversie van een industrieel pand naar residentiële woningen.

In ongeveer de helft van de reconversieprojecten krijgt het gebouw meerdere functies en gaat het gebouw dus van een monofunctioneel gebouw naar een multifunctioneel gebouw. Een voorbeeld van een multifunctioneel gebouw is een gebouw waarbij op het gelijkvloers winkels zijn ingericht en op de bovenverdiepingen woningen zijn ondergebracht.

In dit onderzoek wordt specifiek gekeken naar reconversies van kantoren naar residentiële woningen. Omdat een kantoor en een residentiële woning elk hun eigen kenmerken en functievereisten hebben, is het nodig dat het gebouw aangepast wordt aan de noden van de gebruiker. Niet elk kantoorgebouw is echter geschikt om te verbouwen naar residentiële woningen. Zo blijkt uit Het Brussels Market Report, opgemaakt door Knight Frank, dat slechts 20 % van de Brusselse kantoorgebouwen geschikt wordt bevonden voor een reconversie naar woningen. Welke aanpassingen er juist nodig zijn om van een kantoor naar een residentiële woning te gaan, zal in de volgende hoofdstukken worden besproken.

3.6.2. Bestaande activiteit

Brussel

Een groot deel van de leegstaande kantoorgebouwen in de gedecentraliseerde wijken van Brussel zijn de afgelopen jaren al omgebouwd naar wooneenheden. Ongeveer 20 % van de nieuwe woningen die in 2018 en 2019 werden opgeleverd waren het resultaat van de reconversie van kantoorgebouwen. In 2018, 2019 en 2020 werd in totaal 332.985 m² aan kantoorruimte omgebouwd naar een andere bestemming. 56 % oftewel 185.417 m² van de kantoren werd omgebouwd naar wooneenheden. Sinds 1997 werd ongeveer 1.000.000 m² aan kantoren geconverteerd naar wooneenheden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Vlaanderen

Exacte cijfers over het aantal reconversieprojecten in Vlaanderen en de bijhorende geconverteerde vierkante meters ontbreken helaas op gewestelijk niveau. Wel is terug te vinden dat in de grootste kantorenstad van Vlaanderen, Antwerpen, er in de periode 2007-2017 ongeveer 199.500 m² is geconverteerd. Het project 'Antwerp Tower' dat gerealiseerd wordt door Matexi is het grootste reconversieproject van kantoren naar wooneenheden in Vlaanderen en is verantwoordelijk voor een groot aandeel in de totale reconversie in Antwerpen (Bervoets, 2018).

3.7. Beleidsinstrumenten

Stedelijke veerkracht kan deels worden opgebouwd door het hervormen van vastgoedmarkten, waarin instellingen en organisaties de voorkeur geven aan aanpassingen van vastgoed boven sloop en nieuwbouw. Dit vereist het gebruik van beleidsinstrumenten voor openbare planning die beantwoorden aan de veranderende vraag op de vastgoedmarkt en de behoeften van de particuliere actoren. Om stedelijke gebieden veerkrachtiger te maken, is een goede mix van beleidsinstrumenten nodig. Volgens het onderzoek van Heurkens et al. (2018) zijn er 3 grote groepen van beleidsinstrumenten: juridische, financiële en communicatieve beleidsinstrumenten.

Juridische instrumenten maken gebruik van dwingende regels en sancties. Financiële instrumenten maken gebruik van financiële stimulansen en beperkingen. Informatieve oftewel communicatieve instrumenten proberen mensen aan te zetten tot een bepaalde gewenste actie door het aanspreken van hun waarden en normen.

De overheid kan zich op verschillende manieren opstellen: samenwerkend, regulerend, presterend of ondersteunend. De afgelopen jaren vond een decentralisatie van het beleid plaats naar het lokale niveau. Dit had enkele voordelen zoals het beleid dat hierdoor dichterbij de burger kwam. Ook kwam hierdoor meer ruimte voor lokale expertise. Tegelijkertijd brengt deze decentralisatie ook uitdagingen met zich mee. Zo wordt vastgesteld dat er lokaal gezien vaak onvoldoende capaciteit is om een strategisch ruimtelijk beleid uit te werken. Dit leidt tot een minder consequente handhaving van de visie in ruimtelijke ordening op grotere schaal.

Naast het type van beleidsinstrument, kan ook een indeling worden gemaakt op basis van uitgeoefende druk. Hieronder zijn de instrumenten gesorteerd van hoge druk naar lage druk.

- 1) Dwang (door middel van wetten of heffingen)
- 2) Transactie (door middel van overeenkomst of subsidie)
- 3) Overreding (door middel van advies en informatie)

Publieke en private actoren zijn in het algemeen afhankelijk van elkaar: om hun eigen doelstellingen te bereiken, zullen ze moeten samenwerken en zoeken naar gemeenschappelijke objectieven. Aan de ene kant bezitten investeerders leegstaande kantoren met een relatief lage financiële waarde en hebben ze overheidsinspanningen nodig om hun problemen te verminderen of op te lossen. Aan de andere kant worden steden geconfronteerd met problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid in gebieden met grootschalige kantoorleegstand en willen ze eigenaar-investeerders activeren om deze problemen aan te pakken door te investeren in aanpassing van gebouwen voor nieuw gebruik.

In Nederland werd in 2010 de Crisis- en herstelwet ingevoerd (Rijksoverheid, 2010). Hiermee worden administratieve belemmeringen deels weggenomen. Zo is het sinds de invoering van deze wet mogelijk om een bestemming van een gebouw te wijzigen als het gebouw minstens 5 jaar leeg staat. Bijkomend voordeel aan de invoering van deze wet is de verkorting van de vergunningsperiode van 26 naar 8 weken. De verkorting van de onzekere periode tijdens het aanvragen van de bouwvergunningen verhoogt de zekerheid van de ontwikkelaar aanzienlijk. In het volgende hoofdstuk worden enkele instrumenten besproken die gebruikt worden door het Vlaams en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

3.7.1. Vlaanderen

1) Juridische beleidsinstrumenten

Met de juridische beleidsinstrumenten heeft de Vlaamse overheid vooral een regulerende en samenwerkende rol. Toch zijn er enkele juridische beleidsinstrumenten zoals de regelluwe zone waarmee de Vlaamse overheid meer een ondersteunende rol inneemt.

a. Ruimtelijk uitvoeringsplan

Het ruimtelijk uitvoeringsplan of afgekort het RUP, is het plan waarmee in Vlaanderen de Vlaamse overheid in een bepaald gebied de bodembestemming vastlegt. Dit is het centrale instrument binnen ruimtelijke ordening. Een ruimtelijk uitvoeringsplan vervangt altijd de bestaande bestemmingsplannen. De bestaande bestemmingsplannen zijn: het gewestplan, (delen van) een bijzonder plan van aanleg (BPA), of (delen van) een ouder RUP.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden opgesteld door de gemeente, de provincie of het gewest. Vandaar wordt dan ook gesproken over gemeentelijke, provinciale en gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplannen. Een ruimtelijk uitvoeringsplan maakt deel uit van de uitvoering van bestaande ruimtelijke structuurplannen en mag hiermee niet in strijd zijn. Een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan bevat stedenbouwkundige voorschriften die de basis zijn van stedenbouwkundige vergunningen die worden afgeleverd.

b. Beleidsplan Ruimte

i. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De strategische visie die besproken wordt in het Beleidsplan Vlaanderen schetst een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn. Dit zijn de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. Het beleidsplan heeft als doel het ruimtelijk rendement te verhogen, een samenhangende open ruimte te creëren en knooppunten te ontwikkelen (Pisman et al., 2018).

ii. Provinciaal Beleidsplan Ruimte

Hoewel het niet verplicht is, hebben quasi alle gewesten (op West-Vlaanderen na) een (bijna afgewerkt) Provinciaal Beleidsplan Ruimte. Dit instrument is niet bindend maar bevat vooral de provinciale taken en verantwoordelijkheden. Omdat dit nog een redelijk nieuw instrument is, heeft nog geen enkele provincie op dit moment een volledig afgewerkt beleidsplan maar zijn ze hier wel volop mee bezig. Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte is in grote lijnen gebaseerd op de Ruimtelijke Structuurplannen van Vlaanderen maar dan toegepast op de eigen provincie.

iii. Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte

Nog niet veel gemeenten zijn begonnen met de opmaak van een Gemeentelijk Beleidsplan. De redenen hiervoor zijn zeer divers maar meestal geven ze aan dat het geen prioritaire taak is om op lange termijn te denken en willen ze zich dan ook focussen op meer concrete projecten die zich vandaag aanbieden. Daarnaast vraagt

het opstellen van een dergelijk beleidsplan een bepaalde expertise die niet altijd aanwezig is op lokaal niveau. Daarom baseren heel wat gemeenten zich op de beschikbare beleidsplannen van de provincie en het gewest.

c. Stedenbouwkundige verordening

Een stedenbouwkundige verordening is een aanvulling en verfijning van de principes en artikels uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die de basis voor de stedenbouwkundige verordening vormt. In deze stedenbouwkundige verordening worden bijvoorbeeld normen opgelegd die gaan over de woonkwaliteit, de oppervlakte van woongelegenheden en beschikbaarheid van parkeerruimte voor auto's en fietsen op privaat domein. De verordening kan aangepast worden op gewestelijk, provinciaal of stedelijk niveau. Hiermee kan een stad dus bijvoorbeeld de stedenbouwkundige eisen vastleggen op basis van de beleidsdoelstellingen van de stad.

d. Bijzonder Plan van Aanleg

Een Bijzonder Plan van Aanleg of BPA is een bestemmingsplan dat aan de hand van kaartmateriaal en stedenbouwkundige voorschriften aangeeft wat en hoe in een bepaald stadsdeel mag gebouwd en verbouwd worden. Je vindt er bepalingen in waar woningen, kantoren, groenvoorzieningen, enz. mogen komen. Dikwijls vind je in het BPA ook regels over de bouwdiepte, kroonlijsthoogte of dakhelling. Een BPA heeft betrekking op een deel van het gemeentelijk grondgebied, wat betekent dat er op het grondgebied van een gemeente meerdere BPA's van toepassing kunnen zijn.

e. Complex project

In 2015 werd het instrument complexe projecten ingevoerd waarmee getracht wordt om via een geïntegreerd proces zowel de noodzakelijke bestemmingswijziging door te voeren als de benodigde vergunningen te verlenen en zo sneller projecten te kunnen realiseren. Zoals de naam zelf al zegt wordt dit instrument toegepast voor (grote) complexe projecten zoals de uitbreidingen van de Antwerpse haven, de aanleg van de Noord-Zuidverbinding in Limburg en opwaarderingsprojecten van verschillende stationsomgevingen.

f. Brownfieldconvenant

De Vlaamse Regering wil de herontwikkeling van verlaten bedrijventerreinen, de zogenaamde brownfields, stimuleren en faciliteren in plaats van nieuwe gebieden aan te snijden voor de ontwikkeling van industriële activiteiten, woningbouw of recreatie. Dit convenant maakt ook deel uit van de bouwshift. Via dit convenant krijgen projectontwikkelaars en investeerders een aantal juridisch-administratieve en financiële voordelen bij de ontwikkeling van vervuilde, verwaarloosde en/of onderbenutte bedrijventerreinen. Enkele voordelen die gegeven worden zijn vrijstelling van verkooprechten, schenkbelastingen en leegstandsheffingen. Het brownfieldconvenant is een juridisch instrument waarbij de overheid een samenwerkende rol inneemt. Bij de ontwikkeling van een brownfield komen veel aspecten zoals bodemsanering, ruimtelijke ordening, mobiliteit, ontsluiting, communicatie en financiering kijken. Het is dus belangrijk om al deze aspecten op elkaar af te stemmen, wat gedaan wordt met het

brownfieldconvenant. Sinds 2007 zijn er al 105 brownfieldprojecten met een totale oppervlakte van 1.400 hectare goedgekeurd die onder dit convenant vallen (Agentschap Innoveren en Ondernemen, 2021). Van de goedgekeurde projecten lag er 63 % in verstedelijkte gebieden. Het wijzigen van een bestemming van bijvoorbeeld industriegebied naar woongebied is mogelijk via dit convenant.

g. Omgevingsvergunning

Sinds 2017 is de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning samen geïntegreerd in de omgevingsvergunning. Meestal zijn de gemeenten bevoegd voor de omgevingsvergunningen die worden aangevraagd. Sinds 1962 heb je een (omgevings)vergunning nodig om te bouwen, verbouwen, functies van een gebouw te wijzigen, constructies te plaatsen, gebouwen te slopen, ...

h. Regelluwe zone

De ideale context om te komen tot een innovatief product of project is dat ondernemingen en zelfstandigen kunnen experimenteren met een minimum aan regelgeving (Vlaams Parlement, 2020b). Dat is dan ook het basisidee achter de regelluwe zone. Hierbij worden bepaalde zones voorzien van (tijdelijk) minder beperkende regels om te kijken wat de invloed hiervan is op de projecten in deze zone. Als blijkt dat de effecten positief zijn, kan overwogen worden om de regels (binnen die zone) permanent te beperken. De Vlaamse regering zet met deze regeling in op het regelluw maken van de dienstverlening (Marneffe et al., 2021). Het Thor Park in Genk was een van de eerste zones waar een regelluwe zone werd ingevoerd.

2) Financiële beleidsinstrumenten

Deze instrumenten zijn vooral bedoeld om actoren zoals de projectontwikkelaars aan te sporen het beleid mee uit te voeren. Ze gebieden of verbieden geen specifiek gedrag maar beïnvloeden wel de kosten en baten van de keuzes die worden gemaakt. De volgende besproken instrumenten hebben allemaal de bouwshift als gemeenschappelijk doel. Met deze instrumenten heeft de overheid met de grondenbank een presterende rol en met de subsidies een ondersteunende en samenwerkende rol.

a. Lokale grondenbank

Hiermee kan de Vlaamse overheid gronden beheren. Deze databanken zijn gericht op het aan- en verkopen van gronden en grondenruil. Door middel van dit grondbeleid ondersteunt de overheid de realisatie van projecten. Dergelijk grondbeleid zien we ook in het buitenland zoals in Duitsland en Nederland (Shahab et al., 2020). We onderscheiden 2 soorten grondbeleid: actief en passief grondbeleid (Hartmann en Spit 2015). Bij actief grondbeleid koopt, ontwikkelt en verkoopt een gemeente een grond (vaak in samenwerking met projectontwikkelaars). Actief grondbeleid verwijst naar overheidsinstanties die ingrijpen als marktspelers. Naast hun rol als openbare (plannings)toezichthouder probeert de overheid grond te verwerven en te beïnvloeden wat waar en wanneer wordt ontwikkeld. Bij passief grondbeleid gaan ook beschikbare gronden ontwikkeld en verkocht worden maar zullen de overheidsinstantie niet actief op zoek gaan naar gronden. Binnen België is Leuven een

voorbeeld van een stad die een actief grondbeleid voert. De voornaamste reden die zij hiervoor aanhalen is dat ze het woningaanbod binnen de stad betaalbaar willen houden en zelf betaalbare woningen willen voorzien (Shahab et al., 2020).

b. Herverkaveling met planologische ruil

Een ander instrument dat de Vlaamse overheid kan inzetten om grondmobiliteit te realiseren is de herverkaveling. Dit is een mix van instrumenten om ruimtelijke doelstellingen te kunnen realiseren via het ruimtelijk uitvoeringsplan. Hier neemt de overheid een regulerende rol op. Dit is nog een vrij nieuw instrument en tot op heden is er nog geen enkel project dat het volledige proces van dit instrument heeft doorlopen. Bedoeling van dit instrument is om bestemmingswijzigingen toe te staan waarbij nieuwe verkavelingen op een betere locatie kunnen komen. Zo heeft de gemeente Zuienkerke een aantal percelen die in woongebied lagen verplaatst naar de andere kant van het dorp zodat ze beter ontsloten en landschappelijk beter passen in de omgeving (Pisman et al., 2021).

c. Planschadevergoeding en planbatenheffing

Met de planschadevergoeding wordt de eigenaar (deels) vergoed als door een bestemmingswijziging zijn bouwgrond niet meer bebouwbaar wordt. De overheid (lokaal, provinciaal of gewestelijk) die het ruimtelijk uitvoeringsplan aanpaste waardoor de planschade is ontstaan, moet deze vergoeden. Het is over dit instrument dat veel gedebatteerd wordt in uitwerking van de beleidsdoelstellingen die draaien rond de bouwshift (Wieërs, 2021). Omgekeerd aan de planschadevergoeding hebben we de planbatenheffing die omgekeerd werkt: hierbij wordt de eigenaar van de grond die een meerwaarde krijgt door een bestemmingswijziging verplicht om bij te dragen in de kosten van het ruimtelijk beleid.

d. Subsidie

Subsidies zijn een financieel sturingsinstrument. Doorheen de jaren hebben de voormalige departementen Ruimte en Leefmilieu, Natuur en Energie verschillende subsidies in het leven geroepen. In 2019 waren er alleen al binnen het Departement Omgeving 31 verschillende types van subsidies. Enkele voorbeelden van zulke subsidies waren deze voor de aanleg van groendaken en de installaties van thuisbatterijen. In totaal werd in 2019 voor 55.000.000 euro aan subsidies gebudgetteerd die werden uitgegeven door Departement Omgeving.

3) Communicatieve beleidsinstrumenten

Naast het verplichten en belonen van bepaalde keuzes die gemaakt worden door projectontwikkelaars kan men ook door sensibilisering en informatieverstrekking doelgroepen overtuigen om hun gedrag te veranderen. Met de informatieve instrumenten die hieronder worden besproken probeert de Vlaamse overheid een samenwerkende en ondersteunende rol in te nemen.

a. Bouwmeester Scan

47 van de 300 Vlaamse steden en gemeenten beschikken op het moment van het schrijven van dit werk over een Bouwmeesterscan. Deze Bouwmeesterscan kan de gemeenten

helpen bij het duurzamer maken en het beter benutten van de gebruikte ruimte. Hierbij gaat de Vlaamse Bouwmeester het ruimtelijk beleid van de gemeenten doorlichten en advies geven aan de gemeenten. De Vlaamse bouwmeester baseert zich op een analyse van data en kaartmateriaal en gaat na of het ruimtegebruik en het gevoerde beleid in de gemeente beantwoordt aan de Vlaamse strategische ambitie op vlak van ruimte en klimaat.

De Bouwmeester scan bevat vier grote elementen:

- 1) Dichtheid en kernversterking
- 2) Open ruimte
- 3) Mobiliteit
- 4) Regelgeving en publiek ondernemerschap

De scans hebben voor elke gemeente eenzelfde stramien en lay-out, hierdoor is het voor de gemeenten gemakkelijk om de resultaten van hun gemeente te spiegelen aan de resultaten van een andere (vergelijkbare) gemeente.

b. Green Deal

Een Green Deal is een vrijwillige overeenkomst tussen (privé)partners zoals projectontwikkelaars en de Vlaamse overheid om samen een groen project te starten. Hierbij worden bepaalde milieudoelen nagestreefd in combinatie met een verhoogde competitiviteit en een goede bedrijfsvoering. De overeenkomst bevat een duidelijke rolverdeling, een omschrijving van de verwachte resultaten, de acties die hieraan gekoppeld zijn en de tijdsplanning. De Green Deal is een inspanningsverbintenis en geen resultaatsverbintenis. Het invoeren van een regelluwe zone kan een onderdeel zijn van de Green Deal. Het voordeel voor de partners in deze projecten is dat de Vlaamse overheid zal fungeren als een aanspreekpunt, facilitator of bemiddelaar. Dankzij de faciliterende rol van de overheid kan het zijn dat bepaalde projecten sneller vooruit gaan.

c. Kennisuitwisseling

Kennis is macht, dat is ook het gedacht achter het delen van kennis waar de Vlaamse Overheid werk van maakt. Zo delen ze allerlei wetwijzers, handleidingen, instrumentengidsen en voorbeeldprojecten op de website van het Departement Omgeving die elke dag gemiddeld meer dan 3.000 bezoekers ontvangt (Pisman et al., 2021).

3.7.2. Brussel

Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening vormt de basis voor de stedenbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Afgekort wordt het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening ook wel het BWRO genoemd. Het BWRO voorziet een aantal instrumenten voor de regeling en de ondersteuning van stedenbouw en ruimtelijke ordening. Deze instrumenten zijn toepasbaar op twee verschillende niveaus: gewestelijk niveau (deze reglementering is van toepassing op heel het gewestelijk grondgebied) en gemeentelijk niveau (deze reglementering is eigen aan elke gemeente).

Ontwikkelingsplannen

Gewestelijk ontwikkelingsplan

Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan is het belangrijkste plan in de hiërarchie van plannen waar de ontwikkeling van het Gewest en de ruimtelijke ordening mee wordt bepaald. Dit plan is het overkoepelende planningsinstrument voor regionale ontwikkeling in het kader van duurzame ontwikkeling. De ondergeschikte plannen of de gemeentelijke plannen moeten zich aanpassen aan het gewestelijk ontwikkelingsplan. De eerste gewestelijke ontwikkelingsplannen werden opgesteld in 1995 en werden aangepast in 2002. De opzet van het oorspronkelijke plan was het bieden van een antwoord op de stadsvlucht, op het structuurverlies van de stad en vele vragen zoals de lokalisatie van kantoren, huisvesting en de herwaardering van de handelskernen. In 2009 werd een extra gewestplan toegevoegd: Het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling. Hier ligt de focus meer op het duurzaam ontwikkelen van stadsgebieden.

Gemeentelijk ontwikkelingsplan

Dit plan bepaalt de ontwikkelingsstrategie van de gemeente binnen de klijtlijnen van het gewestelijk ontwikkelingsplan en zorgt voor een vertaling van de strategische principes van het gewestelijk ontwikkelingsplan naar het gemeentelijk niveau. Dit plan bevat de specifieke ruimtelijke doelstellingen van de gemeente, de prioriteiten en de middelen die voor deze ontwikkelingen worden ingezet. Het is een richtinggevend en geen bindend document dat de richtlijnen van de gemeente weergeeft voor de ontwikkeling van de gemeente zoals huisvesting en demografie, economie en tewerkstelling, milieu, mobiliteit, voorzieningen, sociaal beleid, handel, toerisme, cultuur, enzovoort. Niet elke gemeente in Brussel heeft een gemeentelijk ontwikkelingsplan. In 2017 hadden 10 van de 19 Brusselse gemeenten een gemeentelijk ontwikkelingsplan.

Bestemmingsplannen

De bestemmingsplannen bepalen de specifieke functies zoals huisvesting, kantoren, groene ruimtes maar ook hoe deze functies ingeplant worden in de verschillende wijken. Deze plannen bevatten bestemmingsvoorschriften (alles wat per gebied toegestaan is) en regels met betrekking tot het bouwprofiel, de inplanting van de gebouwen, de bescherming van het erfgoed, de mobiliteit en de organisatie van de openbare ruimte. In tegenstelling tot de ontwikkelingsplannen zijn deze plannen wel bindend. Deze plannen moeten dus door iedereen worden nageleefd. Ze vormen de voorwaarden om een stedenbouwkundige vergunning te krijgen.

Gewestelijk bestemmingsplan

Het gewestelijk bestemmingsplan dekt het volledige gewestelijke grondgebied en volgt de richtlijnen van het gewestelijk ontwikkelingsplan.

Bijzonder bestemmingsplan

De bijzondere bestemmingsplannen worden uitgewerkt door de gemeenten zelf en verduidelijken de stedenbouwkundige inrichtingen specifiek per wijk. Hiervoor baseren ze zich op het gewestelijk bestemmingsplan. Met deze plannen bepalen ze op welke percelen al dan niet gebouwd mag worden, worden openbare ruimte afgebakend, enz.

Stedenbouwkundige verordeningen

Stedenbouwkundige verordeningen bepalen de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen of van hun onmiddellijke omgeving zoals bijvoorbeeld het bouwprofiel, volume, vormgeving en stevigheid. Daarnaast leggen ze ook de regels vast voor de aanleg van de openbare ruimte. Deze verordeningen kunnen op gewestelijk, provinciaal en stedelijk niveau uitgewerkt worden.

3.7.3. België

Belastingen

Belastingen worden in België op federaal vlak gereguleerd. Dat wil zeggen dat een bepaalde belasting over heel het land hetzelfde is. Algemeen gezien worden er in de bouw twee verschillende belastingtarieven gehanteerd: enerzijds is er het belastingtarief van 21 % en anderzijds is er een verminderd belastingtarief van 6 %. Standaard wordt het tarief van 21 % gehanteerd maar in een aantal uitzonderingen kan het belastingtarief verlaagd worden naar 6 %. Het voorzien van lagere belastingtarieven bij het uitvoeren van een bepaalde actie zorgt ervoor dat actoren gestimuleerd worden om voor deze actie te gaan. Hiermee kan de federale overheid bepaald gedrag sturen met als doel het behalen van bepaalde beleidsdoelstellingen. Hieronder worden twee situaties opgelijst waarbij het verlaagde tarief van 6 % toegepast wordt.

- 1) Afbraak en heropbouw: Een aantal woningen zijn er zo slecht aan toe dat afbreken en vervangen door nieuwbouw een betere optie is dan renoveren. Als de bouwheer ervoor kiest om een gebouw te slopen en vervolgens een nieuw gebouw herop te bouwen, kan deze aanspraak maken op een verlaagd btw-tarief. Voorwaarde is wel dat de bouwheer eigenaar moet blijven van het gebouw. Hiermee heeft de overheid als doel versneld het woonpatrimonium te kunnen vernieuwen (FOD Financiën, 2021).
- 2) Ingrijpende energetische renovatie: Hierbij wordt gekozen om het gebouw niet volledig te slopen maar wel aan een grondige energetische renovatie te onderwerpen (Vlaanderen, 2021). Bovenop de eisen bij een gewone renovatie, komen er bij een grondige energetische renovaties extra eisen zoals een maximaal E-peil, een minimumaandeel hernieuwbare energie en moet er een ventilatiesysteem geplaatst worden. Ook moet minstens 75 % van de scheidingconstructies of buitenschil geïsoleerd worden en moeten verwarmingstoestellen aan bepaalde energetische eisen voldoen (Klimaatagentschap, 2021).

4. Resultaten

In dit onderdeel worden de resultaten van het veldwerk (i.e. de antwoorden op de vragen gesteld gedurende de semigestructureerde interviews) beschreven aan de hand van gelijkenissen en verschillen met de voorgaande literatuurstudie.

4.1. “In welke mate heeft de coronapandemie een invloed op het kantoorlandschap?”

De coronapandemie heeft een aantal trends die reeds vroeger zichtbaar waren exponentieel versneld. Getriggerd door de pandemie zijn bedrijven zich versneld gaan bezig houden met het telewerken, bevordering van groepswerk en ecologie.

Telewerken

Dat sinds het begin van de coronapandemie het telewerken een steile vlucht heeft genomen is algemeen geweten. Door de verschillende lockdowns, afgekondigd tussen 2019 en 2021, werden zeer veel werknemers verplicht om thuis te blijven. Een aantal bedrijven had op dat ogenblik reeds de middelen en technische faciliteiten om hun werknemers van thuis uit te laten voortwerken. Andere bedrijven die dit nog niet voorzien hadden, werden verplicht om te zoeken naar oplossingen om de continuïteit van het bedrijf te garanderen. Alle geïnterviewden bevestigden dat zij sinds de uitbraak van de coronapandemie te maken hebben met een verhoogde telewerkgraad. Wel moet even genuanceerd worden dat het telewerken geen nieuw fenomeen is maar in feite al enkele jaren in opmars is en dit van voor de uitbraak van de coronapandemie. Het verplichte thuiswerken tijdens de lockdowns heeft wel de verplichting in de bedrijfskantoren te werken in vraag gesteld. Daar waar sommige bedrijven voorheen de werknemers verplichtten om op de werkvloer aanwezig te zijn, zien we nu dat ook deze bedrijven aan hun werknemers de mogelijkheid bieden om een bepaald tijdspercentage op locatie te werken. Op locatie werken is niet beperkt tot werken van thuis uit. Ook het werken vanuit andere werklocaties zoals coworkingruimtes behoort tot de mogelijkheden en wint aan belang. Zoals aangetoond in de EMEA Occupier Survey (2021) streven de meeste grote bedrijven naar een hybride-werksysteem waarbij zowel vanuit het kantoor als vanuit andere locaties wordt gewerkt. Uit dat onderzoek blijkt de ideale mix een combinatie is van 2 tot 3 dagen per week werken op kantoor en 2 tot 3 dagen werken vanuit de thuissituatie.

Dat deze trend een impact gaat hebben op het aantal kantoorruimtes die voorzien worden voor werknemers die ook op locatie kunnen werken laat zich al blijken in verschillende uitspraken gedaan tijdens de interviews.

Grote werkgevers zoals de Vlaamse Overheid zijn aan het evolueren naar een hybride-werksysteem. Daar waar tot voor kort werd voor iedere ambtenaar één werkplaats werd voorzien (dit komt overeen met een werkplaatsvoorziening van 100%), voorziet de Vlaamse overheid momenteel voor 80% van de werknemers een werkplaats. Recent heeft de overheid alle huidige kantoorruimtes, vergaderruimtes en werkplaatsen geïnterviewd. Deze inventarisatie heeft als gevolg dat de Vlaamse Overheid het aantal kantoorwerkplaatsen gaat verminderen naar 60%. Dit wil zeggen dat voor 60% van het aantal voltijdse equivalenten een werkplaats in de kantoorgebouwen gaat voorzien worden. Door middel van deze inventarisatie, werd ook vastgesteld dat momenteel redelijk wat werkplaatsen en vergaderzalen onderbenut zijn. Gebaseerd op deze inventarisatie is het dan ook niet onlogisch dat de overheid ernaar zal streven om de volledige kantooroppervlakte te verkleinen. De Vlaamse Overheid had tot voor kort vijf

verschillende grote administratieve gebouwen in gebruik in Brussel (Graaf de Ferrarisgebouw, Boudewijngebouw, Phoenixgebouw, Ellipsgebouw en Hendrik Consciencegebouw). Nu heeft de overheid de ambitie om deze vijf gebouwen samen te voegen tot twee nieuwe, duurzamere en modernere gebouwen (het Herman Teirlinckgebouw en het ZIN-project, beiden nog in aanbouw).

Stad Hasselt, voorziet momenteel voor 70% van hun voltijdse equivalenten een werkplaats. De centralisatie van hun administratieve afdelingen is een aantal jaren geleden al doorgevoerd. Zo hebben 560 ambtenaren van stad Hasselt sinds augustus 2018 hun intrek genomen in 't Scheep, een nieuw en modern kantoorgebouw dat voorzien is van de nieuwste technieken op duurzaam en energetisch vlak. Dat de stad ook aan reconversie doet bewijst 't Scheep. Dit nieuwe stadhuis is een reconversieproject waarbij een oude rijkswachtkazerne werd omgevormd tot een centraal administratief stadhuis voor de stedelijke diensten van de stad Hasselt. Dankzij de verhuis werden de administratieve centra van vijf verschillende locaties gecentraliseerd op één locatie. Toch zorgt telewerken niet meteen zorgt voor een evenredige daling van de kantooroppervlakte:

"Het is niet omdat je 50% van thuis uit werkt dat je 50% minder kantoor nodig hebt. Er komen meer vierkante meters voor samenwerkplekken, vergaderruimtes en ontmoetingsruimtes. Qua totaaloppervlakte zal het kantoor misschien iets kleiner zijn, maar het grootste verschil zal zitten in het aantal werkplekken."

Nood aan groepswork geeft aanleiding tot veranderende invulling van kantoorgebouwen

De kantoorruimtes zelf zijn de laatste jaren ook aan een transformatie bezig: het kantoor krijgt hierbij een nieuwe rol en evolueert van werkplek naar ontmoetingsplek. Een logisch gevolg hiervan is dat het aantal bureauwerkplaatsen vermindert en dat de gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes groter worden. Landschapskantoren, kantoren waarbij meerdere mensen in een open of gemeenschappelijke ruimte werken, blijven maar daarnaast is er meer nood aan kleinere en afgesloten ontmoetingsruimtes waar één of twee personen een vergadering kunnen organiseren. Deze vergaderruimtes zijn al dan niet voorzien van een scherm met video-conferentiefuncties. Dus alhoewel het aantal werkplaatsen in verhouding tot het aantal werknemers stelselmatig naar beneden gaat, zal door de nood aan ontmoetingsruimtes de totale gebruikte kantooroppervlakte niet in dezelfde mate naar beneden gaan als het aantal werkplaatsen. Onze respondenten geven aan dat deze gemeenschappelijke ruimtes de tendens zullen hebben om groter te worden aangezien ze door bedrijven ook steeds meer gebruikt gaan worden als aantrekkingsfactor voor nieuwe talentvolle werknemers. Het kantoorgebouw wordt dus meer dan een louter functionele plaats. Het moet ook een aangename omgeving zijn met voldoende ruimte voor ontspanning in de gemeenschappelijke ruimtes. De opinies van onze respondenten zitten daarmee op dezelfde lijn als wat door het onderzoek van Kahane en Bervoets (2021) wordt beschreven. Dit onderzoek ging na in welke mate het kantoorlandschap als gebruikruimte evolueert. Er werd vastgesteld dat naast de werk- en ontspanningsruimtes, ook de indeling van de kantoorgebouwen aan verandering onderhevig is. Steeds meer worden de onderste verdiepingen van kantoorgebouwen uitgebaat door een coworkingbedrijf, een bedrijf dat flexibele en gedeelde kantoorwerkplaatsen verhuurt. De verdiepingen erboven worden dan ingedeeld als gewone kantoorruimtes. De verdiepingen voorzien als coworkingruimte zijn gemeenschappelijk voor zowel externen als voor de eigen werknemers. De eigen werknemers die normaal gebruik zouden maken van de bovenliggende verdiepingen kunnen via een abonnementsformule ook van deze coworkingruimtes gebruik maken. Zo kan indien op bepaalde dagen in de kantoorverdiepingen te weinig vergaderruimte beschikbaar is, het tekort aan vergaderruimtes opgevangen worden door gebruik te maken van een vergaderzaal in de coworkingruimte op één van de benedenverdiepingen. Hierdoor wordt alle ruimte van het kantoorgebouw

optimaal benut. Vroeger stond het verhaal van de coworkingruimtes volledig apart van het gewone kantoor, dit concept maakt ze complementair.

Vraag naar ecologische kantoren

Veel grote bedrijven gaan na hoe ze met hun kantorenpark de ambitieuze klimaatdoelstellingen kunnen bereiken. Volgens projectontwikkelaars wil elke multinational die op zoek is naar kantoren, alleen nog duurzame en nieuwe gebouwen. Alhoewel er dus nog steeds vraag is naar kantoren, gaat het dan meestal over nieuwe A-kantoren met de nieuwste voorzieningen op duurzaam en energetisch vlak. Momenteel is de vraag naar goed bereikbare A-kantoren in de buurt van bijvoorbeeld treinstations groter dan het aanbod.

"De tijd dat werknemers met de auto vanuit verkavelingen naar kantorenparken rijden is voorbij."

Dat energetisch goed scorende kantoren op toplocaties nog steeds in trek zijn, bevestigen alle geïnterviewden. Er wordt echter ook op gewezen dat er toch nog vraag is naar B- en C-kantoren. Deze kantoren hebben inferieure gebouwkenmerken, zijn minder energie zuinig en zijn minder gunstig gelegen. Aangezien zij vaak goedkoper zijn, zijn ze echter geschikt voor huurders met een minder groot beschikbaar huurbudget.

Lange termijn effecten van de coronapandemie

Alhoewel er een aantal onderzoeken zijn gevoerd en er ook nog onderzoeken lopende zijn naar de effecten van de coronapandemie op de kantorenmarkt, geven alle geïnterviewden aan dat de effecten nog niet volledig zichtbaar zijn. De volledige balans zal pas op langere termijn opgemaakt kunnen worden. Een van de voornaamste redenen is dat bedrijven meestal gebonden zijn aan lange termijn huurcontracten met vastgelegde opzegmomenten. Het huurcontract kan dus niet worden opgezegd indien dit opzegmoment nog niet bereikt is. Op korte termijn wordt er dus niet verwacht dat er veel meer kantoorgebouwen leeg komen te staan. Bedrijven hebben echter wel vaak al de beslissing genomen om door de stijgende telewerkgraad de bezettingsgraad van hun kantoren te herbekijken. Hierdoor moeten deze bedrijven minder ruimte huren en kunnen ze dus kosten besparen. Uit cijfers die De Tijd bij enkele bedrijven opvroeg (Vanacker, 2022), blijkt dat enkele belangrijke Belgische werkgevers zoals de NMBS, Proximus, Bpost, Engie, BNP Paribas Fortis en KBC samen momenteel bijna 250.000 vierkante meter bureauoppervlakte afstoten in Brussel.

Tijdens een van de interviews kwam het project van de Proximus-torens in de Noordwijk ter sprake. De twee iconische torens van het Proximus-gebouw werden midden maart verkocht aan Immobel, een vastgoedinvesteerder. De bedoeling is dat één van de twee torens zal gerenoveerd worden en daarna zal gebruikt worden door Proximus (dus een reductie van twee torens naar één toren). De andere toren die zal vrijkomen, zal omgevormd worden tot een multifunctioneel project met woningen, een hotel, studentenkotens, sportfaciliteiten en winkels. Deze reorganisatie zal de kantooppervlakte van Proximus in Brussel verkleinen van meer dan 100.000 m² naar 45.000 m².

Wanneer gevraagd werd of het beleid sinds de start van de coronapandemie al gewijzigd is wat betreft de reconversie van kantoren naar woningen, is er een algemene consensus: er zouden (nog) geen beleidswijzigingen doorgevoerd zijn. Het proces van beleidsvorming dat werd besproken tijdens een van de interviews vergt heel wat tijd. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er na de redelijk recente pandemie nog geen concrete gevolgen op beleidsvlak te noteren vallen.

4.2. Welke zijn de spanningsvelden tussen overheid en promotoren en hoe kunnen barrières overwonnen worden?

1) Spanningsvelden

De spanningsvelden tussen de verschillende beleidsdomeinen zoals die tussen wonen, ruimtelijke ordening, milieu en economie maken beleidsvoering niet eenvoudig. Zo zullen beleidsmakers en -uitvoerders die zich bezighouden met woonbeleid streven naar een maximaal betaalbaar wonen. Zij die met ruimtelijke ordening bezig zijn zullen willen inzetten op gemengde wijken met verweving van functies. Het departement milieu zal ecologische accenten willen leggen, en het departement economie zal pleiten voor behoud van en het realiseren van bijkomende economische ruimtes. In projecten en in beleidsvorming zal dan ook onvermijdelijk naar compromissen gezocht worden en zo ontstaan er "grijze" compromissen. Dit zijn compromissen waarin voor ieder wat in zit doch waarin geen enkel domein de bovenhand heeft. Om sneller bepaalde doelstellingen te kunnen realiseren zou het misschien nuttig zijn om afhankelijk van de situatie per regio of per project, bepaalde domeinen zwaarder te laten doorwegen. In een zone of regio met bijvoorbeeld grote woningnood zou het domein wonen bijvoorbeeld kunnen primeren in de keuzes die worden gemaakt.

"Politiek zou wat meer uitgesproken moeten zijn."

Dat het spanningsveld tussen de verschillende departementen voor problemen zorgt laat bijvoorbeeld het Oosterweelproject zien. Het Oosterweelproject is een voorbeeld van een complex project. In dit project wil de overheid het fileprobleem in Antwerpen aanpakken door middel van een tunnel of een brug. De keuze tussen een tunnel of een brug is een spanningsveld waar economie en milieu met mekaar conflicteren.

Naast het spanningsveld tussen de departementen onderling is er ook nog een spanningsveld tussen de beleidsdoelstellingen. Enerzijds wil de Vlaamse overheid inzetten op ontharding doch anderzijds ook op verdichting.

2) Beleidsdoelstelling ontharding

a. Bouwshift versus vlucht naar buitenstedelijke gebieden

Voor de realisatie van de bouwshift zet de Vlaamse overheid volop in op het verhogen van ruimtelijk rendement door verhuizingen naar de stad(kernen) te stimuleren. Het verhogen van het ruimtelijk rendement kan op twee verschillende manieren: door verdichting of door intensivering van de gebruikte ruimte.

"Er is voldoende ruimte beschikbaar in Vlaanderen. Alleen moet deze efficiënt worden (her)gebruikt."

Het einddoel van de Bouwshift is gepland voor 2040. Dit wordt beschouwd als een lange termijndoelstelling. Vanaf dan mag in Vlaanderen geen bijkomend ruimtebeslag meer gerealiseerd worden. In 2025 wordt als kortetermijndoelstelling een tussenstop ingepland. In Vlaanderen wil men het huidige ruimtebeslag inperken van 5,1 hectare per dag naar 3 hectare per dag. Vanaf 2040 zullen dan onbebouwde bouwgronden niet meer kunnen gebruikt worden om te bouwen (tenzij er door de eigenaar als compensatie een ander bebouwd perceel wordt onthard). De eigenaren van deze bouwgronden zullen van de overheid een planschaderegeling krijgen. Dit is een vergoeding waarmee de geleden schade (de minwaarde doordat het perceel niet meer bebouwd mag worden) wordt gecompenseerd. Het is net dit punt waarover momenteel onenigheid is binnen de regering en waarover nog veel wordt gedebatteerd.

In het verleden is veel gebouwd volgens het lintbebouwingsprincipe (met een laag ruimtelijk rendement). Momenteel is er een grote voorraad van grote villa's in buitenstedelijke omgevingen. Uit de interviews blijkt dat er misschien geen vraag naar bijkomende woningen is maar naar woningen op de juiste locatie.

"In Vlaanderen zijn er wel voldoende woningen maar het probleem is dat de woningen niet staan waar ze nodig zijn."

Helaas is de coronapandemie een domper op de realisatie van de bouwshift omdat mensen, in tegenstelling tot de doelstelling van de bouwshift, de vlucht namen naar buitenstedelijke omgevingen die groen zijn en een tuin hebben. In vastgoed heb je centraliteit versus ruimte: ofwel woon je ruim maar buiten het centrum ofwel woon je compact maar in het centrum. In het verleden heeft de Belg de voorkeur gegeven aan ruimte boven centraal wonen. Door meer van thuis uit te werken maakt de woonlocatie weer minder uit omdat er veel minder moet gependeld worden naar de werklocatie. Hierdoor zijn mensen bereid om verder te rijden zodat ze in een groenere omgeving kunnen wonen.

b. Actieve houding Brussel

Verskillende respondenten geven aan dat Brussel een actievere houding aanneemt ten aanzien van de reconversie van kantoren naar wooneenheden. Enkele redenen die hiervoor worden gegeven zijn: de grotere kantorenmarkt (en dus meer reconversieopportunities), de grotere leegstandsproblematiek én de grote vraag naar woningen.

Bestemmingswijziging

Het faciliteren van een bestemmingswijziging, of meer specifiek het niet verplichten van een bestemmingswijziging voor de reconversie van een kantoor naar een woning is een van de meest impactvolle verschillen tussen de Brusselse en Vlaamse aanpak. Om in Brussel het reconversieproces te faciliteren heeft de Brusselse overheid in 2013 een beleidswijziging in het gewestelijk bestemmingsplan doorgevoerd waardoor het niet meer nodig is om bestemmingswijzigingen aan te vragen om kantoren (die bijvoorbeeld in een kantoorgebied liggen) om te vormen naar woningen. Het nieuwe bestemmingsplan krijgt sindsdien de bijnaam "PRAS démographique", vertaald als "demografisch BBP" omdat deze beleidswijziging volop inzet op extra huisvesting. Rekening houdend met het feit dat het aanvragen van een bestemmingswijziging een proces is van minstens één jaar en met het feit dat de uitkomst onzeker is, is dit een risico zijn dat projectontwikkelaars niet altijd willen nemen. Een van onze experts met veel ervaring in reconversieprojecten in Brussel en Vlaanderen, werd gevraagd of er ook zoveel reconversieprojecten in Brussel zouden zijn geweest als deze flexibele regeling er niet was geweest. Het antwoord was resoluut: neen. Deze flexibele houding is er in Brussel enkel voor de reconversie van kantoorgebouwen naar wooneenheden aangezien er nog steeds een bestemmingswijziging moet aangevraagd worden (als het gebouw in een zone ligt die niet bestemd is voor kantoren). De reconversie van wooneenheden naar kantoren wordt aldus sterk afgeremd in Brussel. De beoordeling van een aanvraag tot bestemmingswijziging duurt in Brussel gemiddeld wel iets langer dan in Vlaanderen (gemiddeld 1,5 jaar in Brussel versus gemiddeld 1 jaar in Vlaanderen).

Belastingen

Naast het faciliteren van reconversie wordt er door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ook nog een andere tactiek toegepast om hun beleid te ondersteunen namelijk het belasten van kantoren. In tegenstelling tot Vlaanderen waar de belastingdruk op kantoren gemiddeld €10 à €15 per m² bedraagt, is deze in Brussel

veel hoger en bedraagt deze gemiddeld €60 per m² kantooroppervlakte. Naast de belastingverschillen tussen kantoren en wooneenheden hanteert Brussel ook verschillende belastingtarieven voor reconversieprojecten en sloop en (her)nieuwbouwprojecten. Bij sloop en (her)nieuwbouw of nieuwbouwprojecten wordt een bijkomende stedenbouwkundige belasting van €50 per m² geïnd. Deze bijkomende belasting is niet van toepassing voor reconversieprojecten.

Up4North

Het project "Up4North" is een project dat in september 2016 werd opgestart en waarbij verschillende projectontwikkelaars en vastgoedbeheerders zoals Befimmo samen met de lokale overheid de Noordwijk in Brussel nieuw leven willen inblazen. De Noordwijk bestaat grotendeels uit zeer grote monofunctionele kantoorgebouwen die gebouwd zijn sinds eind jaren '70. Nu, zoveel jaar later, zien ze dat monofunctionele wijken zoals de Noordwijk een aantal specifieke problemen met zich meebrengen zoals een verhoogd onveiligheidsgevoel 's avonds omdat deze wijken dan verlaten zijn. Dit probleem willen ze oplossen door de Noordwijk om te vormen van een monofunctionele kantoorwijk naar een dynamische innovatieve en multifunctionele wijk. Zowel de stad Brussel alsook de projectontwikkelaars willen aldus samenwerken om nieuw leven brengen in de wijk. Het ZIN-project, dat besproken werd in een aantal interviews, dient als voorbeeldproject van conversie van een groot monofunctioneel kantoorgebouw naar een multifunctioneel gebouw.

c. Passieve houding Vlaanderen

Bestemmingswijziging

Als een Vlaams kantoorgebouw niet in woongebied, woonuitbreidingsgebied of gemengd gebied ligt, zal er een bestemmingswijziging aangevraagd moeten worden als de ontwikkelaar het kantoorgebouw wil omvormen naar woningen. Dit proces kan ongeveer 1 jaar in beslag nemen en gaat wel sneller dan in Brussel waar het ongeveer 1,5 jaar in beslag. Een van de mogelijke verklaringen waarom het sneller gaat in Vlaanderen is de digitalisatie van de Vlaamse administratie daar waar in Brussel nog veelal papier wordt gehanteerd. Vlaanderen staat dus verder qua digitalisatie ten opzichte van Brussel. Het is ook niet zeker dat een aanvraag tot bestemmingswijziging altijd goedgekeurd wordt. Hierdoor verhoogt de onzekerheid van de projectontwikkelaar sterk. Dat het aanvragen van een bestemmingswijziging een rem zet op de reconversieprojecten bewijst de volgende uitspraak.

"Wij beginnen niet aan bestemmingswijzigingen omdat dit heel complex is en het eindresultaat onzeker is."

Situatie Gent & Leuven

Zowel Gent als Leuven zijn twee Vlaamse steden die deel uitmaken van de top vijf van grootste Vlaamse kantoorsteden. Beide steden werden naar aanleiding van dit onderzoek gecontacteerd met de vraag om mee te werken aan dit onderzoek. Van deze twee steden leverde enkel de stadsbouwmeester van de Stad Gent een schriftelijk antwoord af dat aangaf dat de stad Gent dergelijke reconversieprojecten een halt toe roept om het kantorenpark te behouden vanwege het tekort aan kantoren.

"De kantoormarkt in Gent is een van de meest krappe van Vlaanderen. Ons beleid is er net op gericht om géén kantoorgebouwen te verliezen en dus de druk van residentiële ontwikkeling af te houden op dit soort van functie/panden."

Stad Leuven leverde geen antwoord aan doch volgens een van de respondenten voeren zij een beleid dat erop gericht is om bedrijven naar de stad te lokken.

"In Leuven hebben ze de ambitie om meer bedrijven naar de stad te halen, vandaar proberen ze het aantal reconversieprojecten te beperken."

Situatie Hasselt

In Hasselt zijn de afgelopen jaren verschillende reconversieprojecten gerealiseerd zoals het woonproject "De Generale" en het multifunctionele project "De Bonnefant". Er blijken ook verschillende reconversieprojecten in de vergunningsfase te zitten die weldra gerealiseerd zouden kunnen worden. Op de vraag of de stad eerder inzet op de reconversie van kantoren naar woningen of daar eerder een rem op wil zetten, blijkt dat er geen voorkeur is. Wel wordt ons gemeld dat een gebouw zonder architecturale waarde best gesloopt wordt. Het nieuwe gebouw dat in de plaats komt zou dan iets lager moeten worden dan het gesloopte gebouw. Dit wordt als reden opgegeven waarom projectontwikkelaars een gebouw liever herontwikkelen dan te slopen en herop te bouwen.

"Ontwikkelaars kijken vooral naar het economische aspect van een project. De stad moet ook kijken naar de leefbaarheid en de invloed op de nabije omgeving."

d. Scenarioverschil Marcel Thiryiaan in Brussel & Vlaanderen

De Marcel Thiryiaan, die door zowel Brussel als door Vlaanderen loopt, laat het verschil in reconversieprojecten duidelijk zien. Daar waar in Vlaanderen de belastingdruk op kantoorgebouwen een heel stuk lager is, zien we dat hier amper kantoorgebouwen worden omgevormd naar wooneenheden. In het Brusselse deel van deze straat daarentegen, zien we het tegenovergestelde. Hier zien we dat bijna alle kantoorgebouwen de afgelopen jaren zijn omgevormd naar wooneenheden. Dit verschil is volgens onze respondenten te wijten aan de hogere belastingdruk op kantoren in Brussel ten opzichte van kantoren in Vlaanderen. Een van de respondenten haalde ook aan dat er in de Brusselse rand op Vlaams grondgebied minder reconversieprojecten voorkomen omwille van de taalgevoeligheid. Vlaamstalige gemeenten en steden zouden willen vermijden dat de omgevormde kantoren ingepalmd worden door Franstalige Brusselaars waardoor het Vlaamse karakter van de gemeente of stad in het gedrang zou kunnen komen.

Verbetervoorstellen

Duidelijkere regels en voorwaarden

Bij quasi alle geïnterviewden klinkt eensgezindheid wanneer er gevraagd wordt naar verbetervoorstellen die het reconversieproces in de toekomst kunnen vergemakkelijken of versnellen. Een van de meest genoemde verbetervoorstellen is het verduidelijken van de regels en voorwaarden voor de reconversieprojecten. Doordat er project per project wordt bekeken wat er haalbaar is, kan de ontwikkelaar niet altijd inschatten of hetgeen ze voor ogen hebben ook effectief realiseerbaar is. Wel gaan ze voorafgaand aan de aankoop van een project meestal polsen bij de lokale overheid of het idee dat de ontwikkelaar voor ogen heeft haalbaar. Projectontwikkelaars stellen meestal een project voor dat het maximale haalt uit het bestaande gebouw en zullen dan, afhankelijk van de voorwaarden van de overheid het project moeten aanpassen of kleinschaliger maken.

"De eerste voorstellen van projectontwikkelaars zijn meestal te groot en worden dan na verloop van tijd gedownsized. Ze doen dit bewust zodat ze kunnen zeggen 'we hebben al zoveel appartementen eraf gedaan'."

De bovenstaande uitspraak wordt bevestigd door een concreet voorbeeld aangeleverd door een van de respondenten betreffende een project dat aan de start van de vergunningsprocedure voorzien was voor 60 tot 70 wooneenheden en dit hebben moeten terugschroeven gedurende de procedure naar 40 wooneenheden. Hier moet wel de volgende kanttekening gemaakt worden dat sinds de start van dit project zo'n vier jaar geleden zowel wetgeving als bouwvoorwaarden een aantal keren werden gewijzigd.

Naast de onzekerheid over de indeling en het volume van het nieuwe gebouw zijn ook de belastingregels niet altijd even duidelijk of consequent zoals blijkt uit een van de interviews. Het project "De Generale" is een reconversieproject waarbij een groot deel gesloopt werd en er grondig gerenoveerd werd. Op het moment dat het project aangevat werd in 2018 waren de belastingregels en voorwaarden rond sloop en heropbouw nog niet zo gunstig als vandaag. Desondanks werd in dit project gevraagd om het btw-tarief van 6% te mogen hanteren in plaats van de gebruikelijke 21% omdat het in dit project ging over een grondige energetische renovatie. Deze aanvraag werd geweigerd door het Ministerie van Financiën. Zij oordeelden dat de renovatie niet grondig genoeg was zonder in details te treden. Het is dus niet duidelijk wat er ontbrak en waarom dit werd geweigerd.

"Het is niet altijd duidelijkheid of er een recht is op lagere btw-tarieven."

Ook een andere respondent verklaarde dat er geregeld onenigheid is tussen de belastingdiensten en de projectontwikkelaar vanwege interpretatieverschillen.

Vrijheid van indeling woonruimte

Duidelijke regels die gelden voor iedereen is van cruciaal belang om het reconversieproces te vergemakkelijken en versnellen. Naast het opstellen van duidelijke regels pleiten zowel beleidsmakers als projectontwikkelaars voor meer flexibiliteit. De huidige woonverordening van de stad Hasselt dateert van 2011 en momenteel is de stad Hasselt volop bezig met een nieuwe versie op te maken die, als alles volgens planning verloopt, eind 2022 goedgekeurd zal worden. In de nieuwe woonverordening zal getracht worden om meer flexibiliteit toe te laten maar met een duidelijke omkadering. Een voorbeeld is dat de huidige woonverordening bepaalde minimumnormen oplegt wat de oppervlaktes van de slaapkamers betreft. Daar waar de stad dit oplegde als een minimumnorm, wordt dit door de projectontwikkelaar als de norm beschouwd met als gevolg dat slaapkamers in nieuwe projecten niet veel groter zijn dan de vooropgestelde minimumnormen.

Een minimumnorm opleggen kan er ook voor zorgen dat ontwikkelaars gewoon gaan werken naar die norm."

Dat niet enkel de beleidsmakers meer interpretatieruimte willen geven maar ook projectontwikkelaars dit vragen blijkt uit onze interviews. De conversie van een bestaand kantoorgebouw naar wooneenheid, brengt enkele extra uitdagingen met zich mee omdat er rekening gehouden moet worden met de huidige structuur. Er kan dus niet vertrokken worden vanuit een blanco canvas. Aangezien bijvoorbeeld voor de slaapkamers een minimale oppervlakenorm opgelegd wordt, kan dit ten koste gaan van bijvoorbeeld de leefruimte. Een algemene oppervlakenorm van het gehele appartement die dan zelf ingedeeld mag worden door de

projectontwikkelaar zou hier een oplossing kunnen bieden. Op die manier zou een bestaande ruimte beter en efficiënter ingedeeld kunnen worden.

"Men is eerder voorstander voor een algemene oppervlakte van het appartement (bijvoorbeeld 60m² voor een 1-slaapkamerappartement) zodat de vrijheid ontstaat om op basis van de situatie de meest optimale indeling te voorzien."

Faciliteren van aangename woonomgeving

Zowel de projectontwikkelaar als de (lokale) overheid hebben invloed op de leefbaarheid in de omgeving van reconversieprojecten en dus op de haalbaarheid van deze projecten. De projectontwikkelaar staat namelijk in voor de aanleg van de wegen langs het project terwijl de (lokale) overheid instaat voor de aanleg van faciliteiten in de nabije omgeving zoals bijvoorbeeld een groenpark. Deze ingrepen kunnen de leefbaarheid van het project en de omgeving verhogen.

"Tussen ontwikkelaar en stad is er een spel van geven en nemen waarbij beiden elkaar aanvullen."

Een voorbeeld hiervan is het akkoord dat de stad Hasselt sloot met een projectontwikkelaar. Dit akkoord bestond erin dat in ruil voor het verhogen van het aantal wooneenheden in een bepaald project, de projectontwikkelaar zich ertoe verbond om de kosten te dekken van de renovatie van het Rongesepark dat achter het project gelegen was.

Dat overheidsbeslissingen een invloed kunnen hebben op het aantal reconversieprojecten in een buurt wordt ook aangetoond bijvoorbeeld in de Kolonel Bourgstraat in Brussel. Deze straat ligt in Brussel en loopt ten noorden van en parallel aan de E40, een autostrade die Leuven verbindt met Brussel. Alhoewel deze straat vlak langs een autostrade ligt, zijn er verschillende kantoorgebouwen die afgelopen jaren omgevormd tot woonprojecten. Zoals vermeld in de literatuurstudie, is deze locatie geen voor de hand liggende keuze voor de ontwikkeling van woonprojecten. Dit was dan ook maar mogelijk door een ingreep van de overheid die de snelheid op de E40 richting Brussel een aantal jaren geleden verlaagde van 120 km/u naar 50 km/u waardoor de lawaaihinder sterk teruggedrongen werd en omvorming van kantoorgebouwen tot wooneenheden mogelijk werd. Aan de andere kant van de autostrade staan er ook veel kantoorgebouwen die mogelijks zouden kunnen omgevormd worden naar wooneenheden, maar hier beperken de reconversieprojecten zich alsnog tot enkele rusthuizen en sociale woningen. Aan die kant van de autostrade geldt nog geen snelheidsbeperking. Bij verdere navraag wordt ons bevestigd dat indien de snelheidsbeperking voor uitgaand verkeer uit Brussel richting Leuven ook beperkt zou worden tot 50 km/uur er ook aan deze zijde van de autostrade mogelijkheden zijn voor herontwikkeling van de gebouwen.

"De overheid kan invloed hebben op de leefbaarheid van de omgeving door de omgeving te beïnvloeden door bijvoorbeeld de snelheid van de weg of voorzien van een tramleiding."

Dat de aanleg van een tramlijn in moeilijk bereikbare (monofunctionele) kantoorgebieden een positieve impact kan hebben is iets wat zowel door verschillende respondenten aangehaald wordt.

"Vanaf dat er een tramlijn wordt voorzien, zien we dat er meer woningen gecreëerd worden in de zone rond deze tramlijn."

"Huurders hebben soms uit financiële overweging geen auto en moeten dus rekenen op openbaar vervoer. Als dit openbaar vervoer er niet is, is het niet interessant om daar huurappartementen aan te bieden."

3) Beleidsdoelstelling betaalbaar wonen

Op de vraag of de reconversie van kantoren naar wooneenheden een oplossing kan bieden aan de stijgende woningnood zijn de antwoorden genuanceerd. Het reconversieverhaal zou een van de oplossingen kunnen zijn maar waarschijnlijk niet dé oplossing. Uit onderzoek blijkt dat er in Vlaanderen verhoudingsgewijs en dit in tegenstelling tot Nederland wel voldoende woningen zijn.

"We stellen vast dat er in Vlaanderen 14% meer woningen zijn dan er gezinnen zijn. Vlaanderen heeft veel tweede verblijven (die leegstaan). In Nederland is de situatie omgekeerd: daar hebben ze meer gezinnen dan woningen."

Volgens anderen is er in Vlaanderen wel een woningnood op bepaalde locaties en een tekort aan goede projectgronden op goede locaties. Hieraan zou tegemoet gekomen kunnen worden met de conversie van kantoorgebouwen op die locaties. Deze zienswijze wordt ook beaamt door anderen in ons interview panel.

Vooraf in Brussel staat de huurmarkt voor woningen en daardoor ook de betaalbaarheid ervan onder grotere druk dan in andere delen van het land en in Europa. Een van de geïnterviewden meldde dat een vergelijking van de gemiddelde verhouding eigenaars/huurders in België en Europa inderdaad aangeeft dat Brussel een buitenbeentje is.

"De verhouding eigenaar-huurder in België bedraagt 72%-28%, wat in grote lijnen overeenkomt met het Europese gemiddelde (70%-30%). In Brussel is de verhouding anders (40% eigenaar en 60% huurder). We verwachten dat deze trend zich zal doorzetten. Verwacht wordt dat tegen 2040 35% eigenaar is."

Op de vraag of deze reconversieprojecten ook een antwoord kunnen bieden op het vlak van betaalbaar wonen is er eensgezindheid te merken bij alle respondenten. Allen gaven ze aan dat de wooneenheden binnen de reconversieprojecten zelf niet zullen helpen wat de betaalbaarheid van wonen betreft, tenzij er een verplichting wordt opgelegd aan de ontwikkelaar om betaalbare woningen te voorzien.

"Reconversieprojecten zijn meestal duurdere projecten omdat deze projecten moeilijker zijn. Om hier winst uit te halen, zal je in een hogere prijscategorie zitten die niet het betaalbaar wonen simuleert."

Momenteel zijn er verschillende wetten en verordeningen in voege die ontwikkelaars bijna verplichten om een gedeelte van nieuwe projecten te voorzien voor betaalbare wooneenheden. Deze verplichting kan wel afgekocht worden middels het betalen van een heffing die gebaseerd is op de totale projectoppervlakte, iets wat in praktijk werd gebracht in het ZIN-project en het project "The Horizon". Quasi alle gerealiseerde projecten die besproken werden tijdens de interviews bevatten helemaal geen aandeel aan betaalbare woningen, met andere woorden de verplichting tot inclusie van betaalbare woonelementen wordt bijna altijd afgekocht.

"In Ukkel of Woluwe bijvoorbeeld betalen ze vooral de heffing omdat daar de woonprijzen enorm hoog zijn en het verschil ten opzichte van de sociale woningprijzen te groot is waardoor het voor de projectontwikkelaar rendabeler is om de heffing te betalen dan sociale woningen te voorzien. Stel dat je voor de verkoop van een sociale woning maximaal €2.500 per m² mag vragen en de gangbare prijs in die buurt is €4.000-5.000 per m² en de boete is bijvoorbeeld €50 per m², dan is de keuze snel gemaakt."

Er dient eveneens voor opgelet te worden dat reconversieprojecten de prijzen niet de hoogte induwen en dus hun doel (prijzdrukking) voorbijschieten.

"Op termijn ontstaat er wel een grotere kloof tussen de slechte appartementen (die iets goedkoper zijn) en de andere appartementen."

Bijvoorbeeld daar waar de stad Hasselt vroeger vooral inzette op 'prestigeprojecten', zet ze in de huidige legislatuur meer in op betaalbaar wonen. Project 'Zuidzicht', een luxe woonproject dat aan bod kwam in het interview, bevatte geen enkele betaalbare woning. In dit geval koos de projectontwikkelaar ervoor om een aantal betaalbare appartementen te bouwen op een andere locatie in plaats van het betalen van een heffing. Met deze alternatieve oplossing ging de stad Hasselt akkoord. In de nabije toekomst staat er wel een project gepland waarbij in het project verplicht betaalbaar wonen moet voorzien worden (project 'Winterthur'). In dit geval heeft de stad Hasselt expliciet de voorwaarde tot het aanbieden van betaalbaar wonen voorzien. Er wordt verwacht dat dit een cohousingproject wordt met gemeenschappelijke faciliteiten gericht op jonge starters.

4.3. “Welke zijn de praktische barrières om een kantoorgebouw (gedeeltelijk) om te vormen tot een wooncomplex en welke zijn mogelijke oplossingen om deze te overkomen?”

Behoud van gevels

Dat het behouden van gevels in de praktijk zo goed als onmogelijk is blijkt uit de antwoorden van de interviews en de besproken projecten. Geen enkel van de besproken projecten heeft ervoor gekozen om de oude kantoorgevel volledig te behouden tijdens het reconversieproces. Bij navraag wat de voornaamste redenen zijn om de gevel (deels) te slopen komen vooral de volgende twee antwoorden naar voor: de gevel moest gesloopt worden om terrassen te kunnen creëren en de huidige EPB-eisen maken het bijna onmogelijk om te voldoen aan de energienormen met behoud van de oude gevel. Een van de geïnterviewden melde dat het vervangen van een gevel ongeveer 25 tot 30% van de totale kostprijs van het project bedraagt.

“Hergebruik van een bestaande kantoorgevel is quasi onmogelijk omdat de isolatienormen van de oude kantoorgebouwen niet voldoen aan de EPB-eisen en het ook bijna onmogelijk is om een bestaande gevel zodanig aan te passen dat deze wel voldoet aan de EPB-regelgeving.”

“Vroeger kon de gevel makkelijker gerecupereerd worden. Nu wordt verwacht dat de appartementen ook een terras hebben en moeten de gevels heel ingrijpend aangepast worden om dit te kunnen voorzien”

Bijvoorbeeld voor het reeds gerealiseerde project “De Generale” te Hasselt, werd de oude gevel (figuur 8) gesloopt en werd er een paar meter dieper in het gebouw een nieuwe gevel geplaatst (figuur 9). De vrijgekomen (buiten)ruimte werd op die manier terras voor de appartementen. In dit project, gerealiseerd door Vivo² Development, werd ook geopteerd voor de bouw van 1 extra verdieping.

“Tijdens de opbouw werden de nieuwe gevels meer naar binnen geplaatst waardoor er een buitenruimte (terras) werd gecreëerd.”

Project “De Generale” - Hasselt



Figuur 8: Project “De Generale” voor reconversie (Google Streetview, 2009)



Figuur 9: Project “De Generale” na reconversie (Jansen Real Estate, 2021)

Voorzien van mix van typologieën en functies

De tendens om af te stappen van monofunctionele (kantoor)gebouwen en (kantoor)wijken blijkt ook uit de interviews met de projectontwikkelaars. Daar waar het voorheen nog mogelijk was om een monofunctioneel kantoorgebouw om te vormen naar een monofunctioneel woongebouw, zal er nu steeds meer de eis gesteld worden vanuit de (lokale) overheid om een mix van typologieën en functies te voorzien. Onder een mix van typologieën verstaan we het voorzien van een mix van verschillende formaten van wooneenheden (gaande van studio's naar appartementen met 1-2-3-4 slaapkamers). Het voorzien van een mix van functies slaat op de functionele indeling van het gebouw waarbij meerdere functies gecombineerd worden zoals wonen, kantoren, winkels en horeca.

"Als er een groot project gerealiseerd wordt in Brussel, eist Brussel quasi altijd dat het een gemengd project wordt met onder andere kantoren en woningen."

Project "The Horizon" – Brussel



Figuur 10: Project "The Horizon" voor reconversie (Google Streetview 2009)



Figuur 11: Project "The Horizon" na reconversie (Home Invest Belgium, 2016)

De oppervlakte voor gemeenschappelijke diensten bedraagt 20% van de totale oppervlakte van het project 'The Horizon' (afgebeeld in figuur 10 (voor reconversie) en figuur 11 (na reconversie)). De bovenste verdieping is niet ingericht als penthouse, zoals dikwijls gedaan wordt bij reconversieprojecten, maar als gemeenschappelijke ruimte met een gemeenschappelijk terras. 'The Horizon' bevat ook coworkingruimtes, een wassalon, een binnenspeeltuin, een cinemazaal en een aantal kantoren voor vrije beroepen. De privatieve wooneenheden zijn kleiner maar met grotere gemeenschappelijke ruimtes. Toen de aanvraag voor dit project werd ingediend, waren de vereisten opgelegd door de (lokale) overheid nog niet zo hoog als nu. Het project bestaat uitsluitend uit studio's en 1-slaapkamerappartementen. Vandaag, vijf jaar later, zou dit niet meer mogelijk zijn aangezien nieuwe vereisten worden opgelegd.

"Tegenwoordig moet 50% bestaan uit studio's en 1-slaapkamerappartementen en 50% moet meer dan 1 slaapkamer hebben."

De stad Hasselt bevestigt ons dat niet enkel Brussel vraagt naar een mix van wooneenheden:

"Bij iets grotere projecten vanaf een bepaalde omvang vraagt de stad naar een mix van appartementen, dus bijvoorbeeld niet allemaal enkel 2-slaapkamerappartementen."

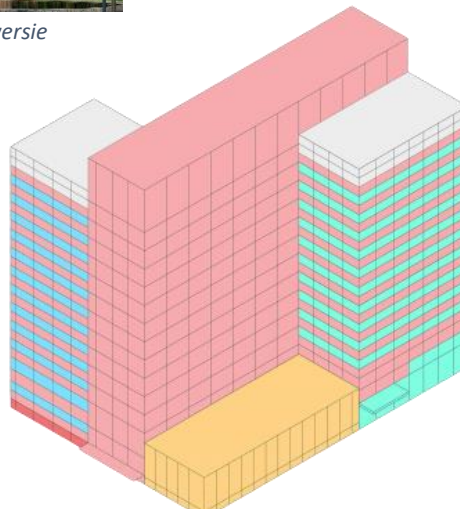
Project "ZIN" - Brussel



Figuur 12: Project "ZIN" voor reconversie (Wikimedia, 2017)



Figuur 13: Project "ZIN" na reconversie (Befimmo, 2020)



Figuur 14: Mix van functies in project "ZIN" na reconversie (51N4E)

Ook het ZIN-project (figuur 13 en 14) is een project waarin verschillende typologieën en functies verweven zijn in 1 project. Dit project wordt gezien als het schoolvoorbeeld voor het UP4North-plan waarmee getracht wordt de Noordwijk in Brussel nieuw leven in te blazen.

"Project ZIN is een van de allergrootste reconversieprojecten ooit in België. Bovengronds telt het gebouw na oplevering 110.000m² en ondergronds wordt er nog eens 50.000m² voorzien."

Figuur 14 geeft de invulling van de oppervlaktes in het ZIN-project weer na de reconversie. Het lichtrode gedeelte meet 75.000 m² en wordt bestemd als kantoorruimte voor de Vlaamse overheid. Het groene gedeelte zal hotel worden en bestaat uit 200 hotelkamers. De gele blok van 4.000 m² zal coworkingruimte worden. Het blauwe gedeelte zal bestaan uit een mix van 100 wooneenheden. Het donkerrood ingekleurde gedeelte beneden links tenslotte zal plaats bieden aan een drietal commerciële instellingen. Dat er naast aandacht voor de creatie van wooneenheden er ook gedacht wordt aan verweving met andere functies wordt ons bevestigd in de interviews:

"Nu veranderen ze hun idee omdat ze zien dat er minder verweving is door de projectontwikkelingen die vooral hadden ingezet op het creëren van woningen. Het spel van vraag en aanbod speelt nog altijd, maar nu zal de overheid meer waken over diversificatie van de wijken."

Project "De Bonnefant" – Hasselt



Figuur 15: Project "De Bonnefant" voor reconversie (Google Streetview, 2014)



Figuur 16: Project "De Bonnefant" na reconversie (Bonnefant, 2022)

Project 'De Bonnefant' is een voorbeeld van een project waarbij een divers programma werd voorzien in samenwerking met de stad Hasselt. Het project beschikt over 49 (loft) appartementen met 1, 2 en 3 slaapkamers, 5 dakappartementen, 30 studentenkamers, 37 assistentiewoningen en 1.000m² commerciële ruimte. Grote reconversieprojecten zoals "de Bonnefant" kunnen hun omgeving sterk beïnvloeden en worden op die manier stadsvernieuwingsprojecten. Zo heeft de stad Hasselt gevraagd om het gebouw in het midden open te splitsen en zo een doorsteek te maken waardoor verschillende stadsdelen met elkaar konden verbonden worden middels een voetgangersdoorgang (figuur 18).

In principe waakt de stad Hasselt erover dat het contrast in leefgewoontes van de verschillende bewoners in hetzelfde project niet te fel uiteenloopt. Daarom worden studentwoningen vaak niet geïntegreerd met seniorenwoningen. In dit project werd er echter een uitzondering gemaakt omdat volgens de promotor van het project "De Bonnefant" een goede wisselwerking kan ontstaan tussen beide type bewoners indien ze kunnen integreren in hetzelfde project.

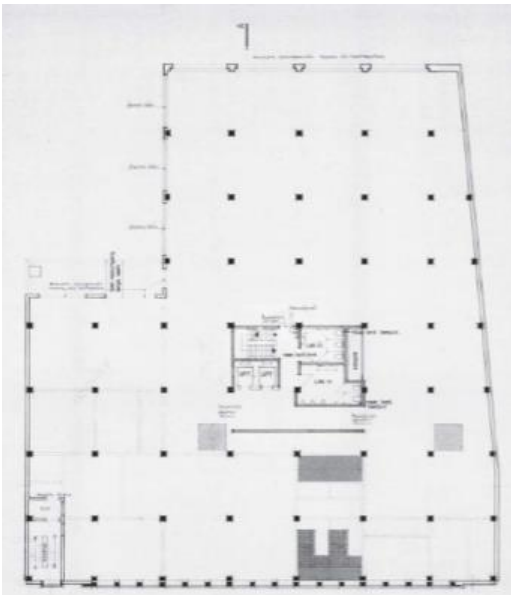
Voorzien van daglicht

Een belangrijke wetswijziging in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is dat er in nieuwe wooneenheden natuurlijk licht moet kunnen binnen vallen aan minstens 2 zijden. Dit kan gerealiseerd worden door inval van natuurlijk licht te voorzien vooraan en achteraan (zogenaamde doorzonappartementen) of op de hoeken (hoekappartement met natuurlijk licht aan 2 hoekzijden).

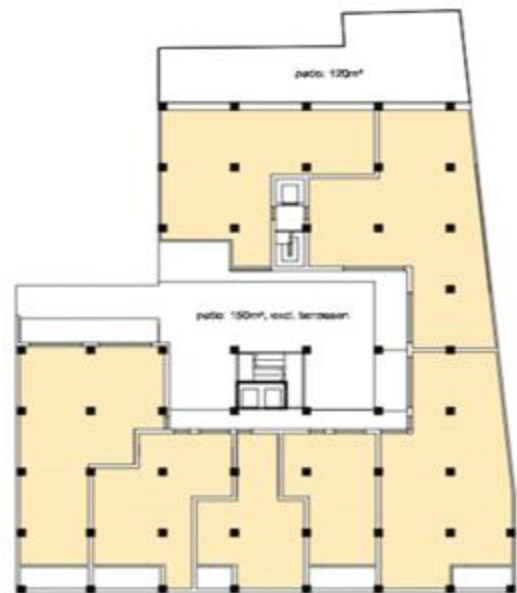
Dat de bovenstaande wetswijziging een grote invloed heeft op het type kantoorpanden dat geschikt bevonden wordt om te reconverteren wordt geïllustreerd aan de hand van de volgende uitspraak van een van onze respondenten.

"Wat de diepte van het gebouw betreft is er een zone tussen 15 en 35 meter waartussen niets gekocht wordt. Het gebouw moet minder dan 15 meter diep zijn of meer dan 35 meter diep zijn. Bij meer dan 35 meter diep kan in het midden een deel weggehaald worden en een patio worden gecreëerd."

Project "Daylight" - *



Figuur 17: Grondplan kantoorgebouw voor reconversie naar wooneenheden (Anoniem, 2022)



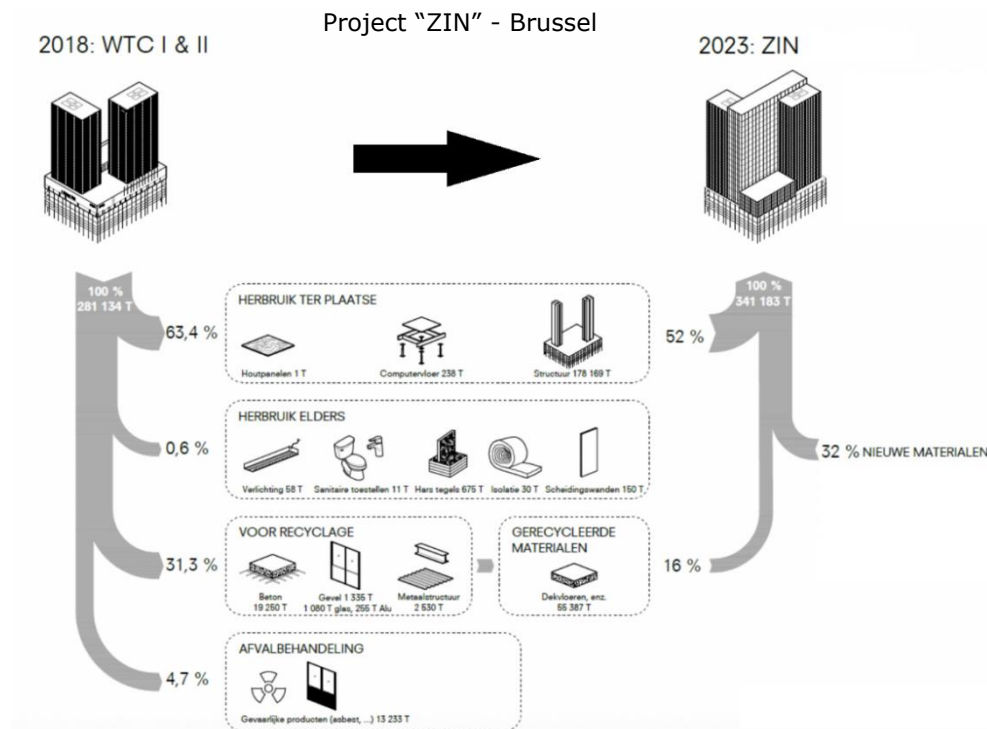
Figuur 18: Grondplan kantoorgebouw na reconversie naar wooneenheden met centrale uitsnede (Anoniem, 2022)

* "Daylight" is een fictieve naam voor het project dat momenteel nog in de vergunningsfase zit en daarom anoniem wordt voorgesteld. In het midden van het gebouw, rond de liftschacht, wordt een stuk gebouw weggehaald om een patio te realiseren. Hierdoor kan er daglicht binnenkomen aan minstens 2 zijden van elk gepland appartement. De betrachting is om 1 kantoorverdieping te herindelen naar 7 individuele wooneenheden.

Circulariteit

Dat circulariteit, oftewel het hergebruik van (bouw)materialen een van de grootste troeven van reconversieprojecten is, blijkt uit de verschillende interviews met projectontwikkelaars. Naast het ecologische aspect kan er ook tijdswinst geboekt worden met een reconversieproject ten opzichte van een sloop en heropbouwproject.

"Bij reconversie bespaar je ongeveer 100 euro per vierkante meter door de recuperatie van de (skelet)structuur. De afwerking is wel duurder bij een reconversieproject omdat je je moet aanpassen aan de bestaande situatie en je niet de meest optimale situatie kan gebruiken. Naast materiaalwinst heb je ook tijdswinst. Je kan 60 tot 70 euro per vierkante meter winnen in tijd."



Figuur 19: Circulariteit van bouwmaterialen in project "ZIN" (51N4e / Jaspers -Eyers / L'AUC, 2020)

Het ecologische aspect van reconversie door het hergebruiken van bouwmaterialen is iets dat sterk in de verf wordt gezet bij het ZIN-project van Befimmo. De projectontwikkelaars hebben in de ontwikkelingsfase van dit project meegedaan aan een wedstrijd uitgeschreven door de Vlaamse overheid, die op zoek ging naar een nieuwe kantoorruimte voor de Vlaamse Overheid.

"De reden waarom wij de wedstrijd hebben gewonnen is dat we ten opzichte van andere kandidaten veel meer bouwmaterialen en structuren hergebruikten. Vanuit de Vlaamse overheid werd er niet geëist voor reconversie maar ecologisch werden er wel veel eisen gesteld."

Volgens onze informatie werd op 5% na quasi alles van de oude WTC 1 en 2-gebouwen gerecupereerd of kreeg het een nieuwe bestemming. Zo werd 63,4% van het oude gebouw behouden waardoor er een besparing was van 178.169 ton aan bouwmaterialen. Bovendien slaagden ze erin om 30.000 ton beton te recupereren door afgebroken beton te verwerken tot nieuw beton. De computervloer van het oude gebouw zal ook hergebruikt worden in de nieuwe kantoorruimte waardoor er hier 238 ton aan bouwmaterialen bespaard werd.

Asbest

Niet alles kan hergebruikt worden bij een reconversie. Zo bevatten oudere kantoorgebouwen vaak nog asbest. Projectontwikkelaars zijn hier voor de aankoop bijna altijd van op de hoogte en komen meestal niet voor verassingen staan zoals blijkt uit onze interviews:

"Ze hebben altijd een asbestinventaris voor de aankoop, ook al is het nog niet verplicht. Bij grote kantoorgebouwen wordt het wel bijna altijd aangeboden op het moment van verkoop als transparantie bij de verkoop."

Volgens onze informatie is asbest vaak al (deels) verwijderd is uit de kantoorverdiepingen tijdens een vroegere renovatie van kantoorverdiepingen. Dit was ook het geval voor het ZIN-project waar het grootste deel van de asbest al verwijderd was. Overgebleven asbest bevond zich op de plaatsen die niet bereikbaar waren tijdens de laatste renovatie of op plaatsen die niet gerenoveerd werden.

Parkeernormen

Bij elk nieuwbouw of reconversieproject worden er regels opgelegd met betrekking tot het voorzien van parkeerplaatsen. Deze regels worden, afhankelijk van het project, meestal op lokaal niveau gesteld en zijn afhankelijk van de mobiliteitssituatie in de buurt van het project. De parkeernorm in Hasselt is de afgelopen jaren gedaald van 1,5 parkeerplaatsen per appartement in 2018 naar 1,2 parkeerplaatsen per appartement in 2022.

"Hoe mobieler een omgeving is, hoe lager de norm zal zijn."

Dat de mobiliteit in de nabije omgeving inderdaad een rol speelt in het bepalen van de norm blijkt ook uit de parkeernormen die opgelegd worden in Brussel. Vanwege betere mobiliteitsvoorzieningen schommelt de parkeernorm daar, afhankelijk van het project tussen de 0,3 en de 0,7. Er zijn ook uitzonderlijk enkele projecten waarbij geen parkeerplaatsen voorzien worden binnen het project zelf.

"Een voordeel van reconversie, wat de parkeernorm betreft, is dat je kan zeggen: "dit is de bestaande toestand en we kunnen er gewoon niet meer voorzien"."

"Steden verlagen de parkeernorm, deels onder druk van de projectontwikkelaars."

De geleidelijke verlaging van de parkeernorm voor auto's wordt gecompenseerd door stijgende normen voor het voorzien van fietsparkeerplaatsen en alternatieve vervoersmiddelen zoals deelauto's.

"Alternatieve mobiliteitsoplossingen waarmee de parkeernorm aangepast kan worden zoals autodelen willen we ook promoten."

5. Discussie

Relevantie van het onderzoek

Net zoals in het buitenland, is er ook in België een evolutie gaande in het kantoorlandschap zoals blijkt uit het artikel van Kahane en Bervoets (2021). Toch is er nog niet veel onderzoek gedaan over de reconversie van kantoren naar woningen in België en is onderzoek tot op heden veelal in het buitenland uitgevoerd getuige onder andere de onderzoeken van Remøy (2007, 2010, 2014), Kops (2014), Graham en Dutton (2021) en Heath (2001). Het huidige onderzoek is een aanvulling op de bestaande (buitenlandse) literatuur waar reconversies van kantoren naar woningen onder de loep werden genomen.

Het onderzoek werd gevoerd op het einde van de coronapandemie waardoor de effecten hiervan op de kantorenmarkt ook in kaart konden worden gebracht. Het onderzoek geeft duidelijk aan dat een reeds geobserveerde trend (minder vraag naar kantooroppervlakte door een stijgend aandeel van hybride werken, meer vraag naar energiezuinige en ergonomische kantoren in stadscentra die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en met meer vergaderruimtes en minder werkplekken en dus toenemende leegstand van vooral oudere kantoorgebouwen (Colpaert, 2022)) hierdoor versneld werd.

Aan de hand van de verworven inzichten uit de literatuur studie werden voor het empirische gedeelte van dit onderzoek interviews opgesteld voor twee verschillende partijen (projectontwikkelaars en beleidsmakers) uit twee verschillende Belgische gewesten (Vlaanderen en Brussel). Elke geïnterviewde kreeg op basis van de categorie (projectontwikkelaar, beleidsmaker of expert) vragen die aangepast waren aan zijn of haar categorie. Omwille van de specifieke kennis werden de projectontwikkelaars enkel gecontacteerd als ze al reconversieprojecten van kantoren naar woningen hadden gerealiseerd.

Beperkingen van het onderzoek

Hoewel er een uitgebreide contactlijst voor de interviews werd opgesteld van verschillende projectontwikkelaars, beleidsmakers en experts, was de responsratio vooral laag aan de kant van de beleidsmakers. Alhoewel alle Vlaamse provincies en de grootste Vlaamse kantorensteden werden gecontacteerd, was enkel de stad Hasselt bereid om een interview te geven. Enkele andere beleidsmakers zoals stad Gent en de provincie Vlaams Brabant zagen af van een interview en gaven een schriftelijk antwoord. Dit gebrek aan respons vanuit Vlaanderen zou mogelijks een vertekend beeld kunnen geven van de situatie in Vlaanderen en maakt het moeilijk om het onderzoek te generaliseren.

Sterktes van het onderzoek

Aangezien er nog weinig onderzoek gedaan is over dit onderwerp was de aanpak om het literatuur onderzoek aan te vullen met bijkomende interviews zeker een goede insteek en leverde bijkomende waardevolle inzichten op.

Het idee om zowel Brussel als het Vlaams gewest op te nemen in dit onderzoek gaf de mogelijkheid om vergelijkingen te maken en verschillen aan het licht te brengen die nu verder onderzocht kunnen worden.

Verder onderzoek

In dit onderzoek werd de geografische focus gelegd op Vlaanderen en Brussel. Doch door de geringe respons in Vlaanderen zou het zeker nuttig zijn om dit verder te bestuderen en na te gaan of ook in Vlaanderen zoals in andere gebieden de trend van meer leegstaande kantoren en groter behoefte aan

woningen zich gaat doorzetten en er meer raakpunten tussen deze markten tot stand kunnen komen. Dit zou toelaten om alvast het beleid proactief aan te passen aan toekomstige noden.

Een ander vervolgonderzoek zou het Belgisch plaatje kunnen vervolledigen en ook de situatie in Wallonië in kaart kunnen brengen.

Tot slot zou het verschil in beleid tussen steden onderling onderzocht kunnen worden.

In dit onderzoek werd gefocust op de wettelijke en fysieke voor- en nadelen van de reconversie van kantoren naar woningen. Een vervolgonderzoek zou ook de financiële voor- en nadelen meer in detail in kaart kunnen brengen.

Dat er vraag is naar dit en meer onderzoek omtrent de reconversie van kantoren naar woningen blijkt uit de vraag van één van de geïnterviewden om dit onderzoek, in naam van de Vlaamse overheid, verder te zetten. Ook de Vereniging van de Vlaamse Provincies die werd gecontacteerd naar aanleiding van dit onderzoek geeft aan interesse te hebben in de resultaten van dit onderzoek. Naast interesse vanuit de openbare sector toonde ook de privésector zeer veel interesse en stelden een aantal grote bedrijven de concrete vraag om, indien mogelijk, de onderzoeksresultaten te delen.

6. Conclusie

"In welke mate heeft de coronapandemie een invloed op het kantoorlandschap?"

De coronacrisis is niet de eerste crisis die de kantorenmarkt heeft getroffen. Zo denken we maar aan de voorgaande crisissen veroorzaakt door de dotcom-bubbel in 2000 en de financiële crisis in 2008. Alle crisissen hadden een impact op enerzijds het aantal kantoorontwikkelingen, die daalden en anderzijds de leegstandsgraden, die stegen. Nu stellen we echter vast dat er naast een verminderde vraag naar kantoren ten gevolge van de crisissen er ook een verandering optreedt in het kantoorlandschap. De invulling van het kantoorgebouw is inderdaad aan het evolueren. Daar waar vroeger het kantoor aanzien werd als een werkplaats, evolueert het naar een ontmoetingsplaats. Bedrijven voorzien steeds minder bureauwerkplaatsen in verhouding tot hun aantal werknemers maar tegelijkertijd zien we dat de gemeenschappelijke ruimtes zoals vergaderruimtes, ontmoetingsruimtes en ontspanningsruimtes net groter worden. De daling van het aantal werkplaatsen is grotendeels het gevolg van een stijging van het telewerk. Het telewerken is geen nieuw concept dat door de coronapandemie naar boven is gekomen maar het is een concept dat al jaren aan een opmars bezig is. Door de coronapandemie is de opmars zeer sterk versneld doordat werknemers verplicht werden om van thuis uit te werken. Het aantal bureauwerkplaatsen in verhouding tot het aantal werknemers kan dan wel gedaald zijn, de vraag naar kantoorruimtes is niet evenredig gedaald. Wel zien we dat huurders en gebruikers van kantoorgebouwen nu hogere eisen stellen aan gebouwkenmerken (zoals ecologie) en bereikbaarheid. Ze blijven ook nog steeds bereid om hiervoor te betalen. De gebouwen die volledig voldoen wat betreft de gebouwkenmerken en de locatie zijn de zogenaamde A-kantoren. De vraag naar dit type kantoren stijgt wel, in tegenstelling tot de vraag naar B- en C-kantoren die schijnbaar daalt. B- en C-kantoren zijn vaak ouder, minder energie efficiënt, minder goed bereikbaar en worden minder gevraagd. Het zijn vooral de C-kantoren die in aanmerking kunnen komen voor een reconversie naar wooneenheden.

De druk op de woonmarkt neemt al geruime tijd toe. Niet het aantal woningen zijn het probleem maar wel de betaalbaarheid en de locatie van de woningen. Momenteel zijn er wel voldoende wooneenheden in verhouding tot het aantal gezinnen. Vlaanderen telt voldoende woningen maar deze zijn veelal gelegen op decentrale locaties terwijl Brussel kampt met een hoge woningnood en een gebrek aan woningen. In Vlaanderen staan heel wat kantoren op centrale locaties terwijl in Brussel heel wat kantoren leeg staan. Vooral in Brussel rijst dus de vraag of (leegstaande) kantoren een oplossing kunnen bieden aan de hoge woningnood mits ze geconverteerd worden naar woningen.

"Welke zijn de spanningsvelden tussen overheid en promotoren en hoe kunnen barrières overwonnen worden?"

Het omvormen van een kantoor naar wooneenheden gaat gepaard met conflicten in verschillende belangen, de zogenaamde spanningsvelden. Globaal gezien zijn er vier verschillende spanningsvelden die met elkaar conflicteren: wonen, ruimtelijke ordening, milieu en economie. Elk spanningsveld wil maximaal inzetten op het behalen van de eigen doelstellingen. Beleidsmatig probeert men nu wel steeds meer een compromis te vinden tussen alle spanningsvelden. Daar waar voorheen monofunctionele kantoor- en woonwijken werden ontwikkeld, wordt nu meer ingezet op verweving van functies waardoor meerdere functies zoals kantoren, retail en wonen geïntegreerd worden in een wijk of project. Naast verweving van functies moet er ook aandacht worden geschonken aan een verscheidenheid in woningvormen binnen (grote) projecten. Hiermee wordt bedoeld het aanbieden van een combinatie van kleine wooneenheden (bijvoorbeeld studio's en 1-

slaapkamerappartementen) met grote wooneenheden (met bijvoorbeeld 4 slaapkamers). Deze verscheidenheid in woningvormen zorgt ervoor dat verschillende type bewoners zoals alleenstaanden met gezinnen en bejaarden met studenten worden gemengd. Dit onderzoek geeft aan dat de reconversieprojecten wel bijdragen tot de aangroei van het aantal wooneenheden maar dat de gecreëerde wooneenheden op zich niet zullen bijdragen tot het aanbod van betaalbare woningen. De hoofdredenen hiervoor zijn dat reconversieprojecten zich dikwijls bevinden op toplocaties en dat deze vaak duurder uitvallen door de hoge complexiteit en een minder efficiënte indeling van de gebruiksoppervlakte ten opzichte van nieuwbouw.

"Welke zijn de praktische barrières om een kantoorgebouw (gedeeltelijk) om te vormen tot een wooncomplex en welke zijn mogelijke oplossingen om deze te overkomen?"

Waar in de literatuur wordt gesproken over recuperatie van gevels, zien we dat in de praktijk het bijna onhaalbaar is om een gevel te recupereren vanwege de hoge EPB-eisen die momenteel worden gesteld. Alhoewel een reconversieproject duurder en complexer kan zijn dan een nieuwbouwproject, biedt het ook een aantal voordelen op ecologisch en financieel vlak. Het ecologisch voordeel is vooral dat er door hergebruik van (een deel) de basisstructuur, minder bouwmaterialen geproduceerd moeten worden en er dus ook minder nieuwe grondstoffen moeten worden gebruikt. Vooral Brussel zet in op de reconversie van kantoren in plaats van sloop en heropbouw door het aanbieden van bepaalde (belasting)voordelen en het toestaan van een reconversie zonder een aanvraag tot bestemmingswijziging. Ook biedt de bestaande structuur van het kantoorgebouw opportuniteiten voor de ontwikkelaar. Daar waar bij een sloop en heropbouw meestal geëist wordt om de nieuwbouw te verlagen in totale hoogte, kan men bij reconversie de bestaande hoogte aanhouden waardoor er dus bij reconversie ten opzichte van sloop en heropbouw meer oppervlakte beschikbaar blijft voor de ontwikkeling.

Ten slotte gaven alle projectontwikkelaars in dit onderzoek aan dat het reconversiepotentieel verhoogd kan worden door een versoepeling en verduidelijking van de regels. Onder versoepeling verstaat men het geven van meer vrijheid in verband met de indeling van de appartementen. Daar waar nu veelal eisen zijn van minimale oppervlakte per slaapkamer, zien projectontwikkelaars liever een minimale oppervlakte voor de volledige wooneenheid waarbij de ontwikkelaar de meest optimale indeling kan bouwen in functie van het gebouw. Uit het onderzoek blijkt ook dat de ontwikkelaars niet altijd dezelfde visie hebben als de fiscus waardoor er onenigheden ontstaan. Daar waar projectontwikkelaars overtuigd zijn dat ze bij een reconversieproject recht hebben op een verlaagd belastingtarief, wordt dit niet altijd gevolgd door de fiscus. Een verduidelijking van de voorwaarden om te kunnen genieten van de verlaagde belastingtarieven zou het reconversiepotentieel kunnen verhogen.

In het algemeen kunnen we als antwoord op de centrale onderzoeksvraag **"In welke mate kunnen tot woningen omgebouwde kantoorgebouwen, een oplossing bieden aan de steeds groter wordende woningnood?"** concluderen dat de reconversie van kantoren tot woning een oplossing zou kunnen bieden aan de groter wordende woningnood. Deze reconversietrend was reeds bezig voor de coronapandemie doch lijkt erdoor versneld te worden alhoewel niet in dezelfde mate in elke regio aangezien er in Brussel meer dergelijke projecten te vinden zijn dan in Vlaanderen. Het lijkt er op dat dit proces vooral op gang komt indien er effectief een woningnood is, de te converteren kantoorgebouwen zich bevinden op geschikte locaties en een configuratie hebben die omvorming tot woning toelaat en het beleid de nodige incentives voorziet. Wel is het onwaarschijnlijk dat reconversie, gezien de kostprijs van deze projecten op veelal goede locaties, voldoende zal kunnen bijdragen in het aanbieden van betaalbare woningen daar waar nodig.

7. Lijst van geraadpleegde werken

- Barnes, M., Bates, J., & Fitzgerald, M. (2020). European Office Outlook 2020. Savills Commercial Research.
- Benraad, K., & Remøy, H. T. (2007). Belevingswaarde. Transformatie van kantoorgebouwen thema's, actoren, instrumenten en projecten. Rotterdam: Uitgeverij, 10.
- Bervoets, W. (2018). Ruimte voor wonen door reconversie in België. ING Belgium.
- Bervoets, W., & Heynen, H. (2013). The obduracy of the detached single family house in Flanders. *International Journal of Housing Policy*, 13(4), 358-380.
<https://doi.org/10.1080/14616718.2013.840109>
- Bervoets, W., van de Weijer, M., Vanneste, D., Vanderstraeten, L., Ryckewaert, M., & Heynen, H. (2014). Towards a sustainable transformation of the detached houses in peri-urban Flanders, Belgium. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 8(3), 302-330. <https://doi.org/10.1080/17549175.2014.909368>
- Bullen, P., Love, P. (2011). Factors influencing the adaptive re-use of buildings. *Journal of Engineering, Design and Technology*, 9(1), 32-46.
<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.1108/17260531111121459>
- CBRE (2021). *Belgium real estate - Market outlook 2021*.
- CBRE (2020). *Market analysis - Flemish office market*.
- CIB Vlaanderen (2022). *CIB Huurbarometer 2021*. Geraadpleegd op 10 maart 2022 via www.cib.be
- Cucarella, P. G., & Rios, B. (2021). Evicted in the midst of a pandemic: Belgium's housing crisis. *Equal Times*, 6.
- De Decker, P. (2021). Alleen maar winst met een investeringsrevolutie in wonen. *Ruimte & Maatschappij*, 12(4), 1-10.
- De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J., & Volckaert, E. (2015). *Woonnood in Vlaanderen: feiten, mythen, voorstellen*. Garant.
- De Decker, P., Meulemans, B., & Geurts, V. (1997). Trouble in paradise? On increasing housing problems in Flanders. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 12(3), 281-305.
- Dembski, S., Hartmann, T., Hengstermann, A., & Dunning, R. (2020). Introduction enhancing understanding of strategies of land policy for urban densification. *Town planning review*, 91(3), 209-216. <https://doi.org/10.3828/tpr.2020.12>
- Departement Omgeving (2021). *Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten - Een overzicht van de regelgeving*.
- Departement Omgeving (2018). *Beleidsplan Ruimte Vlaanderen - Strategische Visie*.
- Departement Omgeving (2018). *Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen*.
- Derijck, F., Vandezande, J., Duvieusart, A., Thiel, O., & Bell, C. (2012). *Brussels Residential market report - new-builds*. K. Frank.

- Duyck, J., Paul, J.-M., & Vandresse, M. (2020). *Demografische vooruitzichten 2019-2070*. Brussel: Statbel.
- Federale Overheidsdienst Financiën (2021). BTW 6 % - Afbraak en heropbouw. Geraadpleegd op 18 april 2022 via www.financien.belgium.be
- Forsyth, A. (2018), 'Congested cities vs. sprawl makes you fat: unpacking the health effects of planning density', *Town Planning Review*, 89, 333–54
- Geraedts, R., & van der Voordt, T. J. (2007). *A Tool to measure opportunities and risks of converting empty offices into dwellings*.
- Geraedts, R., & van der Voordt, T. J. (2003). Offices for living in. An instrument for measuring the potential for transforming offices into homes. *Open House International*, 28 No. 3, 80-90.
- Geraedts, R., & van der Voordt, T. J. (2000). *Woonkantoren. Meetinstrument voor de transformatiepotentie van kantoren naar woningen*. Delft: University of Technology Delft.
- Glumac, B., & Islam, N. (2020). Housing preferences for adaptive re-use of office and industrial buildings: Demand side [Article]. *Sustainable Cities and Society*, 62, 8, Article 102379. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102379>
- Graham, R., & Dutton, J. (2021). Obsolescence as an Opportunity: The Role of Adaptive Reuse in Calgary's Office Market. *The School of Public Policy Publications (SPPP)*, 14. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.11575/sppp.v14i.71326>
- Heath, T. (2001). Adaptive re-use of offices for residential use: The experiences of London and Toronto. *Cities*, 18(3), 173-184. [https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0264-2751\(01\)00009-9](https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0264-2751(01)00009-9)
- Heurkens, E., Remøy, H. T. , & Hobma, F. (2018). Planning Policy Instruments for Resilient Urban Redevelopment. In S. J. Wilkinson & H. Remøy (Eds.), *Building Urban Resilience through Change of Use* (pp. 39-56). John Wiley & Sons, Ltd. <https://doi.org/10.1002/9781119231455.ch3>
- Hou, H., Remøy, H. T., Jylhä, T., & Vande Putte, H. (2021). A study on office workplace modification during the COVID-19 pandemic in The Netherlands. *Journal of corporate real estate*, 23(3), 186-202. <https://doi.org/10.1108/JCRE-10-2020-0051>
- Kahane, L., & Bervoets, W. (2021). De Belgische kantorenmarkt en COVID-19. Reconversie naar wonen als oplossing? Ideaconsult. Geraadpleegd op 19 april 2022 via www.ideaconsult.be
- Katsikakis, D., Smith, D., Rockey, R., Rodriguez, M., Leinberger, C., & Bitner, D. (2020). *New perspective: from pandemic to performance - workplace ecosystems of the future*. Cushman & Wakefield.
- Koppels, P. W. , Remøy, H. T. , & de Jonge, H. (2009). The economic value of image. *PropertyNL Research Quarterly*, 31-38.
- Kops, L. H. (2014). *Overheidsbeleid bij leegstand van kantoren*. Delft: University of Technology Delft.
- Mackay, R., Jong, P., & Remøy, H. T. (2009). Conference: Transformation building costs; understanding building costs by modelling. H. Wamelink (Ed.), *Changing Roles*, Rotterdam. Delft: University of Technology Delft.

- Marneffe, W., Poplier, P., Billiet, C., Jans, T., Van Aeken, K., & De Beckker, K. (2021). *Methodologische onderbouwing en conceptuele uitwerking van het gebruik van doelregelgeving en open normen met behulp van experimentwetgeving en regelluwe zones binnen het omgevingsrecht van de Vlaamse overheid. Studie in opdracht van het Departement Kanselarij en Buitenlandse zaken.*
- Mortelmans, D. (2013). *Handboek kwalitatieve onderzoeksmethoden.* Leuven: Acco.
- Mitsostergiou, E., & Fitzgerald, M. (2021). *European Office Development* (Market in minutes, Issue. S. Research.
- O'Neill, S., & Van Meerbeeck, C. (2022). *Marketbeat - Belgium regional office Q4 2021.* C. Wakefield.
- Peeters, S., Verelst, P., De Wagheneire, A., & Glatt, A. (2022). *Flanders Office Market - Research Report Spring 2022.* J. L. Lasalle.
- Petersdorff, C., Boermans, T., Stobbe, O., Joosen, S., Graus, W., Mikkers, E. & Harnisch, J. (2004), *Mitigation of CO2 Emissions from the EU-15 Building Stock: Beyond the EU Directive on the Energy Performance of Buildings, Report for European Insulation Manufacturers Association and European Alliance of Companies for Energy Efficiency in Buildings,* Cologne.
- Pisman, A., Vanacker, S., Bieseman, H., Vanongeval, L., Van Steertegem, M., Poelmans, L., & Van Dyck, K. (2021). *Ruimterapport Vlaanderen 2021.* Departement Omgeving.
- Provincie Limburg (2021). *Ruimtepact2040: ambitie voor Limburg. Samenvatting van het voorontwerp Beleidsplan Ruimte Limburg.*
- Provincie Limburg, & TomorrowLab (2020). *Plannen na Corona - 10 aanbevelingen voor lokaal ruimtelijk beleid.* Hasselt: Provincieraad Limburg
- Remøy, H. T., & van der Voordt, T. J. (2014). Adaptive reuse of office buildings into housing: opportunities and risks. *Building Research & Information*, 42(3), 381-390. <https://doi.org/10.1080/09613218.2014.865922>
- Remøy, H. T. (2010). *Out of office: a study on the cause of office vacancy and transformation as a means to cope and prevent.* IOS Press.
- Remøy, H. T., & van der Voordt, T. J. (2007). A new life: conversion of vacant office buildings into housing. *Facilities*, 25(3/4), 88-103. <https://doi.org/10.1108/02632770710729683>
- Rijksoverheid (2010). *Crisis- en herstelwet.* Geraadpleegd op 24 april 2022 via www.rijksoverheid.nl
- Shahab, S., Hartmann, T., & Jonkman, A. (2020). Strategies of municipal land policies: housing development in Germany, Belgium, and Netherlands. *European Planning Studies*, 29(6), 1132-1150. <https://doi.org/10.1080/09654313.2020.1817867>
- Statbel (2021). *Bevolking per gemeente.* Geraadpleegd op 10 maart 2022 via www.statbel.fgov.be
- Trypsteen, S. (2021). *Global Markets Analysis - ING Focus Real Estate.* ING.
- urban.brussels, & perspective.brussels (2021). *Overzicht van het kantorenpark - impact van de sanitaire crisis op de kantoren.* Brussel: perspective.brussels.

- Vanacker, L. (2022). Halvering hoofdzetels schudt Brusselse kantoormarkt door elkaar. Geraadpleegd op 12 mei 2022 via www.tijd.be
- Vandekerckhove, B., Vandermaelen, H., Gadeyne, E., Veramme, L., Verachtert, K., & Christiaens, E. (2018). Regionale woningmarkten in Limburg. Hasselt
- Van Gompel, J. (2021). *The housing market in the three Belgian regions: should we be concerned about overheating?* Economic Research Reports. KBC.
- Van Meerbeeck, C., & Brusselmans, A. (2021). *Covid-19 en de kantorenmarkt in België*. Cushman and Wakefield.
- Verbruggen, E., Glatt, A., Verelst, P.-P., Mandart, C., & Van Brée, V. (2022). *Brussels Office Market - Research Report Q4 2021*. J. L. Lasalle.
- Verdonck, K., Misner, D., & Glorieux, D. (2021). *Brussels Office - Marketview Q4 2021*.
- Vlaanderen (2021), Ingrijpende energetische renovatie. Geraadpleegd op 18 april 2022 via www.energiesparen.be
- Wieërs, E. (2021). *Taskforce Bouwshift*. Brussel: Departement Omgeving.

8. Bijlagen

Bijlage 1: Interviewleidraad ontwikkelaars en beheerders

De interviews worden semigestructureerd opgesteld waarbij de mogelijkheid wordt gelaten om tijdens het interview bijkomende vragen te stellen op basis van de informatie die wordt gegeven door de geïnterviewde. Deze bijkomende vragen helpen om meer diepgaande inzichten te verwerven in het onderwerp dat op dat moment besproken wordt in het interview. Hou met het antwoorden op de vragen rekening dat het specifiek gaat over de conversie van kantoorgebouwen. Als er relevante informatie gegeven wordt over andere reconversieprojecten (zoals bijvoorbeeld reconversie van industriegebouw naar woning), gelieve dat dan aan te geven.

Toestemming

Dit interview zal afgenomen worden in het kader van onderzoeksdoeleinden voor het behalen van mijn masterthesis aan de Universiteit Hasselt. Geeft u toestemming om dit gesprek op te nemen zodat de mondelinge informatie na het interview nauwkeurig kan uitgeschreven en geanalyseerd worden? De opnames zullen enkel gebruikt worden ter verwerking van dit interview en zullen onder geen beding gedeeld worden met externen. Op basis van de verkregen informatie kan het zijn dat bepaalde quotes worden aangehaald in de thesis ter staving van bepaalde stellingen en onderzoeksresultaten. De quotes kunnen ook anoniem aangehaald worden als u dat wenst.

Inleidende vragen:

- 1) Kan u zichzelf even kort voorstellen?
 - a. Wat is uw functie binnen het bedrijf?
 - b. Waarvoor is uw afdeling verantwoordelijk?
 - c. Op welke domeinen is het bedrijf aanwezig?
 - d. Waar ligt de focus van het bedrijf?

Thematische clusters:

Op zoek naar projecten

- 1) Hoe gaan jullie op zoek naar potentiële reconversieprojecten?
- 2) Gaan jullie specifiek op zoek naar reconversieprojecten of komt dit pas later in het proces naar boven? (Bijvoorbeeld oorspronkelijk intentie voor sloop & heropbouw)
- 3) Wat zijn de selectiecriteria om als reconversieproject in aanmerking te komen?
 - a. Ruimtelijke ordening
 - b. Fysieke kenmerken gebouw
- 4) Zijn er bepaalde locaties waar meer reconversieprojecten van kantoorgebouwen zijn? (Steden, ligging ten opzichte van stad, type omgeving...)
- 5) Zijn er bepaalde locaties waar wel kantoorgebouwen zijn, maar die zich niet lenen tot reconversie omwille van die locatie?
 - a. Indien ja, waarom?

Covid-19 en de kantorenmarkt

- 1) Zien jullie meer kantoren te koop komen sinds de start van de coronapandemie?
 - a. Indien ja, welk soort panden komen het meest op de markt? (Locatie, gebouwenkenmerken)
 - b. Zijn deze panden geschikt om te bouwen naar woningen?
- 2) Stonden deze kantoren al leeg voor de coronapandemie en hoelang staat een gebouw meestal te huur alvorens het door de eigenaar te koop wordt aangeboden (voor reconversie)?
- 3) Zien jullie een evolutie in de kantoormarkt sinds de coronapandemie? Zijn de voorkeuren van huurders veranderd? Indien ja, op welke manier?

Uitdagingen en nadelen

- 1) Waar ervaren jullie de grootste moeilijkheden tijdens het opstarten van een project?
- 2) Is er een verschil merkbaar als we kijken naar het verleden en de dag van vandaag? Worden de struikelblokken groter, moeilijker? Raken ze makkelijker of moeilijker opgelost?
- 3) Zijn er bepaalde nadelen aan de reconversie van (kantoor)gebouwen ten opzichte van sloop en heropbouw? (Bijvoorbeeld prijs, doorlooptijd, complexiteit, bruikbare oppervlakte, wetgeving...)
- 4) Worden er meestal grote ingrepen gedaan aan het uitzicht van de gebouwen of wordt er meestal geopteerd om het uiterlijk te behouden?
 - a. Wat bepaalt de keuze van behoud of ingreep aan het uitzicht van het gebouw?
- 5) Uit onderzoek blijkt dat het inrichten van gelijkvloerse verdiepingen van kantoorgebouwen dikwijls een grote uitdaging is voor de ontwikkelaars.
 - a. Hoe komt dit?
 - b. Hoe vangen jullie dit op?

Oplossingen en voordelen

- 1) Zijn er bepaalde voordelen aan de reconversie van (kantoor)gebouwen ten opzichte van sloop en heropbouw?
- 2) Worden vanuit de (lokale) overheden steun en hulpmiddelen voorzien voor de ontwikkeling van de reconversieprojecten?
 - a. Indien ja, beantwoordt deze steun aan jullie behoefte en is deze steun overal hetzelfde of verschilt dit per locatie? (Niet qua absolute bedragen maar qua bereidheid tot ondersteuning, bijvoorbeeld met subsidies, vlottere vergunningstoekenningen, ruimere vergunningsmogelijkheden...)
- 3) Welke verbetervoorstellen hebben jullie voor de beleidsmakers van diensten voor ruimtelijke ordening? Welke beleidsaanpassingen zouden het conversieproces vergemakkelijken?

Na opbouw

- 1) Hoeveel reconversieprojecten hebben jullie al succesvol uitgevoerd (opgeleverd)?
 - a. Waar bevonden deze projecten zich?
 - b. Kopen jullie meestal het gebouw of blijft het pand eigendom van de eigenaar tot de verkoop van de appartementen?
 - c. Wat is de gemiddelde doorlooptijd van een reconversieproject van start tot voorlopige oplevering?
 - d. Wat bepaalt de doorlooptijd van het project?

- 2) Welk type van klanten zien jullie voor deze projecten?
 - a. Verkopers (type gebouw, type verkoper, locatie)
 - b. Kopers (demografie)
 - c. Welke redenen geven kopers om te gaan wonen in een reconversieproject?
 - d. Is de potentiële winstmarge op een reconversieproject groter dan bij sloop en heropbouw?
- 3) Zien jullie dit soort projecten nog toenemen in de toekomst?
 - a. Waarom?
 - b. Heeft de coronapandemie hier invloed op?
 - c. Heeft de overheid hier invloed op?
- 4) Kunnen reconversies van kantoorgebouwen een oplossing bieden aan de stijgende vraag naar woningen?
 - a. Waarom?

Afsluitvraag

- 1) Heeft u zelf nog iets toe te voegen aan dit interview?

Bijlage 2: Interviewleidraad beleidsmakers

De interviews werden semigestructureerd opgesteld waarbij de mogelijkheid werd gelaten om tijdens het interview bijkomende vragen te stellen op basis van de informatie die werd gegeven door de geïnterviewde. Deze bijkomende vragen hielpen om meer diepgaande inzichten te verwerven in het onderwerp dat op dat moment besproken werd in het interview.

Toestemming

Dit interview zal afgenomen worden in het kader van onderzoeksdoeleinden voor het behalen van mijn masterthesis aan de Universiteit Hasselt. Geeft u toestemming om dit gesprek op te nemen zodat de mondelinge informatie na het interview nauwkeurig kan uitgeschreven en geanalyseerd worden? De opnames zullen enkel gebruikt worden ter verwerking van dit interview en zullen onder geen beding gedeeld worden met externen. Op basis van de verkregen informatie kan het zijn dat er bepaalde quotes aangehaald worden in de thesis ter staving van bepaalde stellingen en onderzoeksresultaten. De quotes kunnen ook anoniem aangehaald worden als u dat wenst.

Inleidende vragen:

- 1) Kan u zichzelf even kort voorstellen?
 - a. Wat is uw functie binnen de afdeling?
 - b. Waarvoor is uw afdeling verantwoordelijk?

Beleidsvragen:

- 1) Waarop baseren jullie de visie en strategie, met andere woorden welke plannen of visies gemaakt van andere diensten gebruiken jullie als basis om op verder te werken? (Bijvoorbeeld RUP, GBP, BRV, BRL)
- 2) Binnen de overheid zijn er heel wat beleidsdoelstellingen opgesteld ter verbetering en ter instandhouding van de woonkwaliteit.
 - a. Welke speerpunten willen jullie op lange termijn realiseren? (> 10 jaar)
 - b. Welke speerpunten willen jullie op korte termijn realiseren? (< 10 jaar)
 - c. Wat bepaalt of de doelstellingen op korte en lange termijn gerealiseerd kunnen worden? Wat is de bottleneck?
 - d. Welk belangrijke beleidsdoelstelling heeft uw afdeling al kunnen realiseren de afgelopen 5 jaar?
- 3) Zien jullie een evolutie qua beleidsvoering betreffende de reconversie van kantoren over de jaren heen?
 - a. Indien ja, waar lag vroeger de focus op?
 - b. Waar ligt de focus op dit moment?
 - c. Waar denk je dat de beleidsvoering naar zal evolueren op middellange termijn (+- 10 jaar)?
 - d. Heeft de coronapandemie een invloed op de beleidsvoering die zal gevoerd worden?
 - i. Indien ja, op welke manier?

Reconversie van kantoren:

- 1) Ziet u een evolutie in de reconversie van de kantoren naar wooneenheden in België?
 - a. Indien ja, waar worden er meer reconversies uitgevoerd?
 - b. Welk soort panden lenen zich volgens u het best voor de reconversie naar wooneenheden?
- 2) Gaat het beleid van uw afdeling dit extra stimuleren in de (nabije) toekomst?
 - a. Indien ja, op welke manier proberen jullie dit type van reconversies te stimuleren?
 - b. Wat werkt volgens u het beste: subsidies en ondersteuning voor reconversie of bestraffing voor het leeghouden van kantoorpanden en waarom?
- 3) We lazen in de laatste nieuwe huurbarometer van het CIB dat de gemiddelde huurprijzen in Vlaanderen de grens van 800 euro hebben overschreden. Zullen reconversieprojecten helpen in het drukken van de huurprijzen of niet?
 - a. Indien ja, op welke manier?
 - b. Indien nee, waarom niet?

Afsluitvraag

- 1) Heeft u zelf nog iets toe te voegen aan dit interview?

Bijlage 3: Interviewleidraad onderzoeksexpert

De interviews werden semigestructureerd opgesteld waarbij de mogelijkheid werd gelaten om tijdens het interview bijkomende vragen te stellen op basis van de informatie die werd gegeven door de geïnterviewde. Deze bijkomende vragen hielpen om meer diepgaande inzichten te verwerven in het onderwerp dat op dat moment besproken werd in het interview.

Toestemming

Dit interview zal afgenomen worden in het kader van onderzoeksdoeleinden voor het behalen van mijn masterthesis aan de Universiteit Hasselt. Geeft u toestemming om dit gesprek op te nemen zodat de mondelinge informatie na het interview nauwkeurig kan uitgeschreven en geanalyseerd worden? De opnames zullen enkel gebruikt worden ter verwerking van dit interview en zullen onder geen beding gedeeld worden met externen. Op basis van de verkregen informatie kan het zijn dat er bepaalde quotes aangehaald worden in de thesis ter staving van bepaalde stellingen en onderzoeksresultaten. De quotes kunnen ook anoniem aangehaald worden als u dat wenst.

Inleidende vragen:

- 1) Kan u zichzelf even kort voorstellen?
 - c. Wat is uw functie binnen de afdeling?
 - d. Waarvoor is uw afdeling verantwoordelijk?

Beleidsvragen

- 1) Binnen de overheid zijn er heel wat beleidsdoelstellingen opgesteld ter verbetering en ter instandhouding van de woonkwaliteit.
 - a. Welke speerpunten willen zij op lange termijn realiseren? (> 10 jaar)
 - b. Welke speerpunten willen zij op korte termijn realiseren? (< 10 jaar)
 - c. Wat bepaalt of de doelstellingen op korte en lange termijn gerealiseerd kunnen worden?
Wat is de bottleneck?
- 2) Ziet u een evolutie qua beleidsvoering betreffende de reconversie van kantoren over de jaren heen?
 - a. Indien ja, waar lag vroeger de focus op?
 - b. Waar ligt de focus op dit moment?
 - c. Waar denkt u dat de beleidsvoering naar zal evolueren op middellange termijn (+- 10 jaar)?
 - d. Heeft de coronapandemie een invloed op de beleidsvoering die zal gevoerd worden?
 - i. Indien ja, op welke manier?

Covid-19 en de kantorenmarkt

- 4) Ziet u meer kantoren te koop komen sinds de start van de coronapandemie?
 - a. Indien ja, welk soort panden komen het meest op de markt? (locatie, gebouwkenmerken)
 - b. Zijn deze panden geschikt om te bouwen naar woningen?
- 5) Stonden deze kantoren al leeg voor de coronapandemie?

- 3) Ziet u een evolutie in de kantoormarkt sinds de coronapandemie? Zijn de voorkeuren van huurders veranderd? Indien ja, op welke manier?

Reconversie van kantoren:

- 4) Ziet u een evolutie in de reconversie van de kantoren naar wooneenheden in België?
- Indien ja, waar worden er meer reconversies uitgevoerd?
 - Welk soort panden lenen zich volgens u het best voor de reconversie naar wooneenheden?
 - Ziet u dit soort projecten nog toenemen in de toekomst?
 - Indien ja, waarom?
 - Heeft de coronapandemie hier een invloed op?
 - Heeft de overheid hier een invloed op?
- 5) Gaat het beleid dit volgens u extra stimuleren in de (nabije) toekomst?
- Indien ja, op welke manier?
 - Wat werkt volgens u het beste: subsidies en ondersteuning voor reconversie of bestraffing voor het leeghouden van kantoorpanden en waarom?
- 6) Ziet u een verschil in beleidsvoering tussen Vlaanderen en Brussel?
- Indien ja, op welke manier?
 - Indien ja, welke beleidsvorming werkt volgens u het beste en waarom?
- 7) Wat zijn volgens u de voornaamste selectiecriteria om als reconversieproject in aanmerking te komen?
- Ruimtelijke ordening
 - Fysieke kenmerken gebouw
- 8) Is er een verschil merkbaar wat de reconversie van kantoren betreft als we kijken naar het verleden en de dag van vandaag? Worden de struikelblokken groter, moeilijker? Raken ze makkelijker of moeilijker opgelost?
- 9) Welke verbetervoorstellen heeft u voor de beleidsmakers van diensten voor ruimtelijke ordening? Welke beleidsaanpassingen zouden het conversieproces vergemakkelijken?
- 10) We lazen in de laatste nieuwe huurbarometer van het CIB dat de gemiddelde huurprijzen in Vlaanderen de grens van 800 euro hebben overschreden. Zullen reconversieprojecten helpen in het drukken van de huurprijzen en kunnen ze een oplossing bieden aan de stijgende vraag naar woningen?
- Indien ja, op welke manier?
 - Indien nee, waarom niet?

Afsluitvraag

- 1) Heeft u zelf nog iets toe te voegen aan dit interview?