



01

© Georges De Kinder

## Multi Tower legt de lat hoog

[Renovatie voormalige Philips-toren blinkt uit in duurzaamheid en circulariteit](#)

**W**aar de voormalige Philips-toren op het De Brouckèreplein in hartje Brussel voorheen een vrij donker en monolithisch gebouw was, blinkt de gerenoveerde multifunctionele toren nu uit op het vlak van duurzaamheid, circulariteit, transparantie en comfort. 89% van de bestaande materialen werden opnieuw gebruikt. Van de 11% aangevoerde is een groot deel afkomstig van gerecycleerde en circulaire bronnen. Een gesprek met Frédéric Van der Planken (CEO/Founder Whitewood Group) over toekomstgerichte kantoren.

### Belang kwalitatief vastgoed

Ontwikkelaar, investeerder en gebouw-beheerder Whitewood Group werd in 2008 opgericht. CEO/Founder Frédéric Van der Planken trok van in het begin de kaart van de kantoren: "We hanteren een zeer hands-on approach die gebaseerd is op actief beheer van het gebouw. De doorgedreven visie rond duurzaamheid en circulariteit zit in ons DNA ingebakken." Kwalitatief vastgoed is volgens Frédéric Van der Planken robuust qua bezettingsgraad, ondanks de coronacrisis: "Op het vlak van thuiswerken was de slinger wat doorgeslagen. Nu beseft men dat een degelijke invoering van thuiswerken zijn plaats heeft in het globaal kader, maar slechts een onderdeel is van. Wij voelen op de markt aan dat 1 à 2 dagen telewerken de standaard zal worden, uiteraard afhankelijk van de sector. De kantoorruimte zal een andere invulling krijgen. Flexibiliteit, health en safety staan hier-

bij centraal. Het DNA en de loyaliteit van een bedrijf worden nog altijd gevormd op de bedrijfsvloer zelf. Nieuwe, moderne kantoorplekken vullen dat in. Ongeveer 10 à 15% van de kantooroppervlakte zal overbodig worden, maar die was sowieso al weinig kwaliteitsvol. COVID is een accelerator geweest. Kwalitatief vastgoed treedt nog meer op de voorgrond. Kwaliteit, uitstraling en mobiliteit zijn de beslissingsfactoren. De keuze van Total om hun hoofdkwartier in de Multi Tower te vestigen is gebaseerd op het feit dat het gebouw CO2-neutraal is."

### Intense samenwerking met Stad Brussel

Het oorspronkelijke gebouw dateert van 1966 en maakte deel uit van het Manhattan-project. Doorheen de jaren stierf de Philips-toren echter een stille dood, onder meer door het ontbreken van lokale beheerteams. Frédéric Van Der Planken: "Het



"Het DNA en de loyaliteit van een bedrijf worden nog steeds gevormd op de kantoorvloer zelf."

*Frédéric Van der Planken, CEO/Founder Whitewood Group*

gebouw was eigenlijk een wees in een ruimere portefeuille. De beslissing van de stad om in de Anspachlaan een voetgangerszone te creëren, vormde voor ons een opportuniteit. We werkten nauw samen om tot een multifunctioneel gebouw te komen met de nadruk op ecologie, duurzaamheid en circulariteit. We voeren een inclusief beleid, waarbij we elke belanghebbende in een zeer vroeg proces be-

trekken. Hierdoor wordt het project door een zeer ruim kader gedragen. Onze uitdaging als ontwikkelaar en investeerder is immers om ervoor te zorgen dat we echt duurzaam en circulair bezig zijn én het evenwicht vinden inzake comfort en flexibiliteit naar de gebruiker. We waren ons ook steeds bewust van de impact van het gebouw, dat deel uitmaakt van de Brusselse skyline. De interactie met de

stad zorgde voor een soepel verloop van een complex traject in het centrum van de stad.”

“Denk vanuit het comfort van de effectieve gebruikers en werknemer. Denk in functie van de war for talent en de interactie met de ontwikkelaar en bouwheer. Samen maken we een beter gebouw.”



02



### Licht, lucht & transparantie

De Philips-toren was een vrij donker, monolithisch gebouw. Licht, lucht en transparantie spelen nu een hoofdrol. Het aantal m<sup>2</sup> steeg van 36.000 m<sup>2</sup> naar 42.000 m<sup>2</sup>. Het gebouw werd langs beide kanten 2m80 uitgedikt en er kwamen twee verdiepingen bij. Frédéric Van der Planken: “Dit bracht een veel betere bruto-netto verhouding met zich mee naar de netto bruikbare vloer ten opzichte van de oorspronkelijk sokkel. Dankzij deze ingrepen creëren we een zeer efficiënt gebouw met lichtinval en is er een goede verdeling van daglicht- en niet-daglichtzones. Dit in combinatie met raampartijen die de volledige façade omhelzen. De technieken konden ook beter geïntegreerd worden. Hierdoor krijgen we een aantrekkelijke netto-hoogte van 2m69 van bovenkant zwevende vloer naar onderkant inbouwplafond. Door de flexibele muren kan het gebouw trouwens mee evolueren met de bewoners en hun noden.”

### CO<sub>2</sub>-neutraal

De Multi Tower, een be.exemplary project, is berekend op een capaciteit van 5.000 personen. Het is in het Brussels Gewest het eerste gebouw van die grootte dat geen fossiele grondstoffen gebruikt en CO<sub>2</sub>-neutraal is. Frédéric Van der Planken: “We konden een enorme besparing realisering door de basis van het gebouw te behouden. 89% van de bestaande materialen werden opnieuw gebruikt. Van de

01. De Multi Tower heeft een capaciteit van 5.000 personen. De oppervlakte omvat 42.000 m<sup>2</sup> (voorheen 36.000 m<sup>2</sup>). Het gebouw werd langs beide kanten 2m80 uitgedikt en er werden twee verdiepingen toegevoegd.

02. De Multi Tower is een mix van publiek toegankelijke ruimtes (koffiebar, retail, restaurant, terras...), vergaderzalen, een residentieel deel en kantoorruimtes.

11% aangevoerde komt een groot deel van gerecycleerde en circulaire bronnen. Er worden geen fossiele brandstoffen gebruikt. De elektriciteit die we aankopen is afkomstig van groene bronnen. Het gebouw is uitgerust met de meest recente generatie warmtepompen, zonnepanelen, waterrecuperatie en dergelijke meer. De bronnen van nieuw aangevoerde materialen worden gekozen op basis van hun CO2-impact, meetbaar op de levensduur van het gebouw. Digitalisering maakt de puzzel compleet. Meten is weten. Data zijn nodig om ervoor te zorgen dat elke m<sup>2</sup> optimaal gebruikt wordt.”

### Multifunctioneel

De Multi Tower combineert verschillende functies, waarbij de diverse zones voorzien zijn van de nodige veiligheidsmaatregelen zoals speed gates en badges. Op het gelijkvloers komt een publiek toegankelijke zone met retail. De tweede verdieping, met de grote architecturale trap als eyecatcher, omvat onder meer

een koffiebar en vergaderruimtes. Op de derde verdieping springt het groot, deels publiek toegankelijk, terras in het oog. De kantooroppervlakte (verdieping 5-18) is volledig verhuurd (hoofdkwartier bpost, The Bank of New York, Immoel en Total).

### Mobiliteit

De sleuf van de toegang van Interparking (585 plaatsen) werd geïntegreerd in het gebouw met de bedoeling de omgeving verder te versterken. Soft mobility, publiek transport, deelmobiliteit en elektrische wagens worden gepusht. Meer dan 200 fietsenparkings zijn op het gelijkvloers voorzien, duidelijk zichtbaar.

### HR-gedreven beslissingen

Frédéric Van de Planken geeft nog de volgende tip mee aan facility managers: “De beslissingen waren heel HR-gedreven. Het is belangrijk om huisvesting in het HR-beleid te integreren en FM van in het begin te betrekken. Wellbeing gaat voor 60% over licht en lucht. Denk vanuit het

comfort van de effectieve gebruikers en werknemers. Stuur waar nodig bij in de bouwfase. Denk ook in functie van de war for talent en de interactie met de ontwikkelaar en de bouwheer. Samen maken we een beter gebouw. Het is geen noodzakelijk kwaad. Het maakt deel uit van het beleid.”

*Door Tilly Baekelandt*

### Bezoek de Multi Tower!

belfa organiseert op **dinsdag 16 november 2021** (15u – 17u30) een bezoek aan de Multi Tower (Place De Brouckère 2, 1000 Brussel). Frédéric Van der Planken (CEO/ Founder Whitewood Group) geeft er een presentatie met aansluitend een rondleiding en netwerkmoment.

*Meer info of inschrijven via [www.belfa.be/nl-visit-multi-tower21](http://www.belfa.be/nl-visit-multi-tower21)*

