



Belpaire

Sluitstuk voor de vastgoedstrategie van de Vlaamse overheid in Brussel

Zowat 20 jaar geleden ontwikkelde Het Facilitair Bedrijf van de Vlaamse overheid haar vastgoedstrategie. Deze vastgoedstrategie bepaalt vandaag dat de huisvesting van Vlaamse ambtenaren in Brussel zich concentreert binnen drie grote kantoorgebouwen. Na de nieuwbouw van 'Herman Teirlinck' (Thurn & Taxis site) en de ingrijpende renovatie van het 'Conscience'-gebouw, vormt 'Belpaire' het sluitstuk.

'Belpaire' maakt deel uit van de herbestemming van de twee, 102 m hoge iconische WTC-torens in de Brusselse Noordwijk. Het project wordt gekenmerkt door circulariteit, energieneutraliteit, duurzaamheid in al zijn facetten en toegankelijkheid. Dat laatste wordt o.a. gerealiseerd door de ligging op amper 3 minuten van het Noordstation.

'Belpaire' zal minstens 4835 werknemers huisvesten. Dat is zowat de helft van de Vlaamse ambtenaren die dit jaar in Brussel verhuizen als gevolg van de concentratiebeweging naar drie kantoorgebouwen. De vastgoedstrategie van de Vlaamse overheid in Brussel leidde in de periode 2014 – 2024 tot een besparing met -70% van de ingenomen oppervlakte, wat mede het gevolg is van meer efficiënte gebouwen, de sterke toename van het thuiswerken en de afbouw van het aantal ambtenaren.

Een circulair gebouw als doelstelling

Circulariteit stond voorop voor dit project, een doelstelling waarvan ook eigenaar Befimmo kon overtuigd worden waardoor de bouwwereld uitgedaagd werd om nieuwe methodes uit te werken. Dat maakt dat de uiteindelijke realisatie voor 97% circu-

lair mag genoemd worden.

Bij de renovatie kon 2/3^e (in tonnage) van het bestaande gebouw behouden blijven; 1/3^e werd afgebroken. Beton werd vermalen, gewassen en opnieuw verwerkbaar gemaakt op een nabijgelegen site.

Voor alle nieuw ingebrachte bouw- en andere materialen werd een C2C-certificatie geëist (Cradle-to-Cradle). Deze eis gaf aanleiding tot de ontwikkeling van een 40-tal nieuwe materialen voor toepassing in het 'Belpaire'-project.

'Belpaire' is het eerste multi-use project in de Brusselse Noordwijk, dat naast kantoorruimte ook een hotel en woonentiteiten insluit, die elk afzonderlijk toegankelijk zijn. Zo draagt het bij tot de herbeleving van de uitgesproken kantoorwijk.

De sterke drive om de circulaire doelstelling waar te maken volgt uit de voorbeeldrol die de Vlaamse overheid zich stelt.

FM trekt alle registers open

Facility Management drukte stevig zijn stempel op de werking en exploitatie van het gebouw. Opmerkelijk is de verwevenheid met de andere gebruikers, zowel residentieel als het hotel.

De sportinfrastructuur wordt gedeeld, wat

ook het geval is voor de parkeerfaciliteiten, verspreid over 5 niveaus en tevens opengesteld voor publiek gebruik. Er zijn fietsenstallingen met kleedkamers, douches, laadinfrastructuur voor e-bikes, droogkamers en een zone met gereedschap om te sleutelen. Niveaus -4 en -5 zijn voorbehouden aan de Vlaamse overheid. Elke parkeerplek is voorzien van laadinfrastructuur gekoppeld aan een intelligent load management. De catering is 100% duurzaam met zero-waste in de keuken. Er wordt gebruik gemaakt van retourverpakkingen. Alle GFT-afval wordt ter plaatse verwerkt tot



droog restafval en gas, dat verder gebruikt wordt voor het opwekken van elektriciteit. Het vergadercentrum biedt over 2 volledige verdiepingen een heel scala aan zalen perfect uitgerust voor gewone of hybride meetings.

In het operationele valt ook een belangrijke sociale component op: Het Facilitair Bedrijf stelt alle schoonmaak- en cateringmedewerkers een smartphone ter beschikking. Dit kadert in een initiatief om hen 21^e-eeuwse vaardigheden te laten ontwikkelen om hen beter voor te bereiden op een ongekende toekomst. De smartphone biedt één communicatieplatform voor allen, wat helpt om efficiënter en paperless te werken, met een betere integratie van de mensen in de maatschappij als extra troef.

Energie (warmte/koude/elektriciteit) wordt uitgewisseld tussen alle functies in het gebouw.

Dat geldt voor de geothermie en de zonnepanelen die niet alleen op het dak liggen, maar ook in de gevels en luifels voor zonwering geïntegreerd zijn. Het multi-use gebruik zorgt voor een uitbalanceren van over- en onderaanbod aan energie. Regenwater, water afkomstig van de drainagesystemen en grijs water worden gefilterd en gerecupereerd voor

WC-spoeling in de kantoren, evenals de hotelkamers en appartementen.

Tenslotte zijn er verschillende groenzones en een ruim dakterras dat voor alle gebruikers van het gebouw toegankelijk is.

Altijd een stap verder gaan

Dat is de geest waarin Het Facilitair Bedrijf van de Vlaamse overheid elk nieuw project aanvat.

Voor het 'Belpaire'-project werd een A-Z aanpak verzekerd, vergelijkbaar met de DBFM-formule bij PPS-projecten. Dat liet een maximaal coherente aanpak toe en een benadering vanuit TCO vanaf de voorbereidende fase, over bouwwerken tot en met 18 jaar exploitatiekosten.

In alle offerte-aanvragen werd bepaald dat enkel voor de 'primary area' betaald wordt, strikt te verstaan als de netto bruikbare oppervlakte, wat een unicum is. Efficiëntie zit ook in de schaalgrootte voor de inzet van personeel voor schoonmaak en catering.

Liefst 60.000 meubelstukken werden geïnventariseerd en gelabeld en worden dit jaar verhuist tussen de vestigingen. Voor 'Belpaire' worden voornamelijk 'refurbished' kantoormeubelen toegepast, aangevuld met een beperkte aankoop van nieuw materiaal.

Toekomstzeker

De flexibiliteit van de indeling is voorbeeldig: herindeling voor een ander gebruik is mogelijk zonder afbraakwerken. Demonteren en hergebruik van de interne 'verkavelingen' zijn met weinig inspanningen mogelijk. Zo kunnen kantoren tot appartementen worden geconverteerd of omgekeerd.

Het volledige project wordt afgetoetst aan GRO, een instrument om de duurzaamheid van bouwprojecten te vergroten. Het Facilitair Bedrijf streeft naar een 'Ambassador'-status in de SDG-doelstellingen (Sustainable Development Goals) van de Verenigde Naties en het 'Belpaire'-project draagt haar steentje hiertoe bij.

Een belangrijk gegeven voor het 'Belpaire'-project is de volledige BIM-uitwerking, meer specifiek gericht op het gebruik van het gebouw. Het BIM-dossier bevat alle materiaalpaspoorten en certificaten, vervangt het gebruikelijke 'as built' dossier.

Het Facilitair Bedrijf van de Vlaamse overheid wil met dit project anderen inspireren en motiveren om de (duurzaamheids) doelstellingen voor hun vastgoed ook hoger te stellen.

Door Eduard Coddé

Foto's © Befimmo

