

TUSSEN MARKT EN MAATSCHAPPIJ

Tekst: Eline Dehullu

Na twee opeenvolgende mandaten – van 2015 tot 2020 en van 2020 tot 2025 – zwaaide Kristiaan Borret eind augustus af als Bouwmeester Maître Architecte (BMA) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Tien jaar lang zette hij zich samen met zijn team onverdroten in voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van stedelijke ontwikkelingsprojecten in Brussel. Om impact te hebben op de stedelijke kwaliteit, stond Borret vanaf het begin van zijn aantreden niet alleen publieke opdrachtgevers bij, maar ook private vastgoedontwikkelaars. Private projecten bepalen immers bij uitstek de leef- en werkomgeving van een stad als Brussel. Een gesprek over kwaliteit, het doorbreken van monopolies, professionele empathie en het uitroeien van een aantal hardnekkige misverstanden.

Eline Dehullu (A+) Omdat de professionele vastgoedsector een heel groot aandeel van de gebouwen in Brussel bouwt, zette u ook in op een dialoog over de kwaliteit met private opdrachtgevers. Dat is vrij uniek, geen enkele andere overheidsinstantie deed u dat voor of doet u dat tot nog toe na. De BMA heeft hiervoor twee tools: adviesverlening en de organisatie van ontwerpwedstrijden. Hoe zien die instrumenten eruit en waarin verschillen de beide formules voor publieke en private opdrachtgevers?

Kristiaan Borret (KB) Inderdaad, vanaf het begin vond ik dat, als je een ruimere impact wilt hebben op de stedelijke kwaliteit, je je niet kunt beperken tot publieke



bouwopdrachten, maar betrokken moet zijn bij de stadsontwikkeling in het algemeen. Deze rol van de BMA is in september 2019, aan het einde van mijn eerste mandaat, verankerd in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO). Sindsdien is het wettelijk verplicht voor zowel publieke als private opdrachtgevers van projecten met een totale vloeroppervlakte van meer dan 5.000 m², om advies te vragen bij de BMA. Dat advies moet worden toegevoegd aan het dossier van de vergunningsaanvraag.

De impact hiervan is niet te onderschatten: sinds die wettelijke verplichting heeft de BMA al ruim 250 adviezen uitgebracht voor nieuwe projecten door private opdrachtgevers. Dat is goed voor 75% van alle bouwaanvragen boven 5.000 m² – slechts 25% van alle grote bouwaanvragen zijn dus publieke projecten. Op die manier heeft de BMA in de afgelopen vijf jaar beoordelingen met aanbevelingen gegeven over de ruimtelijke kwaliteit van bijna vijf miljoen m²

noA – awg – Sergison Bates, Parklane Tour & Taxis, Brussel, 2025
(in opdracht van Nextensa) © Stijn Bollaert

aan bouwaanvragen voor private projecten in Brussel. Doordat het advies ook een hefboom is voor vooroverleg konden we bijvoorbeeld een trendbreuk bereiken in de gewoonte om afgeschreven kantoorgebouwen af te breken. Maar ons advies is niet bindend. Terwijl het bereik in termen van aantal projecten heel groot is, worden onze adviezen eigenlijk al te vaak te weinig gevolgd.

De BMA verleent niet alleen advies, maar organiseert ook ontwerpwedstrijden. Die vormen het belangrijkste instrument om opdrachten voor architectuur, stedenbouw of publieke ruimte in alle openheid op de markt te brengen en de kwaliteit van de ontwerpen omhoog te stuwen. De BMA heeft al meer dan 500 wedstrijden begeleid, waarvan ongeveer 10% voor private opdrachtgevers. In 2023 hebben we onze minimumeisen voor een transparante en efficiënte wedstrijd samengevat in een eenvoudig tienpuntenplan over onder andere vaste erelonen, laagdrempelige toegangsvoorwaarden en tijdbesparende selectiemethodes.

Geen enkele opdrachtgever, publiek noch privaat, is verplicht een wedstrijd met de BMA te organiseren. Wél verplicht voor publieke opdrachtgevers zijn de regels in verband met openbare aanbestedingen, die vanuit de Europese richtlijnen op concurrentie vastgelegd zijn voor België in de Wet op de Overheidsopdrachten. Die wet is niet van toepassing op private opdrachtgevers. De wedstrijdprocedure voor private opdrachten is dus lichter en sneller. Omdat ze buiten het keurslijf van de wet op de overheidsopdrachten valt, is er in deze procedure meer ruimte voor innovatie. Zo konden we tussentijdse terugkoppeling tijdens de opmaak van de wedstrijdontwerpen invoeren en de werklast van de offerte verminderen. Voor de transformatie van de Royale Belge in Watermaal-Bosvoorde hebben we bijvoorbeeld alleen plannen van de benedenverdieping gevraagd, aangezien de hamvraag van de opdracht erin bestond hoe het gebouw te openen naar de omgeving.

A+ Hoe hebt u private ontwikkelaars weten te overtuigen om te kiezen voor een open ontwerpwedstrijd in plaats van voor de kortste weg – de directe lijn naar de architect die ze kenden of met wie ze al eerder hadden samengewerkt? Met andere woorden: waarom zou een private ontwikkelaar kiezen voor de wedstrijdprocedure van de BMA?





KB Dat liep vaak gemakkelijker dan je zou verwachten. In het begin hadden sommige ontwikkelaars wat koudwatervrees, maar als de een bij de ander ziet hoe zo'n proces verloopt, gaat de bal aan het rollen. Het vertrouwen werd groter en met het team bouwden we een professionele relatie op met de private sector, om de ambities en doelstellingen van de vastgoedprojecten zelf te verbeteren.

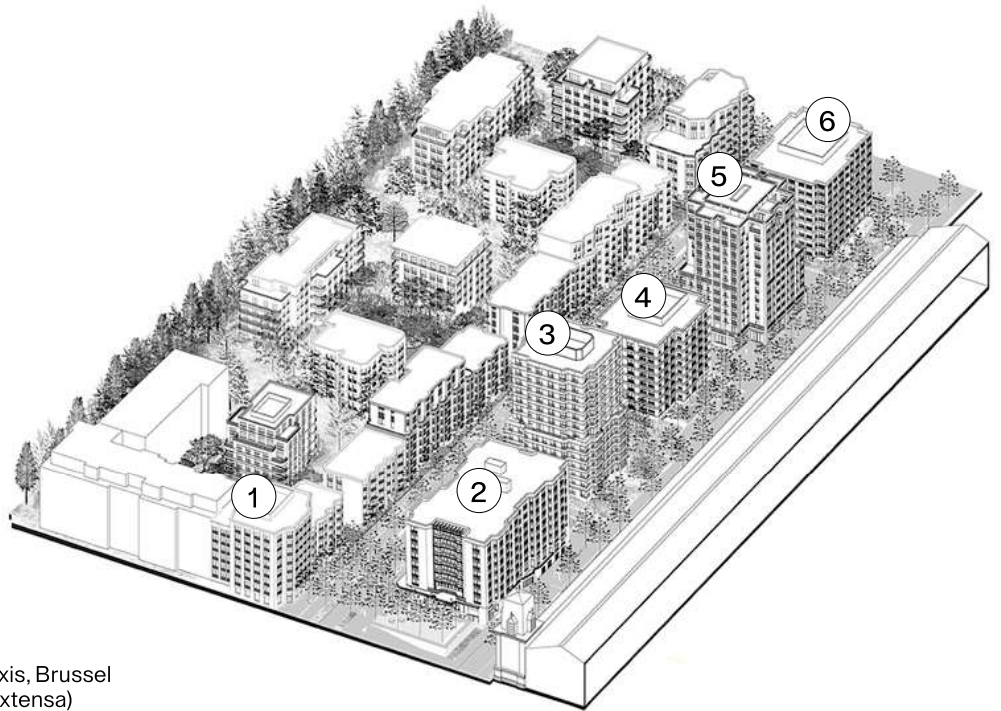
In tegenstelling tot wat de meesten misschien denken, houden de wedstrijden geen tijdverlies in, maar leveren ze juist tijd-winst op. Ze versnellen het proces in plaats van het te vertragen. Door vroeg in het proces met alle bevoegde instanties het gesprek over ruimtelijke kwaliteit aan te gaan, ontstaat er immers meer duidelijkheid, is er meer kans op een vlottere vergunnings-procedure en krijgen we een grotere kwaliteit. Nog voordat een wedstrijd met een ontwikkelaar wordt gelanceerd, organiseert de BMA een overleg met alle betrokken overheden – zoals Urban, de betrokken gemeente en Leefmilieu Brussel – om samen de projectdefinitie door te nemen. Dit zorgt ervoor dat zij zich achter het project kunnen scharen. Als we vervolgens de wedstrijd lanceren, hebben we een zekere garantie dat de gestelde vraag door alle betrokken partijen wordt gedragen. Door die vroege duidelijkheid over de grote lijnen

win je juist tijd en verhoog je de efficiëntie van het hele proces. Met name voor private ontwikkelaars is dat niet onbelangrijk.

Het zal je misschien verbazen, maar er zijn ook regelmatig projectontwikkelaars die echt geïnteresseerd zijn in ruimtelijke kwaliteit. In het begin was het voor anderen een heuse revelatie om te zien dat een wedstrijd met de BMA inzendingen oplevert die interessanter zijn en nieuwere ideeën aanreiken dan de platgetreden voorstellen van de architect waarmee ze voorheen altijd samenwerkten. Ze merkten dat ze gewoon veel beter werden bediend via een open wedstrijd.

A+ Hebt u ook reactie gekregen van architecten op het doorbreken van dat gesloten circuit?

KB De meeste weerstand kwam niet van projectontwikkelaars, maar van de gevestigde Brusselse architecten. Ik ontdekte dat hun focus dikwijls minder op architectuur lag en meer op netwerken, mensen kennen en deals sluiten – ze traden eerder op als 'regelaars' dan als ontwerpers. Veel van deze bureaus leverden inwisselbare ontwerpen: witte gevelbepleistering, wat arduin, een vleugje hout. Door hun monopoliepositie voelden ze weinig noodzaak tot vernieuwing of competitie. Toen we wedstrijden begonnen te organiseren, vreesden



Parklane, Tour & Taxis, Brussel
(in opdracht van Nextensa)

1. Sergison Bates, Franklin en Imperial, 2021
2. noA, Metropolitan, 2024
3. noA, Dayton, 2024
4. Sergison Bates, Central, 2023
5. awg, Brooklyn, 2021
6. Sergison Bates, Admiral, 2023

sommigen voor verlies, maar de veerkrachtige bureaus hebben zichzelf heruitgevonden. Tien jaar later ben ik blij te zien dat deze kantoren, soms samen met andere bureaus, opnieuw kwaliteit leveren. De openstelling van het circuit heeft duidelijk geleid tot meer dynamiek en vernieuwing in het Brusselse architectuurlandschap.

In 2021 kregen we een brief van de Franstalige vleugel van de Orde van Architecten, gericht aan de regering. Daarin werd gevraagd om de BMA te verbieden private wedstrijden te organiseren, omdat dit volgens hen opdrachten zou ontnemen aan architecten. Wij vonden dat onbegrijpelijk, want bij elke wedstrijd wint er toch altijd een architect – het beroep is wettelijk beschermd in België. Het gaf ons de indruk dat de Orde niet alle architecten verdedigde, maar vooral de gevestigde belangen. De weerstand kwam dus niet uit de vastgoedsector, maar van een generatie architecten die hun positie wilden behouden. Ook vanuit de politiek was er soms tegenstand, omdat men bestaande relaties niet wilde verstoren.

A+ Betekent ruimtelijke kwaliteit doorgaans hetzelfde voor u als voor projectontwikkelaars en architecten? Spreken jullie dezelfde taal?

KB De werelden van vastgoedontwikkelaars en architecten zijn vaak gescheiden. Dat zie je bijvoorbeeld aan het verschil in publiek op evenementen als de vastgoedbeurs MIPIM in Cannes en de architectuurbijeenkomst van Venetië. Als bouwmeester beweeg ik me in beide werelden en probeer ik een brug te slaan tussen beide groepen.

De BMA fungeert als een soort matchmaker: we brengen partijen samen die elkaar nauwelijks kennen en soms zelfs op elkaar neerkijken. Toch vind ik niet dat architecten en ontwikkelaars per se dezelfde taal moeten spreken. Dat was tien jaar geleden juist het probleem: toen spraken in Brussel veel architecten té veel de taal van de ontwikkelaar, terwijl ik liever vanuit ons eigen vak met hen wilde spreken. Belangrijk is dat beide partijen professionele empathie tonen en elkaars belangen begrijpen. De ontwikkelaar focust op rendabiliteit, de architect op kwaliteit. De rol van een bouwmeester is om die dialoog te begeleiden en te zorgen dat beide perspectieven samenkomen in een goed gesprek over kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt bovendien niet altijd expliciet vastgelegd. Die laat zich immers moeilijk vooraf definiëren, aangezien ze sterk afhankelijk is van de context.

Ik geloof dat kwaliteit ontstaat in het gesprek over kwaliteit – in het overleg met alle betrokken partijen. Het is de rol van de bouwmeester om dat gesprek te initiëren en mogelijk te maken. Wanneer de juiste voorwaarden worden gecreëerd, kan ruimtelijke kwaliteit haast als vanzelf ontstaan. Die voorwaarden zijn onder meer te vinden in een degelijke wedstrijdprocedure, met een projectdefinitie waarin de opdrachtgever wordt aangemoedigd om de ambities helder te formuleren en de programma-eisen te toetsen aan de hand van ontwerpend onderzoek.

A+ In welke mate kunt u als bouwmeester de continuïteit van ruimtelijke kwaliteit bewaken gedurende het volledige traject, van initiatief tot realisatie? Of beperkt uw invloed zich tot bepaalde fasen?

KB De grootste uitdaging in het bewaken van ruimtelijke kwaliteit is wat ik ‘de erosie na de wedstrijd’ noem; het verlies aan kwaliteit naarmate het project vordert. Dat fenomeen doet zich bij zowel publieke als private projecten voor. Soms komt het doordat een architect in zijn wedstrijdvoorstel te veel heeft gebluft. Andere keren is het het gevolg van het complexe vergunningsproces, waarin brandweer, administraties, overlegcommissies en het openbaar onderzoek betrokken zijn. In plaats van dat de kwaliteit in die fase toeneemt, zien we vaak het omgekeerde gebeuren. Ook budgettaire beperkingen spelen een rol: de ambities zijn hoog, maar het beschikbare budget is niet altijd in verhouding.

De grootste impact hebben we in het begin van het proces. We zijn betrokken tot het moment van de indiening van de bouwaanvraag, waarvoor het BMA-advies vereist is. Op wat daarna gebeurt, hebben we weinig vat. Er zijn stemmen die pleiten voor een rol van de BMA in de overlegcommissie, zodat ook bij de vergunningverlening nog kwaliteitsbewaking mogelijk is en projecten niet te veel aan kwaliteit inboeten. Maar als de uitvoering op de werf eenmaal begint, houdt onze betrokkenheid zeker op.

Toch zijn we in Brussel langer bij een project betrokken dan bijvoorbeeld de Vlaamse Bouwmeester. Dankzij het wettelijk verplichte advies op de bouwaanvraag komen architecten en ontwikkelaars na de wedstrijd nog bij ons terug, bijvoorbeeld om wijzigingen te bespreken. Zo blijven we langer betrokken dan alleen op het moment van de wedstrijd.

A+ Speelt de BMA ook een rol in de ‘moderatie’ tussen ontwikkelaar, ontwerpers én burgers? Vindt u dat de BMA een rol moet spelen in het betrekken van een





XDGA, City Dox, Biestebroek, Anderlecht, 2025
(in opdracht van Atenor) © Maxime Delvaux

groeïende groep van actieve burgers bij de ontwikkeling van grootschalige private ontwikkelingen?

KB De BMA speelt slechts in beperkte mate een rol in de bemiddeling met burgers. Brussel mist traditioneel een volwaardige participatiedienst, al is die recent opgericht bij Perspective. In andere steden bestaat zo'n dienst al langer, met profielen zoals buurtregisseurs of participatieambtenaren, die het gesprek met burgers professioneel begeleiden. Dat is een specialisme op zich, en niet de kerntaak van de bouwmeester.

De BMA richt zich in de eerste plaats op het gesprek met professionals

– architecten, ontwikkelaars, opdrachtgevers – en gaat niet rechtstreeks de dialoog met burgers aan. Enerzijds omdat een bouwmeester daar niet per se in onderlegd is, anderzijds omdat directe betrokkenheid van de bouwmeester ook een politiek gevoelig kantje heeft: een minister of schepen ziet een onafhankelijke bouwmeester niet altijd graag op het podium komen, en publieke verantwoording is ook terecht hun domein – geen eenvoudig werk overigens.

Wel geloof ik sterk in de waarde van actieve burgers als 'kwaliteitsfluisteraars'. Daarom vragen we nu voor elke wedstrijd die over publieke ruimte gaat om een burgerpanel in de jury op te nemen. Voor dat panel hebben we met het team



een methodologie uitgewerkt: hoe het wordt samengesteld, hoe het stemt, enzovoort. Maar het volledige participatieluik opnemen binnen de BMA zou onze rol overstijgen.

A+ Kunt u een paar concrete voorbeelden geven van projecten waar jullie als team de lat voor kwaliteit samen met de ontwikkelaar hoog hebben kunnen leggen?

KB Ik denk aan drie voorbeelden. Een eerste goed voorbeeld van geslaagde private ontwikkeling is Tour & Taxis. Op de hoek met de Picardstraat staat een vrij doorsnee woongebouw. Nadat Nextensa als een van de eerste vastgoedinvesteerders in Brussel koos voor een wedstrijd met BMA, gingen noA, Sergison Bates en awg aan de slag voor het vervolg van het Parklane-ensemble. Je merkt meteen dat het plan veel interessanter is geworden: er is gewerkt met diverse gebouwtypologieën, binnenpleinen en een verfijnde architecturale expressie. Denk aan mooi metselwerk en een aantal nobele materiaalkeuzes. Wat jammer genoeg verloren is gegaan na de wedstrijd, is de bijzondere kwaliteit van de woningplattegronden. Die waren oorspronkelijk vernieuwend door alle vertrekken van een appartement min of meer even groot te maken, zodat je als bewoner wat flexibiliteit kreeg, maar uiteindelijk zijn ze vrij standaard geworden. Dat zie je vaker: ontwikkelaars zijn op dat vlak wat conservatief.

Een heel recent voorbeeld is het Cityforward-project, een grootschalige herontwikkelingsoperatie van 21 voormalige gebouwen van de Europese Commissie, goed voor zo'n 300.000 m². Minstens 30% van de oppervlakte wordt herbestemd tot woningen en voorzieningen, zodat de monofunctionele kantoorwijk eindelijk kan gaan evolueren naar een gemengd stuk échte stad. Voor de transformatie van deze enorme hoeveelheid kantoren was er een uitstekende samenwerking met Whitewood, een ontwikkelaar die aanvankelijk wat terughoudend stond tegenover het idee van een ontwerpwedstrijd. Maar inmiddels zijn ze overtuigd van de meerwaarde: ze geven aan via die formule telkens iets nieuws te ontdekken. Eerst is er in samenspraak met alle betrokken Brusselse overheden een gemeenschappelijk kader opgesteld voor de afzonderlijke architectuurwedstrijden die daarna zijn opgestart. Het team BC Architects – Jaspers-Eyers won de wedstrijd voor de renovatie van een van de

kantoorgebouwen. Dat wordt een interessant experiment: ik ben benieuwd hoe het narratief van BC – dat sterk inzet op duurzaamheid, circulariteit en inclusie – zich zal vertalen binnen de context van de corporate kantoorwereld.

Een ander geslaagd voorbeeld is het project van Atenor in Biestebroek, in de Brusselse Kanaalzone. De eerste gebouwen daar waren van niet meer dan een gemiddelde kwaliteit. Maar op een bepaald moment besloot Atenor om een architectuurwedstrijd met de BMA te organiseren. Dat was een keerpunt: het winnende ontwerp van XDGA bracht een frisse en innovatieve benadering die verder ging dan wat Atenor zich had voorgesteld, zoals de oplossing voor het parkeren. De kwaliteit van het ontwerp bleef behouden tot in de uitvoering en wat ik eerder erosie noemde, bleef dus binnen de perken. Een van die bouwblokken is nu overgenomen voor sociale woningen.

En dan is er natuurlijk de Royale Belge, een groots kantoorgebouw waar een groep ontwikkelaars op initiatief van Benoît De Landsheer nieuw leven in blies. In de wedstrijd waren het de even discrete als precieze ingrepen door Caruso St John en Bovenbouw die de bovenhand haalden, en vandaag is het gebouw niet alleen een bruisende plek in het welvarende Watermaal-Bosvoorde, maar krijgt de architectuur zowel bekroningen in de wereld van de architectuurcultuur als in die van de projectontwikkeling. Van een geslaagde matchmaking gesproken!

In samenwerking met

BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE