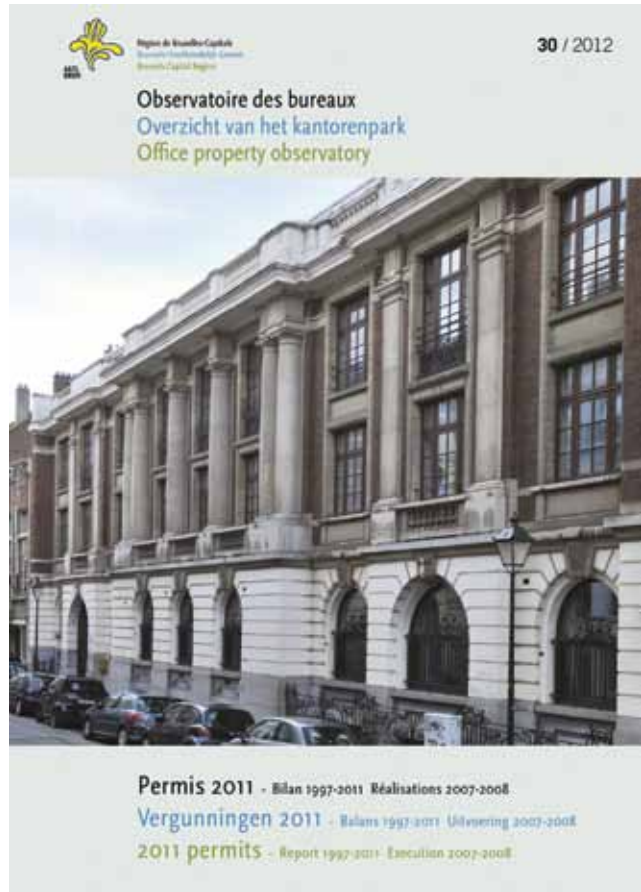


Overzicht van het kantorenpark nr. 30

Balans van de vergunningen 2011 en van 15 jaar statistisch onderzoek

Conferenties van 11 december 2012
Michel DE BEULE en Sophie COEKELBERGHS



De nieuwe editie van het Overzicht van het kantorenpark is gewijd aan het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningen die zijn afgegeven in 2011 (bouw, renovatie, afbraak, conversie van kantoren...) en er wordt een balans opgemaakt van 15 jaar statistisch onderzoek door de directie Studies en Planning van het BROH. Het nummer biedt tevens de gelegenheid de uitvoering van het GBP te evalueren, meer bepaald aan de hand van de werking van de KaSTK (Kaart van de saldi van de toelaatbare kantooppervlakten) in de afgelopen 10 jaar. Doordat jaarlijks wordt gevolgd of de geplande werken al dan niet worden uitgevoerd, kan ten slotte ook de balans opgemaakt worden van de verwezenlijking of het verval van de vergunningen die zijn afgegeven in 2007 en 2008.

2011, EEN JAAR DAT GEKENMERKT WORDT DOOR CRISIS

Het jaar 2011 heeft een profiel dat bijzonder sterk getekend is door een meer dan moeilijke economische en financiële situatie, waarvan de eerste gevolgen al voelbaar waren in 2009 en in 2010.

- Dit is het eerste jaar dat er nagenoeg geen nieuwe kantoren bijgekomen zijn: nauwelijks 2.483 m²
- De renovatie van de kantooppervlakte ligt met 203.671 m² lager dan het gemiddelde van de laatste vijftien jaar (246.219 m²)
- De toename van de kantooppervlakte in bestaande gebouwen is bijzonder laag: 22.427 m²

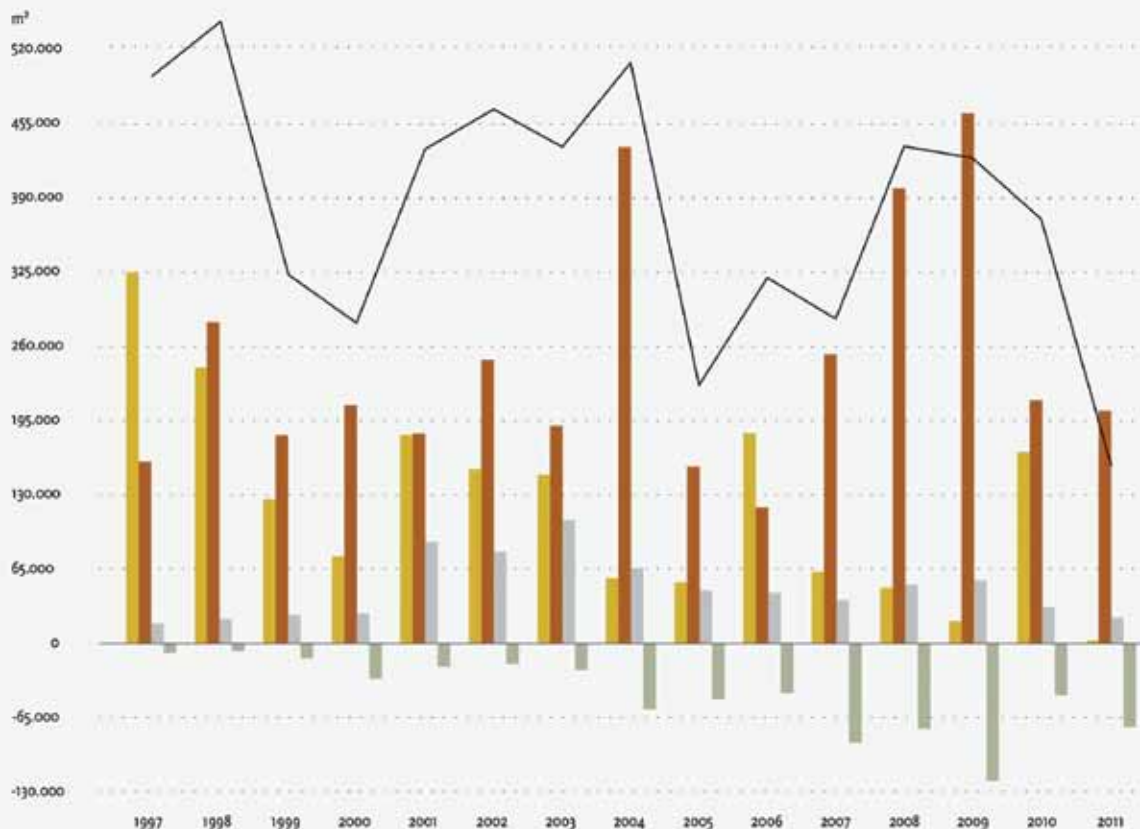
- De afname van het kantorenpark blijft op hetzelfde niveau (- 73.306 m²), aangezien de conversies plaatsvinden in hetzelfde tempo als voordien
- De leegstand bedraagt 9,2 % in heel het gewest.

De totale vergunde oppervlakte was nog nooit zo laag: 155.275 m², d.w.z. 58 % minder dan in 2010. De stad Brussel neemt in haar eentje 71 % van de totale vergunde oppervlakte van heel het gewest voor haar rekening.

Tot slot komen we voor 2011 uit op een vermindering van de totale kantooppervlakte met 48.396 m². Het is de tweede keer in 15 jaar observatie dat deze situatie zich voordoet!

	A	B	C	D	A+B+C+D	A+C-D
Nouvelles implantations > 500 m² Nieuwe vestigingen > 500 m ² New developments > 500 m ²	1997 324.774	159.182	17.470	-8.517	492.909	333.727
	1998 241.461	281.224	21.056	-6.894	536.847	255.623
Rénovation du parc de bureaux existant (sans modification des surfaces) Renovatie van het bestaande kantorenpark (zonder oppervlaktewijziging) Renovation of the existing office stock (without modification of area)	1999 126.100	182.218	24.951	-13.171	320.098	137.880
	2000 75.956	208.667	25.926	-30.722	279.827	71.160
	2001 182.405	183.484	88.909	-20.274	434.524	251.040
	2002 152.620	248.402	80.467	-18.106	463.383	214.981
Accroissement du parc de bureaux (dans les immeubles existants) Toename van het kantorenpark (in de bestaande gebouwen) Growth of the office stock (in existing buildings)	2003 147.738	190.470	108.061	-23.363	422.906	232.436
	2004 57.255	434.326	65.721	-57.813	499.489	65.163
	2005 53.621	154.631	46.530	-48.536	206.246	51.615
	2006 183.962	119.060	44.328	-43.419	303.931	184.871
Diminution du parc de bureaux (dans les immeubles existants) Afname van het kantorenpark (in de bestaande gebouwen) Diminution of the office stock (in existing buildings)	2007 62.822	252.958	37.728	-86.858	266.650	13.692
	2008 48.542	398.274	51.503	-74.851	423.468	25.194
	2009 19.713	463.950	55.034	-120.289	418.408	-45.542
	2010 167.462	212.766	31.511	-45.466	366.273	153.507
	2011 2.483	203.671	22.427	-73.306	155.275	-48.396
Somme des quatre types Som van de vier types Sum of the four types	Σ 1.846.914	3.693.283	721.622	-671.585	5.590.234	1.896.951

Fig. 1 Type de superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2011
Type kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2011
Type of office area authorised from 1997 to 2011



CONVERSIE VAN KANTOREN

In vergelijking met de voorbije vijftien jaar scoorde de conversie van kantoren redelijk goed.

- Bestemming: van de 65.963 m² kantooroppervlakte waarvoor in 2011 een conversievergunning werd verleend, is 53 % bestemd voor huisvesting, 24 % voor voorzieningen (vooral onderwijs) en 22 % voor een andere bestemming (hotel...). Sinds 1997 werd niet minder dan 542.121 m² kantooroppervlakte geconverteerd in een andere bestemming, waarvan 66 % in huisvesting
- Situering: 38 % van de oppervlakte waarvoor conversie vergund werd in 2011, is gelegen in typisch woongebied volgens het GBP (in aantrekkelijke residentiële wijken), 25 % in administratiegebied, 16 % in gemengd gebied en 11 % in sterk gemengd gebied. Deze waarden zijn vergelijkbaar met deze van de conversies die vergund werden tussen 1999 en 2011: 32 % van de oppervlakte was gelegen in typisch woongebied, 30 % in administratiegebied en 15 % in sterk gemengd gebied
- Ouderdom van de gebouwen: van alle tussen 1997 en 2011 vergunde conversies had 31 % van de oppervlakte betrekking op gebouwen uit de jaren 1960, 24 % op gebouwen uit de jaren 1970 en slechts 14 % op gebouwen van voor 1950.

OUDERDOM EN SITUERING VAN DE IN 2011 VERGUNDE KANTOORRENOVATIES

Wat de ouderdom betreft, stellen we vast dat 46 % van de oppervlakte waarvoor in 2011 een renovatievergunning werd afgegeven, betrekking heeft op gebouwen uit de jaren 1970. We moeten er echter op wijzen dat het onderhoud als een goed huisvader niet altijd een vergunning vereist en derhalve niet noodzakelijk opgenomen is in de statistieken.

Als locatie van de werken in bestaande gebouwen treden respectievelijk de Vijfhoek, de Louizawijk, de Leopold III-wijk en de Europese wijk op de voorgrond. Enkele gedecentraliseerde wijken zijn eveneens betrokken.

OPPERVLAKTE, TYPE EN AARD VAN DE VERGUNDE WERKEN

Van alle in 2011 vergunde kantooroppervlakte bevindt zich 63 % in gebouwen met een oppervlakte van minstens 10.000 m², terwijl 18 % van de oppervlakte zich bevindt in gebouwen van 3.500 tot 10.000 m². Wat betreft type werken bekleden grondige renovaties de eerste plaats met 51 % van de vergunde kantooroppervlakte, gevolgd door lichte renovaties (36 %).

Dit overzicht van gebouwen met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² komt terug in heel de periode 1997-2011, ook bij de nieuwbouw. Verder nemen ook lichte renovaties een belangrijke plaats in (34 % van de oppervlakte), gevolgd door nieuwbouw (29 %).

Wat betreft de aard van de werken zijn er meer interventies aan bestaande gebouwen in de Vijfhoek en de Europese

wijk (de oudste kantoorwijken), terwijl in de Noordwijk en de Zuidwijk (de 'nieuwe' wijken) nieuwbouw de overhand heeft.

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN ONBEDUIDEND IN 2011

Zoals te verwachten, gezien de hierboven geschetste situatie, was het bedrag van de stedenbouwkundige lasten op grond van vergunningen in 2011 lager dan ooit tevoren: nauwelijks 1.208.964 euro. Ter vergelijking, in 2003 werd een recordbedrag van 27.230.630 euro genoteerd. Het bedrag van de stedenbouwkundige lasten was voor 75 % toe te schrijven aan kantoren en voor de rest aan de productie van immateriële goederen.

Alle stedenbouwkundige lasten werden opgelegd door de gemeenten. Voor 38 % van de oppervlakte is in de vergunning geen expliciete vermelding van de stedenbouwkundige lasten opgenomen. De waarde hiervan moet echter gerelativeerd worden gezien de geringe totale vergunde oppervlakte in 2011.

DE PRIVÉSECTOR ALS OVERHEERSENDE ACTOR IN 2011

Voor 99 % van de totale vergunde kantooroppervlakte werd een vergunning aangevraagd op initiatief van de privésector, waarbij de sector van de banken en verzekeringen minder dan 1 % vertegenwoordigt. Voor de overige 1 % ging het initiatief uit van de Europese Unie. Deze eerder uitzonderlijke verdeling is een weerspiegeling van de huidige economische en financiële situatie en moet ook gerelativeerd worden gezien de geringe totale vergunde oppervlakte in 2011.

EVOLUTIE VAN DE KASTK GEDURENDE TIEN JAAR

Vanaf 2005 (met een lichte uitzondering in 2010) werd er jaarlijks meer kantooroppervlakte geschrapt dan er nieuwe kantooroppervlakte werd gecreëerd. In 2011 was de afname van de oppervlakte (-45.185 m²) drie keer hoger dan de toename van de oppervlakte (+14.274 m²). Met andere woorden, de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten (opgenomen in de KaSTK of Kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten) gaan in stijgende lijn.

Sinds de inwerkingtreding van het GBP van 29 juni 2001 heeft het gewest nagenoeg een evenwicht bereikt tussen de toename van de kantooroppervlakte (+364.453 m²) en de afname ervan (-338.826 m²).

Bovendien is de huisvestingsfunctie nu voldoende sterk om aan te zetten tot conversie van kantoren in residentiële wijken.

De KaSTK is in het leven geroepen om te voorkomen dat er kantoren zouden ontwikkeld worden in mazen waar het kantoor saldo negatief is. Het was tijd om de resultaten en de rol van dit instrument te evalueren.

REALISATIE EN VERVAL VAN DE VERGUNNINGEN VAN 2007 EN 2008

Voor het Overzicht van het kantorenpark worden vergunningen beschouwd als vervallen na 3 jaar (geldigheid + verlenging) indien er binnen deze termijn geen significante werken zijn gestart.

Op deze grondslag kan men stellen dat 76 % van de vergunde oppervlakten voltooid is, 12 % in uitvoering en nog eens 12 % niet is uitgevoerd (ofwel 98.848 m²).

CONCLUSIE

Er kunnen twee algemene vaststellingen gekoppeld worden aan de actuele context van de economische en financiële crisis.

Enerzijds zijn er niet veel speculatieve ontwikkelingen meer. De actoren wachten liever tot de reeds geplande en vergunde oppervlakten verkocht of verhuurd zijn alvorens werken te starten, om zo hun risico te beperken.

Anderzijds komt het steeds vaker voor dat vergunningen voor kantoren (renovatie of bouw) worden vervangen door vergunningen voor bestemmingswijzigingen, met name naar huisvesting. Het is immers gemakkelijker om afnemers te vinden voor woningen dan voor kantoren.

Een Brusselse makelaar zei in een interview in L'Écho van 13/12/2011: 'De rollen worden herverdeeld. De periferie is en blijft een kantorenmarkt, gezien de bereikbaarheid met de personenauto. In de gedecentraliseerde wijken zullen kantoren geconverteerd worden in woningen en in het centrum van Brussel zal een deel geconverteerd worden in scholen, hotels en woningen, terwijl de kantooroppervlakte nabij de stations behouden zal blijven. De Brusselse vastgoedmarkt is voorgoed veranderd.'



Voor dit kantoorgebouw in de Koningsstraat werden 2 vergunningen voor afspraak heropbouw afgegeven. De eerste in 2008, die de kantoorbestemming behoudt, de tweede in 2011 voor een hotelbestemming.

Contacten

Michel De BEULE en Sophie COEKELBERGHS
Directie Studies en Planning van het BROH - Vooruitgangstraat 80/1 - 1035 Brussel
Tel.: 02 204 20 93
E-mails: scoekelberghs@mrbc.irisnet.be - mdebeule@mrbc.irisnet.be
www.stedenbouw.irisnet.be