

Overzicht van het kantorenpark nr. 31 Leegstand 2012 in Brussel en focus op de Leopoldswijk

Conferenties van 23 april 2013
Michel DE BEULE, Alain DOORNAERT en Bart HANSSENS



In dit nieuwe nummer van het Overzicht van het kantorenpark wordt nader ingegaan op de dalende tendens van de leegstand in het kantorenpark, die al drie jaar aanhoudt. Er wordt echter ook gewezen op de aanzienlijke leegstand die als structureel moet worden beschouwd. Immers, meer dan de helft van de kantooroppervlakte op de markt staat al minstens drie jaar leeg.

Verder wordt ook de Leopoldswijk nader bestudeerd. Het aantal kantoren dat daar te koop of te huur staat, is zorgwekkend, te meer daar er geen systematisch verband is met de ouderdom van de gebouwen.

EEN AANHOUDENDE DALING VAN DE KANTOORLEEGSTAND

Tegen de achtergrond van een economische crisis die maar blijft aanslepen, ziet de balans van de Brusselse kantoorsector van het afgelopen jaar er niet zo slecht uit als menig andere balans.

De samenwerking tussen de directie Studies en Planning (BROH) en de dienst Inventimmo (GOMB) heeft het mogelijk gemaakt de dalende tendens op te tekenen van de kantoorleegstand, een tendens die al drie jaar aanhoudt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Effectief, dit is het derde jaar op rij dat de leegstand op de kantoormarkt algemeen beschouwd afneemt: -0,9 % in 2012 en -0,3 % in 2011 en 2010.

Zoals blijkt uit de tabel op de volgende bladzijde, was de leegstand eind 2012 in 11 van de 15 Brusselse wijken lager dan het jaar voordien.

Het leegstandspercentage ligt nog hoog in de gedecentraliseerde wijken (gemiddeld 13 %), maar de kritische drempel van 20 % wordt nergens meer overschreden.

In de centrale wijken, waar de toestand al minder zorgwekkend was, is de situatie nog verbeterd (gemiddeld 6,5 %), amper een halve procent hoger dan het percentage dat door makelaars als structureel normaal wordt beschouwd.

Ondanks de moeilijke context weet de kantoormarkt zich duidelijk beter uit de slag te trekken in de stad dan in de buitenwijken. De makelaars verkondigden wel dat de leegstand over het algemeen gedaald was, maar zij hanteren naar oude gewoonte één percentage voor de stad en de buitenwijken (Vilvoorde-Machelen-Zaventem) samen, terwijl de verbetering duidelijk toe te schrijven is aan het (goede) cijfer in de stad.

Voorraad en leegstand per wijk in 2012



Blijvende leegstand in 2012

Quartier Wijk District	Vacance totale Totale eegstaand Total vacancy	3e et 4e quintiles 3e en 4e kwintiel 3rd and 4th quintile		5e quintile 5e kwintiel 5th quintile
		2,7 – 6 ans / jaar / years		> 6 ans / jaar / years
1 Centre / Centrum / Centre	142.181	48.342	34%	24.171 17%
2 Quartier Noord / Noordwijk / North District	89.726	35.890	40%	23.329 26%
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	235.811	94.324	40%	56.595 24%
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	108.544	55.357	51%	17.367 16%
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	33.751	16.533	49%	7.088 21%
6 1 ^e Couronne NE / 1 ^e Kroon NO / Inner Ring NE	12.107	1.090	9%	1.695 14%
7 1 ^e Couronne Sud / 1 ^e Kroon Zuid / Inner Ring South	8.671	1.387	16%	0 0%
8 1 ^e Couronne SO / 1 ^e Kroon ZW / Inner Ring SW	4.914	393	8%	590 12%
9 1 ^e Couronne NO / 1 ^e Kroon NW / Inner Ring NW	16.632	3.992	24%	333 2%
10 2 ^e Couronne NE / 2 ^e Kroon NO / Outer Ring NE	63.870	12.135	19%	21.716 34%
11 2 ^e Couronne Est / 2 ^e Kroon Oost / Outer Ring East	135.974	70.706	52%	21.756 16%
12 2 ^e Couronne SE / 2 ^e Kroon ZO / Outer Ring SE	19.400	12.222	63%	1.164 6%
13 2 ^e Couronne Sud / 2 ^e Kroon Zuid / Outer Ring South	81.261	30.879	38%	21.128 26%
14 2 ^e Couronne SO / 2 ^e Kroon ZW / Outer Ring SW	68.254	15.016	22%	10.238 15%
15 2 ^e Couronne NO / 2 ^e Kroon NW / Outer Ring NW	62.915	39.007	62%	7.550 12%
Total / Totaal / Total	1.084.011	433.604	40%	216.802 20%

EEN KANTOORLEEGSTAND DIE STRUCTUREEL WORDT

Het te hoge leegstandspercentage voor kantoren in bepaalde wijken van de hoofdstad baart de waarnemers zorgen, maar het is vooral de blijvende leegstand (langer dan drie jaar) die verontrustend is.

De analyse die al kort aan bod kwam in nr. 29 wordt uitvoerig besproken in nr. 31. De cijfers bevestigen het bestaan van een structurele leegstand, die niet systematisch verband houdt met de ouderdom van de betrokken gebouwen.

Van de 1.084.011 m² leegstaande kantooppervlakte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest staat 40 % al 2,7 tot 6 jaar leeg en 20 % al meer dan 6 jaar.

Deze structurele leegstand is merkbaar in alle wijken en neemt op bepaalde plaatsen aanzienlijke proporties aan, met name in tweede kroon en in de Zuidwijk (zie tabel hiernaast).

DE LEOPOLDSWIJK, ZORGWEKKENDE LEEGSTAND

Het gewestelijke bestuur heeft specifiek de situatie in de Leopoldswijk onderzocht, omdat de kantoorleegstand daar hoger is (12 %) dan het gewestelijke gemiddelde (8,3 %). In de Europese Wijk bedraagt de leegstand bijvoorbeeld niet eens 3 %.

Hoe is dit hoge leegstandspercentage in de Leopoldswijk te verklaren?

De wijk heeft een uitstekende ligging en is ook uitstekend bereikbaar. Ze heeft een eigen identiteit en karakter, die evenzeer berusten op de bijzondere bebouwing als op de landschappelijke kwaliteit van de squares die de wijk structureren. Er lopen twee drukke verkeerswegen dwars door de wijk, maar de overige straten zijn eerder rustig. Behalve de twee squares in het midden van de wijk, is er weinig groen aanwezig. Sommige bewoners wonen er al heel lang. De eigenaars houden hun eigendommen continu in goede staat van onderhoud. Geen enkel gebouw vertoont sporen van flagrante verwaarlozing.

Veel kantoren staan weliswaar leeg, maar de kantoorleegstand wordt niet erger. Dat wordt ook bevestigd door de vergelijking met 2008. De huurprijzen liggen hier niet hoger dan in de aangrenzende wijken. Er is ook geen correlatie gevonden tussen de aanhoudende leegstand en de ouderdom van de gebouwen. Integendeel.

De Europese administratie had vroeger een voorkeur voor deze wijk, maar daar is waarschijnlijk verandering in gekomen. Sinds een jaar of tien wordt er gekozen voor decentralisatie van de vestigingen, om zo maximaal voordeel te kunnen doen met gunstigere huurvoorwaarden. En de vele lobby's nemen slechts een beperkte ruimte in beslag.

De hier gevestigde ondernemingen krijgen nog nauwelijks het gezelschap van nieuwe ondernemingen die geen bijzondere band hebben met de EU. Met het oog op de voortschrijdende regionalisering van het land bestaat bovendien de mogelijkheid dat de Belgische administratie hier zal wegtrekken om zich buiten Brussel te gaan vestigen.

Het antwoord op de vraag die werd gesteld in het begin van deze uiteenzetting, dringt zich op: het overaanbod is structureel (de vraag is stabiel gebleven). De conversie van kantoren in hotels of apparthotels voorkomt dat de leegstand nog problematischer wordt.



Reconversie in een apparthotel, Belliardstraat

CONCLUSIES

Het feit dat het vastgoedsegment van de Brusselse kantoren zijn balans eind 2012 wat ziet verbeteren, is vooral te danken aan het geringe aantal beschikbare projecten en het feit dat er ook projecten werden uitgesteld. De meest risicovolle projecten werden zelfs volledig van de baan geschoven.

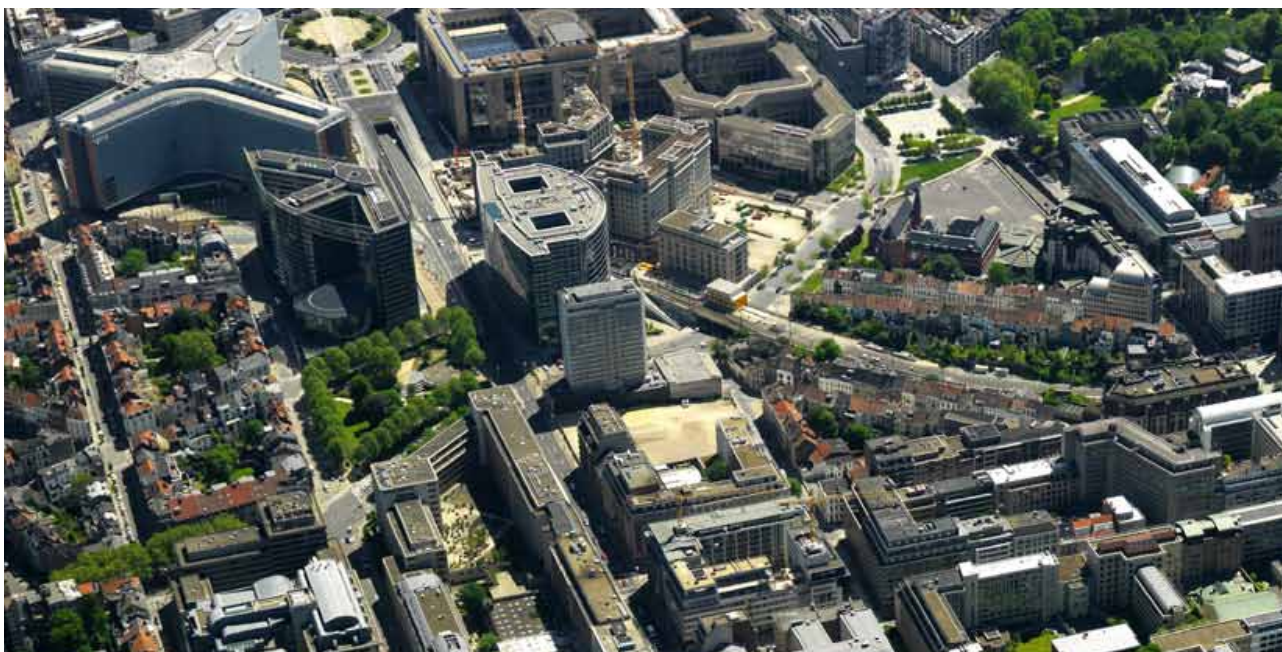
Een andere factor die hierin meespeelt, is de conversie van kantoren tot andere bestemmingen. Deze is volop aan de gang en neemt een niet te verwaarlozen deel van het minder interessant geworden kantooraanbod van de markt (en uit de kantoorvoorraad).

Deze twee factoren hebben echter hun grenzen. Bepaalde grote projecten moesten ondanks alles gerealiseerd worden en deze kantoorruimten zullen op termijn aangeboden worden op de markt. De conversie tot woningen, rusthuizen of hotels vindt hoofdzakelijk plaats in wijken waar het aantrekkelijk wonen is en in gebouwen die gemakkelijk te verbouwen zijn, en kan derhalve niet jaar na jaar de volledige kantoorleegstand opvangen.

In de marge van een krantenartikel met de suggestieve titel 'La météo est au gel sur la brique' zei de directeur van de Belgische vestiging van het vroegere King Sturge het volgende tegen de journaliste: 'Om te beantwoorden aan die vraag [een take-up van 700.000 m² die als een minizeepbel werd gezien] zijn we mateloos beginnen te bouwen. Brussel is Londen, Parijs of Berlijn niet, maar een stad die wordt voortgestuwd door Europa en de NAVO. Dit 'stuwefect' is verleden tijd. (...) Het is geen probleem van huurprijzen of huurders, het is een structureel probleem. We zijn terug bij onze kleine markt van weleer. Maar dan wel met 1,5 miljoen vierkante meter kantoren die leegstaan in 'Groot-Brussel'. De fout ligt bij ons allemaal, eigenaars, projectontwikkelaars, makelaars...'

De voormalige algemeen directeur van Cofinimmo bevestigt dat vraag en aanbod niet op elkaar zijn afgestemd: 'In het kantoorsegment is er een bovenmaats aanbod en een reële, duidelijke en 'stabiele' vraag!'

Sinds twee of drie jaar merken we dat er op de Brusselse kantoormarkt een zekere zelfregulering aan de gang is. Zal deze sterk genoeg zijn om de leegstand die al (te) lang standhoudt, te kunnen opvangen?



Contacten

Michel De BEULE

Directie Studies en Planning van het BROH - Vooruitgangstraat 80/1 – 1035 Brussel

Tel.: 02 204 23 40

E-mails: aatl.planification@mrbc.irisnet.be; mdebeule@mrbc.irisnet.be

[www.stedenbouw.irisnet.be/studies en publicaties/Conferenties en Middagen](http://www.stedenbouw.irisnet.be/studies-en-publicaties/Conferenties-en-Middagen)

Alain DOORNAERT en Bart HANSSENS

Dienst Inventimmo van de GOMB – Gabrielle Petitstraat 6 – 1080 Brussel

Tel.: 02 422 50 34 en 02 422 50 36

E-mails: ad@inventimmo.be; bh@inventimmo.be

www.inventimmo.be; www.gomb.be