



## Brussels Studies

La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles  
/ Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over  
Brussel / The Journal of Research on Brussels  
**Collection générale | 2010**

---

### Vijftig jaar kantoorproductie in Brussel

Een geografische analyse

*Cinquante ans de production immobilière de bureaux à Bruxelles.*

*Une analyse géographique*

*Fifty years of office building production in Brussels. A geographical analysis*

**Christian Dessouroux**

Traducteur : Ben Winant

---



#### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/brussels/747>

DOI : 10.4000/brussels.747

ISSN : 2031-0293

#### Éditeur

Université Saint-Louis Bruxelles

#### Référence électronique

Christian Dessouroux, « Vijftig jaar kantoorproductie in Brussel », *Brussels Studies* [Online], Algemene collectie, nr 35, Online op 26 février 2010, geraadpleegd op 10 décembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/brussels/747> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/brussels.747>

---



Licence CC BY

Christian Dessouroux

## Vijftig jaar kantoorproductie in Brussel Een geografische analyse

Vertaling : Benny Winant

Dit artikel geeft een overzicht van de ruimtelijke ontwikkeling van de kantoorproductie in Brussel tijdens de laatste vijftig jaar. Door de forse afname van de werkgelegenheid in de landbouw en daarna in de industrie is het kantoor de arbeidsplaats bij uitstek geworden van de werknemers in het Brussels Gewest (twee derde van de ongeveer 724.000 werknemers). De constante ruimtelijke uitbreiding van de kantooroppervlakte staat symbool voor de uitbreiding van de tertiaire sector en de economische welvaart van de hoofdstad, maar is tegelijk ook een oorzaak van haar kwetsbaarheid en complexiteit. De historische analyse van de kantoorproductie wijst op een tegelijk centrifugale, asymmetrische en polycentrische ruimtelijke ontwikkeling.

Deze studie, waartoe de aanzet werd gegeven in het kader van het "Overzicht van het kantorenpark", werd uitgevoerd met het oog op de publicatie van het collectieve werk *Brussel, haar kantoren en bedienden*, uitgegeven door de directie Studies en Planning van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het werk, dat een twintigtal bijdragen, een originele cartografie en een groot aantal illustraties bevat, behandelt de veelzijdige facetten van de kantoorproductie, die een grote stempel heeft gedrukt op de naoorlogse geschiedenis van Brussel.

**Christian Dessouroux**, doctor in de geografie, is onderzoeker aan het Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire van de Université Libre de Bruxelles. Hij verrichtte onderzoek over de rol van de openbare ruimten in het hedendaagse stedenbouwkundige beleid in Europa (doctoraatsthesis). Daarna onderzocht hij de stedenbouwkundige ontwikkeling van Brussel in de 19<sup>de</sup> en 20<sup>ste</sup> eeuw. Dat onderzoek werd gepubliceerd onder de titel *Gedeelde ruimten – Brussel, een hoofdstad en haar inwoners (2008)*. Zijn interesse voor cartografische analyse en geschiedenis van de stad bracht hem ertoe mee te werken aan verschillende publicaties over stedenbouwkundig beleid, transport en de geschiedenis van Brussel. Onlangs verzorgde hij met Michel De Beule de coördinatie van het collectieve werk *Brussel, haar kantoren en bedienden*.

Contact gegevens :

Christian Dessouroux,  
cdessour@ulb.ac.be

Michel Hubert (réd. en chef.), +32(0)2 211 78 53 –  
+32(0)485 41 67 64 – [hubert@fusi.ac.be](mailto:hubert@fusi.ac.be)



## Inleiding

De ontwikkeling van de administratieve functie en de toename van de kantooroppervlakte<sup>1</sup> in Brussel die daarmee gepaard gaat, weerspiegelen de ingrijpende sociale veranderingen in de naoorlogse periode. Op 50 jaar tijd is het kantorenpark aanzienlijk veranderd: de oppervlakte is meer dan vertienvoudigd en het vestigingsgebied reikt tot buiten de gewestgrenzen. Deze evolutie had een grote impact op de stad, zowel op stedenbouwkundig als economisch en sociaal vlak<sup>2</sup>.

We analyseren niet de structuur van de Brusselse tertiaire sector op het vlak van werkgelegenheid of de wijze waarop de gebouwen gebruikt worden, maar we nemen vooral de evolutie van de grondbezetting van het kantorenpark en meer bepaald de vestigingslogica onder de loep. Terwijl de totale kantooroppervlakte gestegen is van ongeveer 500.000 m<sup>2</sup> in 1950 tot meer dan 12,5 miljoen m<sup>2</sup> in 2008, is ook het aantal vestigingsplaatsen van kantoren toegenomen: het compacte aggregaat in het oosten van de Vijfhoek evolueerde naar een versnipperde polycentrische structuur die tot buiten de grenzen van het Gewest reikt. In vergelijking met de grootte van de stad en haar bevolkingsaantal is het kantorenpark in uitzonderlijke mate toegenomen.

In deze historische en geografische analyse houden we enkel rekening met de gebouwen en vastgoedcomplexen waarvan de bovengrondse

---

<sup>1</sup> Een kantoorgebouw wordt omschreven als een lokaal dat gebruikt wordt voor het uitoefenen van:

- administratie-, bestuurs-, beheers- en secretariaatsactiviteiten van een onderneming, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar;
- een vrij beroep, met uitzondering van medische en paramedische beroepen;
- intellectuele dienstverlenende activiteiten, met uitzondering van de productie van materiële diensten (opslag van goederen, schoonmaakdiensten, herstel- en onderhoudsdiensten...).

<sup>2</sup> Deze studie is uitgevoerd in het kader van de publicatie van een collectief werk: DE BEULE M. & DESSOUROUX C. (2009), *Brussel, haar kantoren en bedienden*, Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest & La Fonderie, speciaal nummer van het Overzicht van het kantorenpark, Brussel, 256 p. (inhoudstafel beschikbaar op de internetsite van het Overzicht van het kantorenpark). De studie is evenwel herzien en uitgediept ten opzichte van het aangehaalde werk.

brutovloeroppervlakte<sup>3</sup> minstens 1.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte omvat. De kleinere kantoren, die zeer talrijk zijn en over de hele stad verspreid zijn, werden niet in aanmerking genomen, aangezien ze niet systematisch gecontroleerd werden (datering, oppervlakte, gebruik). Ze vertegenwoordigen evenwel ongeveer 14% van het totale kantorenpark.

De gegevens over de kantoorgebouwen zijn afkomstig van een gegevensbank die werd samengesteld om het gewestelijk bodembestemmingsplan (GBP; opmetingen op het terrein in 1996-1997) uit te werken. De gegevensbank werd bijgewerkt met de gegevens over de stedenbouwkundige vergunningen die het gewestbestuur belast met het overzicht van het kantorenpark heeft bijeengebracht. In 2008 en 2009 werd de gegevensbank verschillende keren aangepast en gecontroleerd

Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	< 75	75-249	250-499	500-999	1.000-3.499	3.500-9.999	≥ 10.000	Totaal
Anderlecht	8.500	26.900	22.500	39.000	108.600	150.200	179.400	535.200
Oudergem	2.600	6.500	5.200	8.000	31.700	122.400	152.700	329.000
Berchem	3.900	8.300	9.500	6.600	1.100	13.200	13.100	55.700
Brussel	21.600	95.000	119.300	179.400	630.200	1.583.400	3.649.300	6.278.300
Etterbeek	6.400	27.000	29.400	28.400	42.700	77.900	138.000	349.800
Evere	1.900	9.400	9.300	8.700	30.700	161.000	141.900	362.900
Vorst	8.200	25.500	25.100	27.500	29.600	13.400	0	129.300
Ganshoren	2.300	4.200	7.700	6.400	0	0	0	20.600
Elsene	15.400	73.200	67.200	49.100	94.600	164.700	490.300	954.400
Jette	5.000	14.300	7.400	9.700	4.400	19.300	0	60.100
Koekelberg	2.700	8.000	4.600	4.300	7.100	4.900	0	31.600
Molenbeek	6.600	29.900	30.300	29.300	36.600	29.500	222.800	385.100
Sint-Gillis	7.000	33.100	23.200	26.000	55.300	84.300	280.700	509.500
Sint-Joost	2.000	9.000	8.900	11.800	35.400	55.400	711.800	834.300
Schaarbeek	15.800	78.600	78.500	56.500	92.700	69.700	434.600	826.400
Ukkel	18.800	54.300	42.300	29.300	37.700	55.700	10.400	248.300
Watermaal-Bosvoorde	2.600	4.900	3.700	3.300	9.300	64.000	151.500	239.400
St-Lambrechts-Wol.	6.800	19.200	19.600	13.500	32.000	159.600	179.600	430.200
St-Pieters-Woluwe	4.700	14.000	18.300	13.600	17.600	70.900	54.000	193.000
<b>Totaal</b>	<b>142.700</b>	<b>541.400</b>	<b>532.000</b>	<b>550.500</b>	<b>1.297.300</b>	<b>2.899.400</b>	<b>6.810.100</b>	<b>12.773.200</b>

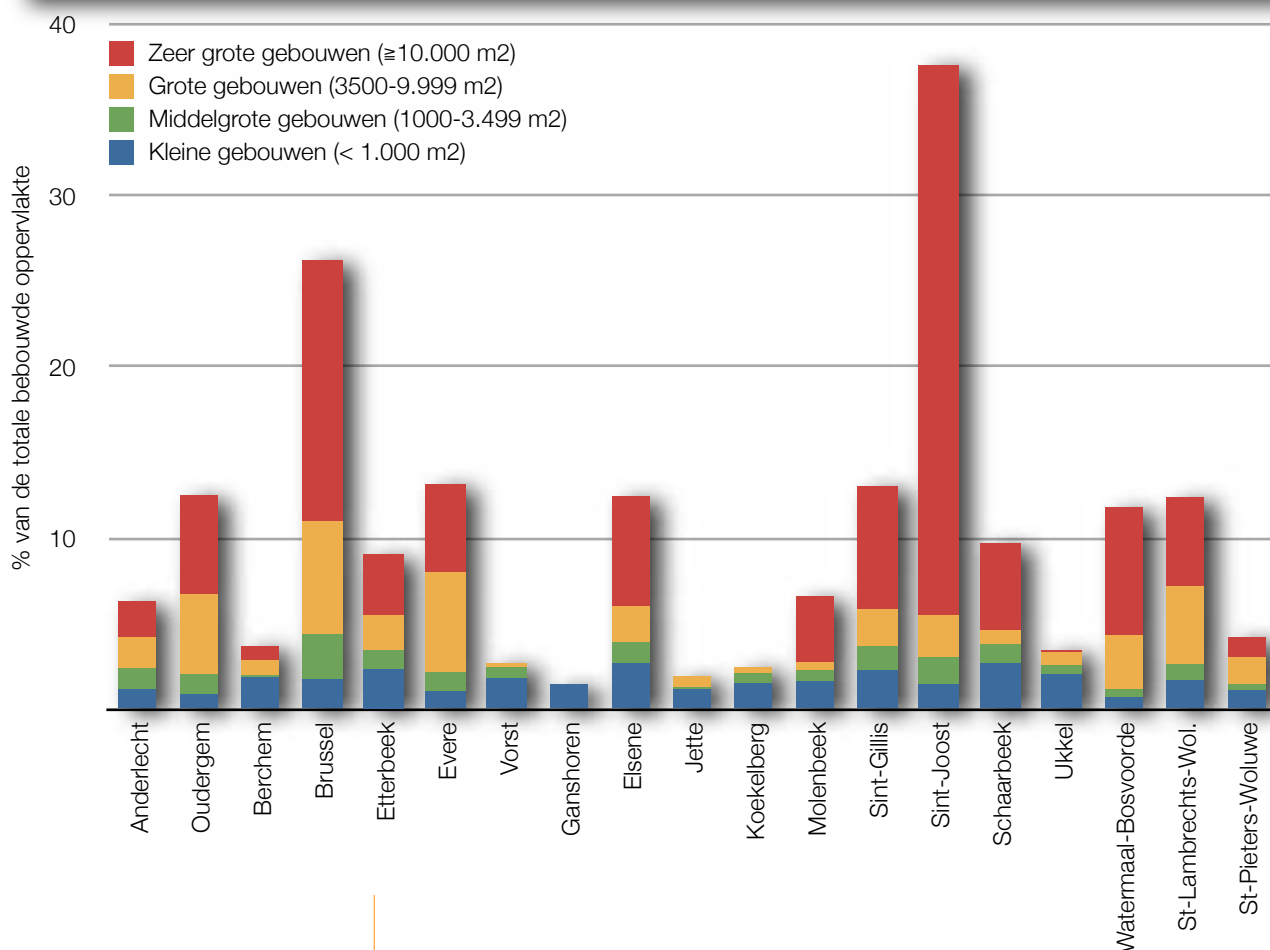
Tabel 1: Kantorenoppervlakte per categorie van gebouwvolume en vestigingsgemeente (in m<sup>2</sup>)

Bron: Overzicht van het kantorenpark (Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), eigen berekeningen.

<sup>3</sup> Vloeroppervlakte: het totaal van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van ten minste 2,20 m in alle lokalen, met inbegrip van de inspringende verdiepingen en de zolderruimten maar ook de kelderverdiepingen waarin kantoren of conferentiezalen zijn ingericht. Daarin zijn niet begrepen: de ondergrondse verdiepingen gebruikt voor parkeerplaatsen, kelders, technische uitrustingen, archieven en opslagplaatsen. De brutooppervlakte is gelijk aan de som van de vloeroppervlakten van elke verdieping, met inbegrip van de muren en gemeenschappelijke ruimten. In de netto-oppervlakte echter zijn die gemeenschappelijke delen niet inbegrepen (technische lokalen, sanitair, gangen, lift- en trappenhuisen...).

Uit de grafiek wordt meteen duidelijk dat de kantoren vrij veel ruimte in beslag nemen in verhouding tot de totale bebouwde oppervlakte van elke gemeente voor alle bestemmingen samen. Heel uitzonderlijk is het aandeel dat door de kantoren wordt ingenomen in Brussel (26,2% van de totale bebouwde oppervlakte) en vooral in Sint-Joost (37,6%), een kleine gemeente in de eerste kroon, die pal bij het Central Business District ligt. In de gemeenten buiten de geprivilegieerde vestigingsperimeter van de kantoren – vooral die in het westen van de stad – blijven die percentages bijzonder laag.

De grafiek toont ons ook het relatieve aandeel van elke gebouwgrootte in het kantorenpark. De torengebouwen, oververtegenwoordigd in de gemeenten Brussel en Sint-Joost, doen er het percentage gebouwen van zeer grote omvang aanzienlijk toenemen, terwijl de gedecentraliseerde gemeenten een tamelijk groot percentage middelgrote en grote gebouwen laten optekenen, wat typerend is voor de bedrijfsparken en de halfopen lintbebouwing die men daar in veel grotere mate aantreft.



Grafiek 2: Relatief aandeel van de verschillende kantoorgebouwgroottes in het totale bebouwde park per gemeente.  
Bron: Overzicht van het kantorenpark (Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), eigen berekeningen.

(datering, gebruikte oppervlakten, aantal parkeerruimten, bestemmingen, ...), waarbij de gegevens werden vergeleken met gegevens van uiteenlopende bronnen (studiebureaus, vastgoedmakelaars, controles ter plaatse, gemeentearchieven, ...).

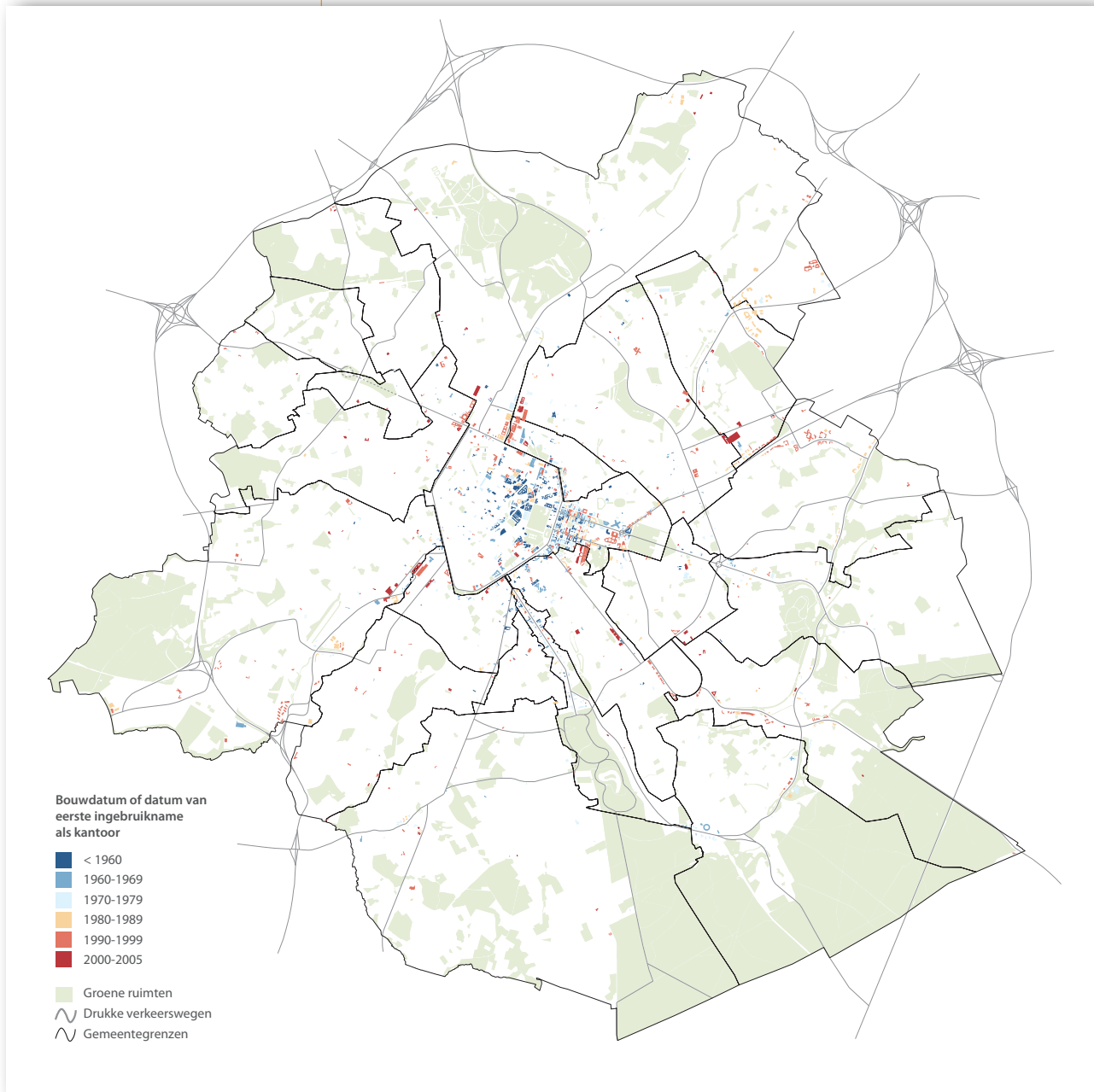
De vermelde datums hebben betrekking op de bouw van het pand (voor kantoorgebouwen die specifiek voor die bestemming zijn opgetrokken) of op de eerste ingebruikneming als kantoor (voor gebouwen die oorspronkelijk een andere bestemming hadden). Voor panden die gebouwd zijn op een perceel dat voorheen werd ingenomen door kantoren, wordt enkel de datum van het nieuwe gebouw in aanmerking genomen. Dat leidt tot een onderschatting van de kantooroppervlakte van vóór 1960.

### **Tijdbalk: de evolutie van de vestigingslogica voor kantoren**

Vóór de Tweede Wereldoorlog waren in Brussel de investeringen in de bouw en renovatie van kantoren verwaarloosbaar in vergelijking met de investeringen in de industrie (De Beule 1994; Vandermotten & Marissal 1998), maar vandaag bedragen ze meer dan 3 miljard euro per jaar. Deze evolutie volgde de conjunctuurcycli van de afgelopen 50 jaar, hoewel het aandeel van de (private en openbare) kantoren in het geheel van de productieve investeringen continu bleef toenemen. Dat wijst op een langetermijndynamiek die verder reikt dan de economische cycli en die samenhangt met de tertiërisering van de economie in het algemeen en met de leidende rol van Brussel in de administratie-, beheers- en bestuursactiviteiten op Belgisch niveau. Deze evolutie is niet lineair en de groeifactoren zijn variabel. De plaats en rol van de spelers op de markt (eigenaars, vastgoedontwikkelaars, investeerders, gebruikers) en de geografische vestigingslogica inzake kantoren veranderen voortdurend (Laconte 1978, Mérenne-Schoumaker 1991, Recollecte 1994). Met een analyse van het verleden kan men die veranderingen in kaart brengen en de huidige geografische structuur verklaren.

#### *Vóór 1960: het ontstaan van de eerste administratiewijken*

Brussel is al eeuwenlang de thuisbasis van een aanzienlijke politieke en economische macht, die tot uiting komt in de vele representatieve gebouwen die in de bovenstad geconcentreerd zijn rond het Warandepark, het Koningsplein en de Zavel. De beslissing van 1831 om Brussel uit te roepen tot de hoofdstad van de Belgische Staat was een katalysator voor de uitbouw van zijn administratieve functie. Toen de Staat, maar ook de financiële instellingen en het Belgische grootkapitaal een grotere rol gingen spelen, nam het aantal administratie-, bestuurs- en beheersgebouwen in Brussel toe: om die functies uit te oefenen, werden bestaande herenhuizen en burgerwoningen gebruikt of nieuwe panden gebouwd. De meeste privébedrijven en overheidsinstellingen zijn eigenaar van hun gebouwen. Ze besteden veel aandacht aan de architectuur van hun zetel, die als een vector van hun imago fungeert. We denken onder meer aan het ministerie van de Spoorwegen (1889-1892, Leuvenseweg), de Shell Building (1931-1934, Ravensteinstraat), de Nationale Bank van België (1948-1953, Berlaimontlaan) en de Algemene Spaar- en Lijfrentekas (1947-1953, Wolvengracht).



*Kaart 3: Evolutie van de grondbezetting van de kantoren*  
*Bron: Overzicht van het kantorenpark (Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)*

Tot in de jaren 1950 bevonden de grote administratiegebouwen zich vooral binnen een kleine perimeter die de wijk van het Warandepark omvatte (het eeuwenoude epicentrum van de politieke en economische macht), alsook het gebied rond de kathedraal (een opkomende financieel centrum aan het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw), de kleine ring en de Leopoldwijk (voormalige residentiële wijk van de bourgeoisie en aristocratie, die geleidelijk veranderde vanaf het interbellum). Dat zijn de eerste – nog diffuse – tertiaire kernen waarrond het *Central Business District* (de centrumwijken waar de belangrijkste dienstenactiviteiten zijn geconcentreerd) zijn structuur zou krijgen. De kantoren worden gevestigd volgens een traditioneel stedelijk stramien: in gesloten lintbebouwing met de voorgevel tegen de straatkant, hoewel de recentste gebouwen (vooral die langs de Noord-Zuidverbinding) een moderner stempel kregen.

De centrale ligging en nabijheid van de belangrijkste politieke en financiële organen zijn de doorslaggevende vestigingsfactoren. Het stadscentrum blijft dus de locatie waar zich het leeuwendeel van de kantorenactiviteiten bevindt. Dat wordt verklaard door een combinatie van diverse externe factoren, zoals de aanwezigheid van gespecialiseerde arbeidskrachten, de lage kosten op het vlak van bereikbaarheid en uitwisseling van informatie (dienstverlening, adviezen, uitwisseling van documenten...).

#### *1960-1975: het ontstaan van de kantorenmarkt in Brussel*

De welvaart en de toenemende tertiarisatie van de economie, de internationalisering van de hoofdstad (vestiging van de tijdelijke hoofdzetel van de Europese instellingen in 1958, van de politieke zetel van de NAVO in 1967 en van vele buitenlandse ondernemingen) en vooral de opkomst van een aanzienlijke kantorenmarkt na de komst van de eerste Britse investeerders en projectontwikkelaars zijn factoren die het stadslandschap ingrijpend wijzigen.

Het ontstaan van de vastgoedmarkt, georganiseerd rond verhuur- en speculatieproducten, heeft aanzienlijke gevolgen voor de tertiaire geografie. Steeds meer kantoorgebouwen werden gebouwd voor commerciële doeleinden, zonder dat men op voorhand wist wie de eindgebruiker zou zijn (bouw met nog nader te bepalen bestemming). Dat zorgde bovendien voor een zekere eenvormigheid en standaardisering van de gebouwen en een nivellering van hun architecturale kwaliteit.

De kantoorgebouwen, die onroerende activa zijn geworden, moeten bovenal renderen. In deze denkwijze spelen nieuwe lokalisatiefactoren een rol: goedkopere gronden, vlotte bereikbaarheid met de wagen of met het zwaar openbaar vervoer (metro en trein). De oude factoren blijven weliswaar belangrijk, maar in de nieuwe vastgoedprogramma's komt er een grotere vestigingsautonomie, vooral omdat er nog geen algemeen verordenend bodembestemmingskader bestaat. Het speculatiegedrag van de investeerders is bijgevolg in grotere mate dan de keuzen van de toekomstige gebruikers bepalend voor de ruimtelijke structuren van de tertiaire productie « door de meest dynamische stedelijke ruimten die de beste return op de investering garanderen te overwaarden » (Crouzet 2003).

De intensievere ontwikkeling van de tertiaire sector gaat gepaard met stadsvlucht van de middenklassen naar de voorsteden en heeft grote gevolgen voor de stad: overlast veroorzaakt door het autoverkeer, afbraak van duizenden woningen in het



oude stadswefsel die moeten plaatsmaken voor grotere moderne gebouwen, met inbegrip van de vele torengebouwen die meestal opgetrokken zijn in de vrij korte periode van 1965 tot 1975 (Demey 2008). De zwakke regulering van de markt, een verwarrend stedenbouwkundig beleid en de zwakke weerstand van de woonfunctie zijn nauwelijks van tel, maar de kantooruitbreidingen dateren inderdaad van die periode.

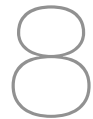
De tertiaire polen rond de Leopoldwijk, het park van Brussel en de Noord-Zuidverbinding breiden uit en versmelten tot een monofunctioneel geheel: het *Central Business District* (CBD).

Het centrum van Brussel boet evenwel in aan dynamiek in vergelijking met de vastgoedproductie in de gedecentraliseerde gebieden. Er worden nieuwe kantoorcomplexen gebouwd in de gebieden die nog dicht bij het centrum liggen en vooral in de gemeenten in het oosten en het zuiden. Ze ontstaan hoofdzakelijk langs grote verkeersaders waar min of meer aaneensluitende rijen van kantoorgebouwen opduiken tussen de detailhandel en de woningen: de Louizalaan, de Tervurenlaan en de Kortenberglaan. De aanwezigheid van infrastructuur voor snel vervoer (uitbouw van de metro en de stadssnelwegen), het stedenbouwkundig kader en het opleidingsniveau van de bevolking verklaren wellicht de voorliefde van de vastgoedontwikkelaars voor die locaties.

De Noordwijk, die nagenoeg volledig platgegooid werd om plaats te maken voor het Manhattanplan, een uitgestrekte zakenwijk met internationale allures die in de jaren 1960 werd bedacht, moest het toenemende vastgoedaanbod in het gebied dicht bij het centrum aanvullen. De economische crisis en de vertraging van de markt in de jaren 1970 dwarsboomden dat plan, dat in een van de bekendste vastgoedfiasco's resulteerde.

In die periode ontstaan ook de eerste gedecentraliseerde polen ten gevolge van de verplaatsing van de dienstverleningsactiviteiten vanuit de centrale sites. Daarbij kunnen twee verschillende processen worden waargenomen:

- de eerste vestiging, sinds het einde van de jaren 1960, van een reeks panden die door de eigenaars werden gebouwd en gebruikt in een prestigieuze omgeving die vlot met de wagen bereikbaar is (bijv. Royale Belge aan de Vorstlaan, Glaverbel en CBR langs de Terhulpssteenweg). De eigenaars schenken veel aandacht aan het imago dat door de architectuur en de omgeving van het gebouw wordt uitgedragen. Ze hangen daarmee de vastgoedfilosofie aan die tot de jaren 1950 overheerste, maar dan omgezet in een landschapskader dicht bij de wijken waar het kader- en directiepersoneel woont.
- een algemenere decentralisatie van de kantoren in jaren 1970 in een onopvallende architecturale stijl, het resultaat van het speculatieproces dat op gang werd gebracht door de vastgoedspelers die de bereikbaarheid via het wegennet en de beschikbaarheid van arbeidskrachten in de voorstad als troeven



uitspelen (Stallestraat, Leopold III-laan, Woluwevallei). Voortaan gaat de voorkeur uit naar de halfopen lintbebouwing<sup>4</sup> boven de klassieke gesloten lintbebouwing.

Dit is dus een eerste fase van forse groei van de kantoorproductie die geografisch gezien verloopt volgens een algemeen decentralisatieproces in de eerste en tweede kroon, dat een aantal welbepaalde plaatsen bevoordeelt, maar tegelijk traditionele vestigingskenmerken behoudt. In het westen van de stad, dat een arbeiders- en nijverheidstraditie heeft, zou het kantorenpark zich echter nauwelijks ontwikkelen.

*1975-1990: een eerste crisis gevolgd door een heropleving*

Het einde van de jaren 1970 wordt gekenmerkt door een eerste overproductiecrisis, die tot een daling van het kantoorproductievolume leidt. Vooral de centrale wijken worden getroffen, terwijl de gedecentraliseerde gebieden daarvan profiteren en de sinds de jaren 1960 ingezette groeibeweging voortzetten. Daarmee wordt het polycentrische karakter van de kantoorproductie bevestigd, terwijl de positie van het centrum ietwat verzwakt, met uitzondering van de Leopoldwijk, waar de Europese instellingen en buitenlandse ondernemingen gevestigd zijn. Diverse factoren verklaren die tijdelijke stagnatie van de markt: een daling van de vastgoedinvesteringen ten gevolge van de petroleumcrisis, een kleinere toename van het aantal betrekkingen in de administratie en een toename van het aantal leegstaande kantoren als gevolg van enkele jaren overproductie. Daarbij komt nog dat in 1979 het eerste verordenende bodembestemmingsplan voor de hele Brusselse agglomeratie - het gewestplan - werd goedgekeurd, dat de ontwikkeling van de kantoren tracht in te perken en de keuze van de vestigingsplaatsen tracht te sturen. Het gewestplan voert administratieperimeters in, waarmee het een bestaande feitelijke toestand bevestigt en tegelijk nieuwe gedecentraliseerde ontwikkelingslocaties voorstelt (onder meer in Jette, Anderlecht en Schaarbeek), inspelend op de polycentrische herverdeling van de kantoren die in de hele agglomeratie plaatsheeft.

Aan het einde van de jaren '80 blijven de bestaande gedecentraliseerde polen zich ontwikkelen (Paepsemiaan en Woluwelaan), onder meer onder impuls van buitenlandse ondernemingen. Het gewestplan bevestigt weliswaar het administratieve karakter van bepaalde polen, maar andere polen worden gevestigd op terreinen die a priori bestemd waren voor industrie of ondernemingen met een stedelijk karakter. De geringe aantrekkingskracht voor de productiebedrijven en het succes van de eerste administratievestigingen leiden ertoe dat bepaalde industrieterreinen hervormd worden tot bedrijfsparken die hoofdzakelijk worden gebruikt door kantoren (Paepsemiaan, Leopold III-laan, Kolonel Bourgstraat).

Enkele gebouwen in de gedecentraliseerde wijken spelen nog de troef van hun prestige uit, namelijk een hoogstaande stadsomgeving en de nabijheid van geschoolde arbeidskrachten, maar de nieuwe units leggen meer de nadruk op het functionele karakter dat dienstenbedrijven vereisen. De opgetrokken gebouwen zijn

---

<sup>4</sup> Onder halfopen lintbebouwing verstaat men een groepering van gebouwen in de binnenkant van het gebouwenblok met een achteruitbouwstrook ten opzichte van de openbare weg en de aangrenzende gebouwen. De rooilijn volgt doorgaans de openbare weg. Zie de typologische vestigingskaart van de kantoren, blz. 21 van DE BEULE M. & DESSOURROUX C. (2009).

doorgaans vrij banaal, met twee of drie verdiepingen, en zijn in trek bij hoogtechnologische of creatieve bedrijven die in die periode een boom beleven.

Verder worden er nog gedecentraliseerde polen (buiten het Gewest) opgericht langs de Ring, meer bepaald op de kruising met de snelwegen naar Gent (Groot-Bijgaarden), naar de luchthaven van Zaventem (Diegem, Keiberg) en naar Luik (Lozenberg, Ikaros). De kantoren in die gedecentraliseerde gebieden moeten niet zozeer als concurrenten van de kantoorpolen in Brussel worden beschouwd, maar staan veeleer symbool voor de nieuwe verhoudingen tussen de stad en de rand. De hoge huurprijzen, de ouderdom en de voorzieningen van de kantoren in de stad, die minder goed aangepast zijn aan de nieuwe behoeften inzake mobiliteit en flexibiliteit, brengen een migratie- of oprichtingsproces op gang in de gedecentraliseerde en gedecentraliseerde gebieden, die veeleer complementair dan concurrerend zijn.

*Sinds 1990: een zekere herstructurering van de activiteiten*

De toename van het aantal politieke en administratieve organen ten gevolge van de regionalisering van de Belgische Staat, de uitbreiding van de Europese Unie en de ruimtelijke uitbreiding van de Europese instellingen (Commissie, Parlement, Raad, gespecialiseerde comités) en de veroudering van het kantorenpark uit de jaren 1950 en 1960 stimuleren een intensieve productie én renovatie<sup>5</sup>, die zowel op het centrale gebied gericht zijn als op de ontwikkeling van de gedecentraliseerde en gedecentraliseerde polen. De algemene heropleving van de economie – die haaks staat op de recessie op de Europese vastgoedmarkten – zwengelt de kantoorproductie aan.

De Noordwijk en het gebied langs het kanaal ontwikkelen zich na een langdurige stagnatie. De Europese wijk breidt zich uit en verdicht met de opeenvolgende toetredingen van nieuwe EU-lidstaten. De omgeving van het Zuidstation krijgt een nieuw gezicht. In deze gevallen wordt de groei vooral bevorderd door de Belgische en internationale overheidssector. De gewestelijke, communautaire, federale en Europese instellingen zijn immers oververtegenwoordigd in het CBD, de Noordwijk en de nieuwe vertakkingen langs de Havenlaan (KBC, ministerie van de Franse Gemeenschap), de Gulden Vlieslaan (Regie der Gebouwen en ministerie van Middenstand en Landbouw) en de Karmelietenstraat (FOD Buitenlandse Zaken).

De herschikking van het aanbod komt ook tot uiting in een reeks renovatieprogramma's (modernisering van diverse kantoorparks, geleidelijke uitbreiding van het vastgoedpark van de Europese instellingen, renovatie van het naoorlogse vastgoedpark), in herwaarderingsprojecten of herbestemmingen van grote sites (Rijksadministratief Centrum, Thurn en Taxis) of in nieuwe constructies die meer aandacht hebben voor de architecturale aspecten en het imago<sup>6</sup>. Die vernieuwing getuigt van een herstructurering van de kantoormarkt die zich meer

<sup>5</sup> In tegenstelling tot de jaren 1990, die gekenmerkt werden door een veeleer postmoderne en zelfs pastiche-architectuur, is de architectuur van de jaren 2000 veel markanter zowel op het vlak van renovatie (ex-NIR, Flageyplein; Belmont Court, Belliardstraat) als van nieuwbouw (gebouw Royale-Brialmont, Koningsstraat; Europees Economisch en Sociaal Comité en Comité van de Regio's, Belliardstraat; Arsenal, Louis Schmidlaan).

<sup>6</sup> Zie in dat verband de door de SADBr (Société des Architectes Diplômés de la Ville de Bruxelles) uitgewerkte kaart van het modern architecturaal erfgoed ("MAB") die de typische realisaties van de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw en het begin van de 21<sup>ste</sup> eeuw voorstelt.

toelegt op modernere, beter uitgeruste en ook duurzamere gebouwen<sup>7</sup> en daardoor nieuwe gebruikers aantrekt of de heringebruikname van verouderde of ondermaats uitgeruste gebouwen bevordert.

Naast de progedecentraliseerdeprogramma's voor de centraler gelegen kantoorgebouwen bestaan er ook grootschalige programma's voor de gedecentraliseerde wijken langs de snelweg naar Namen in Oudergem, de Pleinlaan in Elsene, de Industrielaan in Anderlecht, de Marcel Thiry laan in Sint-Lambrechts-Woluwe en de Kolonel Bourglaan in Evere. Die programma's getuigen van de aantrekkingskracht van die locaties. De bereikbaarheid met de wagen en in bijkomende mate ook met het openbaar vervoer speelden in het voordeel van die gedecentraliseerde gebieden, die vaak achteraf als administratiegebied werden ingeschreven in de nieuwe verordenende plannen (bestemmingskaart van het gewestelijk ontwikkelingsplan in 1995 en later het gewestelijk bodembestemmingsplan in 2001). De beleidsmakers van de ruimtelijke ordening drongen er trouwens op aan om de verspreiding van de kantoren in het stadsweefsel een halt toe te roepen ten voordele van specifieke functionele gebieden die zich in de vier uithoeken van de stad bevinden<sup>8</sup>. Die gedecentraliseerde, maar ook gedecentraliseerde polen<sup>9</sup> mogen echter niet beschouwd worden als nieuwe centrale sites die met het stadscentrum concurreren, aangezien hun voorzieningen of functionele mix nog veel te wensen overlaten. Het gaat veeleer om een specialisatie van de polen: de centrale polen en enkele gedecentraliseerde polen profileren zich als de gebruikelijke vestigingsplaats voor financiële instellingen, vastgoedmakelaars, vrije beroepen en openbare instellingen, terwijl de gedecentraliseerde en gedecentraliseerde polen meer activiteiten aantrekken die verband houden met industriële productie of opslag, handel, media, onderzoek & ontwikkeling en hightech.

<sup>7</sup> De kantoorgebouwen zijn nog niet noodzakelijk duurzaam op het vlak van flexibiliteit (herbestemming voor woonfunctie, voorzieningen), maar er worden aanzienlijke inspanningen geleverd om het energieverbruik te reduceren, vooral in bepaalde recente gebouwen: zie onder meer het artikel van Vincent Carton in DE BEULE M. & DESSOUROUX C. (2009).

<sup>8</sup> De nieuwe gebieden voor potentiële kantoorontwikkeling (o.a. het Weststation, Josaphatstation, vormingsstation) worden uitgebreid besproken in het artikel van M. De Beule, dat in het volgende nummer van *Brussels Studies* zal verschijnen.

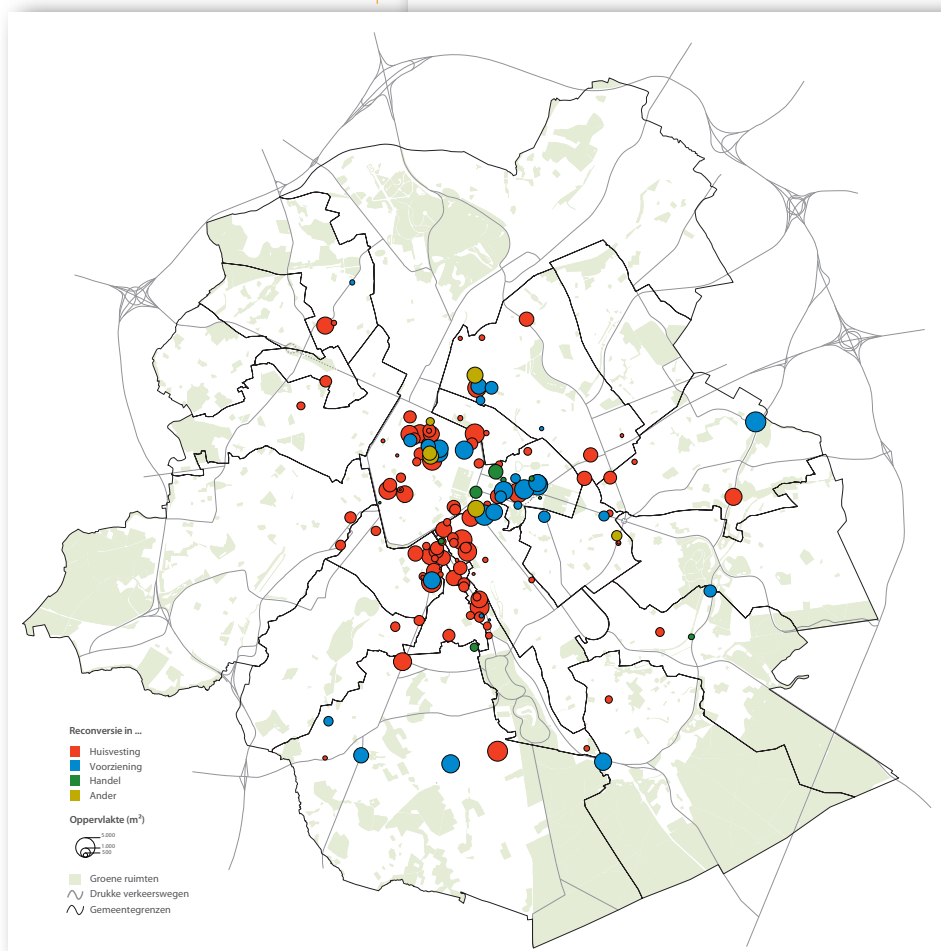
<sup>9</sup> Volgens de ramingen is er tussen 1,5 en 1,9 miljoen m<sup>2</sup> kantooroppervlakte in de Brusselse rand. (Vandermotten 2009)

**Neven Thema : reconversie, een recent fenomeen**

Begin jaren 1990 was er nauwelijks sprake van reconversie van kantoren in woningen, maar dat fenomeen breidt uit (CLI 1997 ; BRAT 2007), onder meer in de wijken waar zo'n operatie niet meer tot economische verliezen leidt, aangezien residentiële gebouwen sneller in waarde stijgen dan kantoorgebouwen. Dat is onder meer het geval in gemengde of residentiële wijken zoals aan de Louizalaan of in het stadscentrum, waar woningen erg in trek zijn en die minder vlot te bereiken zijn met de wagen, metro of trein.

Reconversies liggen evenwel minder voor de hand in de gebieden met een concentratie van kantoren, ondanks een groot aantal leegstaande

kantooroppervlakten. De nog sterke specialisatie van de wereld van de vastgoedontwikkelaars en de eigendomsstructuur (de kantoormarkt is grotendeels een huurmarkt, de woonmarkt grotendeels een koopmarkt) beletten een snelle uitbreiding van het fenomeen (Lasserre 2009). Op dit ogenblik wordt ongeveer 45.000 m<sup>2</sup> woonoppervlakte per jaar gecreëerd op een totale kantooroppervlakte van 12,5 miljoen m<sup>2</sup>, waarvan bijna 9% leegstand in 2008 (Doornaert et al. 2008).



Kaart 4: Reconversies van kantoren van meer dan 500 m<sup>2</sup> voor andere bestemmingen, toegelaten tussen 1997 en 2007.

Bron: Overzicht van het kantorenpark (Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

## Balans

Deze diachronische analyse toont aan dat de geografische ontwikkeling van de vastgoedproductie relatief continu verloopt over de hele periode: de voortdurende uitbreiding van de gebruikte oppervlakte gaat gepaard met een progressieve ruimtelijke uitbreiding. Men stelt een concentrische of axiale groei vast vanuit het oorspronkelijk bestuurs- en economisch centrum, die gevolgd wordt door een relatieve daling van het aandeel van de centrumwijken in het productievolume na het ontstaan van secundaire polen in de gedecentraliseerde en vervolgens gedecentraliseerde gebieden in het oosten en zuiden van Brussel. Deze kantoorcomplexen worden geïntegreerd in zeer verschillende stedelijke omgevingen en gebruikt voor specifieke activiteiten. De traditionele kantoorruimten blijven evenwel de belangrijkste polen van de dynamiek van de tertiaire sector en behouden de sterke tweedeling tussen boven- en benedenstad en tussen het westen en het oosten van de stad. De kantoormarkt is in grote mate tot stand gekomen door speculatieverrichtingen die aan weinig of geen regulatie onderworpen waren, althans niet in het begin. Daarom is het niet verwonderlijk dat er veel minder kantoren zijn in de wijken ten westen van het kanaal die een arbeiders- en nijverheidsstraditie en een migrantenbevolking hebben en economisch verwaarloosd werden sinds de industrie er wegtrok, met uitzondering van de Havenlaan.

## Perspectieven

De kantoormarkt wordt vandaag gedomineerd door de aanwezigheid van de Belgische en internationale administratieve en politieke organen, alsook door de activiteiten die rechtstreeks samenhangen met de Europese aanwezigheid (verbindingsbureaus, lobby's, diplomatieke vertegenwoordigingen, ngo's), door de financiële sector en door de diensten aan ondernemingen. De structuur van de Belgische economie, met weinig nationale grote bedrijven, en de recente opdooffers voor de nationale banken ten gevolge van de financiële crisis, leiden ertoe dat de aanwezigheid van de Europese instellingen voortaan de motor van de Brusselse economie is, met inbegrip van de handel. Dat komt rechtstreeks tot uiting in de aard van de ondernemingen die in Brussel zijn gevestigd: niet de hoofdkwartieren van grote multinationals, maar hun Europese of nationale steunpunten, alsook consultancybureaus of zakenadvocaten die zich in hun kielzog in de hoofdstad van Europa hebben gevestigd.

Aangezien de diensten die samenhangen met de aanwezigheid van de EU in Brussel, zich zo dicht mogelijk bij de Europese instellingen willen bevinden, zijn ze al sinds lang geconcentreerd in het gebied tussen het Jubelpark en de lanen van de kleine ring. Die centrale ligging geldt ook voor de Belgische, federale, gewestelijke en gemeenschapsbesturen, die bovendien meer belang hechten aan de nabijheid van verbindingen met het openbaar vervoer dan aan een ligging in de gedecentraliseerde gebieden. In het algemeen vestigen O & O-bedrijven, hightechbedrijven en creatieve bedrijven zich in de rand (Vandermotten et al. 2007). Die activiteiten hebben zich fors ontwikkeld sinds de oprichting van de eerste industrieparken in de Brusselse rand in de jaren 1970. Er ontstaat dus een zekere

dualisering van het kantorenpark volgens de functie: de centrale kantoorpolen enerzijds en de gedecentraliseerde en gedecentraliseerde kantoorcomplexen anderzijds, die veeleer complementair dan elkaars concurrenten zijn.

Elk kantorencomplex heeft een reeks comparatieve voordelen, als men rekening houdt met de toekomstige veranderingen in de stad. De diablo (verbetering van de spoorverbinding met de luchthaven Brussel-Nationaal), de geplande verbreding van de grote ring en de eventuele verlenging van de tramlijn van de Leopold III-laan naar de luchthaven zijn dure infrastructuurwerken waarmee men de activiteitengebieden in de noordoostelijke rand van Brussel, die tot nu toe nagenoeg uitsluitend met de wagen kunnen worden bereikt, tracht te ontsluiten.

De spoorverbinding Schuman-Josaphat en het GEN, die over enkele jaren operationeel zullen zijn, zullen eveneens bepalen welke sites het gunstigst gelegen zijn voor de ontwikkeling of herschikking van de kantooroppervlakten.

De toenemende congestie van de grootste verkeerswegen en de hernieuwde belangstelling voor centraler gelegen locaties hebben op hun beurt geleid tot nieuwe reflecties over de verdichting en de bouw van kantoorstorens, onder meer in de onmiddellijke nabijheid van gebieden die goede verbindingen met het openbaar vervoer hebben. De hernieuwde belangstelling voor de kantoorstorens, die sinds de jaren 1990 duidelijk merkbaar is in de Noordwijk, herdoopt tot Noordruimte, laat evenwel niet uitschijnen dat er in de toekomst nieuwe kantoorstorens zullen worden gebouwd. Ze lijken *a priori* geen onontkoombaar alternatief bij het streven naar economische rendabiliteit. De vastgoeddruk is niet bijzonder hoog in Brussel. Hoe meer verdiepingen een kantoorstoren telt, hoe meer de nuttige oppervlakte afneemt. Het aandeel van de circulatieruimten wordt groter, de werking van de liften wordt complexer en de beheerskosten nemen aanzienlijk toe.

De huidige vertraging van de economische activiteiten, het vrij grote aantal leegstaande kantoren, de trend naar een kleinere oppervlakte per werknemer en de energiecertificatie van gebouwen die binnenkort verplicht wordt, zullen eveneens de toekomst van de kantoorproductie beïnvloeden. De woonfunctie wint aan belang in de stad en concurreert in sommige wijken met de tertiaire functie. Zal er een einde komen aan de bijna constante uitbreiding van het kantorenpark van de afgelopen decennia? Herstructurering, verdichting, polycentrisme, reconversie en renovatie zullen bepalend zijn voor de evolutie van het kantorenpark in de komende jaren. Als de tertiaire kantooractiviteiten een belangrijke rol blijven spelen voor en in de stad, dan is het op dit ogenblik moeilijk om de omvang van de toekomstige veranderingen in te schatten.

## Bibliografie

- BRAT, (2007), *Les possibilités de conversion des immeubles de bureaux en immeubles à appartements*, Région de Bruxelles-Capitale, Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, studierapport, onuitgegeven.
- CLI, (1997), *Transformation de bureaux en logements*, Région de Bruxelles-Capitale, Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, studierapport, onuitgegeven.
- CROUZET E., (2003), «Le marché de bureaux et les territoires métropolitains : vers un renforcement de la discrimination territoriale» in *Espace géographique*, 2, pp. 141-154.
- DE BEULE M., (1994), «Bruxelles, une ville industrielle méconnue: impact urbanistique de l'industrialisation», *Les dossiers de la Fonderie*, 1, Brussel, 72 p.
- DE BEULE M. & DESSOUROUX C., (2009), *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest & La Fonderie, speciaal nummer van het Overzicht van het kantorenpark, Brussel, 256 p.
- DEMEY T., (2008), *Des gratte-ciel dans Bruxelles. La tentation de la ville verticale*, Guide Badeaux, Brussels, 200 p.
- DOORNAERT A., DE BEULE M., HANSSENS B. & VANOBERGHE J.-M., (2008), *Observatoire des bureaux. Vacance 2007*, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, BROH en Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- LACONTE P., (1978), *Mutations urbaines et marchés immobiliers : le développement des immeubles de bureaux à Bruxelles*, Université catholique de Louvain, Faculté de droit, Centre du droit de la gestion et de l'économie publiques, 161 p.
- LASSERRE C., (2009), «Kantoren forever? Herbestemmingen op lange termijn» in DE BEULE M. & DESSOUROUX C. (eds.), *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest & La Fonderie, Brussel, pp. 110-119.
- MARTENS A., (2009) «De hedendaagse erfenis van tien jaar onteigeningen en uitzettingen in de Brusselse Noordwijk (1965-1975)», *Brussels Studies*, n° 29, 5 oktober 2009, [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be).
- MÉRENNE-SCHOUMAKER B., (1991), «Un problème métropolitain majeur : l'intégration des bureaux dans les espaces urbains. Le cas de Bruxelles» in *La grande ville, enjeu du 21<sup>e</sup> siècle : Mélanges en hommage à Jean Bastié*, Presses Universitaires de France.
- RECOLLECTE D., (1995), «Dernières évolutions de la localisation des bureaux en région bruxelloise» in *Revue belge de géographie*, 119, pp. 345-355.
- VANDERMOTTEN C. & MARISSAL P., (1998), *La production des espaces économiques, Tome 1*, Editions de l'Université de Bruxelles, Brussel, 323 p.



- VANDERMOTTEN C. (dir.), D'ANDRIMONT C., ROMAINVILLE A., VAN HAMME G., WAYENS B., (2007), *Localisations et délocalisations d'entreprises en Région bruxelloise*, onuitgegeven rapport voor Eudip Two, ULB-IGEAT, Brussel.
- VANDERMOTTEN C., (2009), «L'état de l'économie bruxelloise vingt ans après la création de la Région» in *Bruxelles [dans] 20 ans*, Agenschap voor Territoriale Ontwikkeling, Brussel, pp. 265-291.