

# Overzicht van het kantorenpark nr. 32

## Balans van de vergunningen 2012

Conferenties van 19 december 2013  
Michel DE BEULE en Sophie KOECKELBERGHS



*Dit nummer van het Overzicht van het kantorenpark maakt de balans op van alle kantoorvergunningen die werden afgeleverd in de loop van 2012. Het thema wordt benaderd vanuit diverse ooghoeken, zoals de grootte van de werken, hun aard (renovatie, bouw), hun locatie enz. Er wordt ook aandacht geschonken aan de conversies van kantoren in andere gebruiksbestemmingen, in het bijzonder woningen.*

## PROFIEL VAN HET JAAR

De grote trends in 2012 : een herstel van de nieuwe inplantingen en de verderzetting van de kantoorrenovaties, maar wat vooral ook opvalt is de opmerkelijke toename van de conversies van kantoren in woningen.

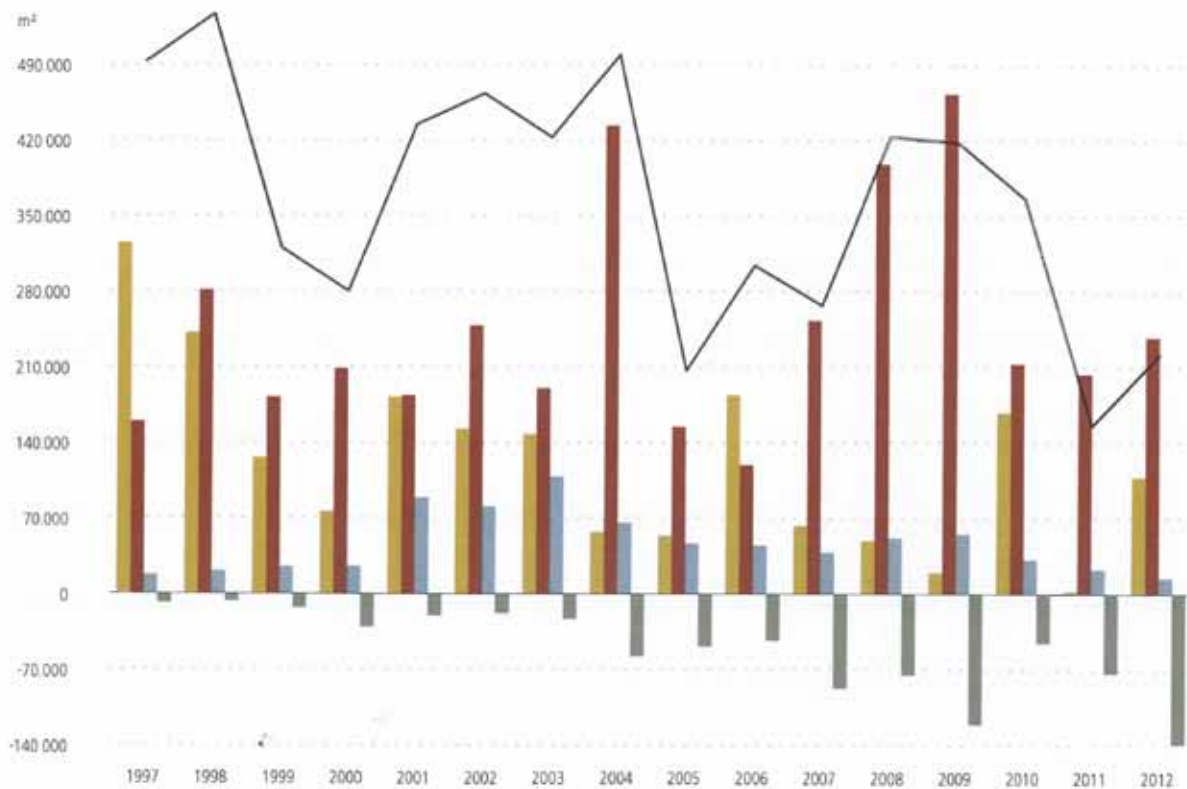
De toegestane 221.807 m<sup>2</sup> komen erbij op een kantorenmarkt die eind 2012 een leegstand van 8,3 % vertoonde in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de rand buiten beschouwing gelaten. Dat totaal van 221.807 m<sup>2</sup> berust op vier parameters, waarvan de specifieke evolutie van jaar tot jaar uiteenlopende contrasten vertoont, zoals ook te zien is in de tabel op de volgende pagina.

Alles bij mekaar genomen stellen we een vermindering van de totale oppervlakte van het kantorenpark vast ten belope van 16.040 m<sup>2</sup>, waarmee de netto daling van die oppervlakte over de voorbije 4 jaar komt op bijna 110.000 m<sup>2</sup> (op een kantorenpark van 13 miljoen m<sup>2</sup>).

Bij de nieuwe inplantingen van kantoren onthouden we vooral de bouwvergunning voor de WTC-toren (56.000 m<sup>2</sup>, de bestaande sokkel meegerekend), of nog de nieuwe zetel van Leefmilieu Brussel (BIM), goed voor 17.000 m<sup>2</sup>, beide in de Noordwijk.

FIG. 1 Type de superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2012

Type kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2012



Type of office area authorised from 1997 to 2012

		A	B	C	D	A+B+C+D	A+C-D
Augmentation nette du parc de bureaux Netto toename van het kantorenpark Net increase in the office stock							
<span style="color: #8B4513;">■</span> Nouvelles implantations >500 m <sup>2</sup> Nieuwe vestigingen >500 m <sup>2</sup> New developments >500 m <sup>2</sup>	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
	1999	126.100	182.218	24.951	-13.171	320.098	137.880
<span style="color: #8B4513;">■</span> Rénovation du parc de bureaux existants sans modification des surfaces Renovatie van het bestaande kantorenpark zonder oppervlaktewijziging Renovation of the existing office stock without modification of area	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
	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
<span style="color: #4682B4;">■</span> 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	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
	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
<span style="color: #696969;">■</span> 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	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
	2012	107.833	237.847	14.597	-138.470	221.807	-16.040
<span style="color: black;">—</span> Somme des quatre types Som van de vier types Sum of the four types	∑	1.954.747	3.931.130	736.219	-810.055	5.812.041	1.880.911
	⌘	122.172	245.696	46.014	-50.628	363.253	117.557

## CONVERSIE VAN KANTOREN

De conversies bereiken in 2012 een ongekend hoogtepunt. Zo werd in 2012 de conversie toegestaan van 128.220 m<sup>2</sup> kantoren, waarvan 82 % voor huisvesting (met inbegrip van studentenkamers en rusthuizen), 12 % in voorzieningen (waaronder een politiecommissariaat, een hogeschool, een crèche, een polykliniek en het Huis van de Europese geschiedenis in het Leopoldpark) en 4 % voor andere bestemmingen (hotel, flathotel).

Bijna 70 % van de conversies die in 2012 werden vergund, zijn gelegen in een administratiegebied van het GBP. Dat is een bijzonder hoog percentage vergeleken met de voorgaande jaren, toen de conversies zich veeleer situeerden in woongebieden of gemengde gebieden.

We zien de aantrekkingskracht van de gedecentraliseerde gebieden voor de kantoormarkt verder afzakken, en die trend is nog steeds het sterkst aan de kant van Marcel Thiry / Kolonel Bourg (-21.000 m<sup>2</sup>), maar laat zich nu ook sterk voelen aan de kant van de Terhulpssteenweg (-18.000 m<sup>2</sup>). De grote nieuwigheid wordt gevormd door veranderingen in het oostelijk gedeelte van de Vijfhoek, als gevolg van het grootschalig project 'Chambon' (-30.000 m<sup>2</sup>) dat een volledig huizenblok omvat (een zestal gebouwen), of nog de conversie tot flathotel van een gebouw aan de Regentlaan, tegenover het Madouplein. Een ander grootschalig project betreft de conversie van 17.000 m<sup>2</sup> kantoren tot woningen in het hart van de Europese wijk ('Livingstone'). Deze operaties in administratiegebied (-89.000 m<sup>2</sup>) nopen ons ertoe om na te denken over de algemene gang van zaken op de Brusselse vastgoedmarkt, waar de woonfunctie opnieuw terrein wint ten opzichte van de kantoorruimte, zelfs in de centraal gelegen Vijfhoek.

Tot op heden situeerden de conversies zich veelal in kleine tot middelgrote kantoorgebouwen (tot 3.500 m<sup>2</sup>). Bij de conversievergunningen van 2012 zien we echter enkele grootschaligere projecten, van 10.000 m<sup>2</sup> en meer. De oorspronkelijke omvang en configuratie van die gebouwen doen onvermijdelijk vragen rijzen aangaande de aard en de kwaliteit van de gecreëerde woningen, de stedelijke omgeving (bijvoorbeeld Marcel Thiry laan) en de architecturale kwaliteit van de nieuwe woningen (doorlopend of niet, oriëntatie, creatie van terrassen, loggia's enz.)

Als we kijken naar de ouderdom van de gebouwen, zien we dat 38 % van de geconverteerde oppervlakten in gebouwen van minstens 1.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte zich situeert in gebouwen die werden opgericht in de jaren '70, 31 % in gebouwen van de jaren '80 en 26 % in gebouwen van de jaren '90.

## TYPE VERGUNNINGEN, GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN LOCATIE

De studie van alle vergunningen op grond van de grootte van de gebouwen, hun lokalisatie en type vergunning leert ons het volgende:

- Er is een ruim overwicht van gebouwen van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> (64 % van de oppervlakten), terwijl 21 % van de oppervlakten zich bevindt in gebouwen van 3.500 tot 10.000 m<sup>2</sup>.
- Bouwwerken nemen het leeuwendeel voor hun rekening, aangezien deze 46 % van de vergunde kantooroppervlakten vertegenwoordigen, gevolgd door de lichte renovatiewerken (36 %). De zware renovatie is goed voor 14 % van de oppervlakten. Ten slotte werden twee afbraak- en wederopbouwprojecten geregistreerd.
- We noteren een ruim overwicht van de Vijfhoek (b.v. de Kanselarijstraat, de Brederodestraat en de Kreupelenstraat) en de Noordwijk (WTC4, Thurn & Taxis).

## STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

De stedenbouwkundige lasten waren in 2012 goed voor een totaal bedrag van 10.165.969 EUR.

## VERGUNNINGSAANVRAGERS

Als we kijken naar de aanvragers van de vergunningen, zien we een terugkeer van de sector van het bank- en verzekeringswezen, die initiatiefnemer is van maar liefst 61 % van de in 2012 vergunde kantooroppervlakten. De aanwezigheid van de verzekeringsmaatschappijen is geen verrassing, vermits het beheer van vastgoed op lange termijn tot hun vakgebied hoort. Nagenoeg het volledige saldo is toe te schrijven aan de privésector (ondernemingen of particulieren). De rechtstreekse tussenkomst van de Belgische overheidssector en de Europese Unie is te verwaarlozen.

## INVLOED VAN DE VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

De nieuwe kantoorinplantingen (107.833 m<sup>2</sup>) zijn voor 52 % gelegen in administratiegebied (WTC4 in de Noordwijk). De GGB nemen 32 % van deze oppervlakten voor hun rekening (met name GGB nr. 7 Van Volxem en GGB nr. 6B Thurn & Taxis). De rest is gelegen in sterk gemengde gebieden of in een gebied voor havenactiviteiten en vervoer.

## STIJGENDE SALDI VAN DE TOELAATBARE KANTOOROPPERVLAKTEN

De KaSTK (kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten in woongebieden en gemengde gebieden) wordt bijgewerkt bij elke aflevering van een vergunning. Voor alle mazen is de toename van de beschikbare KaSTK-saldi als gevolg van conversies in andere bestemmingen beduidend groter dan de vermindering van de saldi die voortvloeit uit de vergunning van nieuwe kantooroppervlakten. Met andere woorden, er is een sterkere afname van kantooroppervlakten (34.027 m<sup>2</sup>, 52 vergunningen) dan er nieuwe kantoren bijkomen (15.881 m<sup>2</sup>, 54 vergunningen). De talrijke conversies in administratiegebied (89.000 m<sup>2</sup>) hebben overigens geen invloed op de KaSTK.

Sinds de inwerkingtreding van het GBP op 29/06/2001 is er in het Gewest een haast perfect evenwicht tussen de vermeerdering (+380.334 m<sup>2</sup>) en de vermindering van de kantooroppervlakten (-372.853 m<sup>2</sup>). Als we de analyse maken per gemeente, is dat niet het geval. De gemeenten waar nieuwe oppervlakten werden vergund (centrum van Molenbeek, het westen van Anderlecht, Oudergem) zijn niet systematisch die waar de meeste conversies werden genoteerd (Brussel-Stad, Elsene, Sint-Gillis, Schaarbeek, zijnde de centraler gelegen gemeenten).

## CONCLUSIES

Uit de analyse van de vergunningen 2012 onthouden we vooral de volgende punten:

- De "comeback" van de nieuwe inplantingen, vooral in de Noordwijk.
- Het belang van de conversies, dat niet enkel tot uiting komt in de omvang van de betreffende oppervlakten (128.000 m<sup>2</sup>), maar ook in de grootte van de gebouwen (> 10.000 m<sup>2</sup>) en dus hun ouderdom (jaren '70, '80 en zelfs '90), hun lokalisatie in administratiegebied, in de gedecentraliseerde wijken (Marcel Thiry, Kolonel Bourg, Terhulpsessesteenweg) maar ook in het oostelijk gedeelte van de Vijfhoek. Deze situatie vormt weliswaar een gepast antwoord op de leegstand van de gebouwen, maar is anderzijds ook een teken van de groeiende bestemmingswijziging van kantoren naar woningen.
- Het sterke overwicht van de huisvesting als nieuwe bestemming van de geconverteerde oppervlakten, met inbegrip van seniorenflats en studentenkamers.
- Een lichte daling van het totale kantorenpark, en dit voor de derde keer sinds 2009.
- Een toename van de KaSTK-saldi (als gevolg van de conversies) die twee keer groter is dan de vermindering (die voortvloeit uit de vergunning van nieuwe kantooroppervlakten).

De Brusselse kantoormarkt is volop aan het veranderen. Aan de ene kant verminderen de investeerders het aandeel kantoren in hun portefeuilles. Aan de andere kant gaan bedrijven hun vastgoedbehoeften anders benaderen. Ze doen geen voorspellingen meer op lange termijn. Daartegenover staan dan de investeerders, die streven naar zo langdurig mogelijke huurtermijnen. Tot slot mogen we ook niet vergeten dat de banken na de financiële crisis ook veel strikter zijn geworden inzake de toegang tot bankkredieten. Al deze elementen, gekoppeld aan de groeiende trend naar minder kantooroppervlakte per bediende, zullen de komende jaren ongetwijfeld een impact hebben op vraag en aanbod van de kantoren in Brussel.

### Contact

Michel DE BEULE en Sophie COEKELBERGHS, onderzoek en verwezenlijking van het werk  
Directie Studies en Planning van Brussel Stedelijke Ontwikkeling  
Vooruitgangstraat, 80/1 - 1035 Brussel  
Tél. : 02/204.20.93  
E-mails : scoekelberghs@sprb.irisnet.be; mdebeule@sprb.irisnet.be  
[www.stedenbouw.irisnet.be/studiesenpublicaties/studies-en-observatoria](http://www.stedenbouw.irisnet.be/studiesenpublicaties/studies-en-observatoria)