

Overzicht van het Kantorenpark nr. 33

Leegstand 2013 in Brussel en de Rand

Conferenties van 18 februari 2014
Michel DE BEULE, Alain DOORNAERT en Bart HANSSENS

Voor de derde keer bogen de Directie Studies en Planning (Brussel Stedelijke Ontwikkeling) en de dienst Inventimmo (citydev.brussels) zich over de toestand op de kantorenmarkt in de Brusselse rand.

In 2009 leverde een eerste analyse van het gebied rond de luchthaven (Machelen-Zaventem) verrassende resultaten op. Het gecommmercialiseerde leegstandspercentage lag er ruim boven de 30%. In 2010 werd dit bijzonder zorgwekkende cijfer bevestigd door eenzelfde analyse, ditmaal uitgebreid tot de Rand. Ook in 2013 onderwierp de Brusselse administratie de businessparken in de rand aan een grondig onderzoek om er de leegstand in kaart te brengen. De cijfers zijn nog altijd even verontrustend, temeer omdat ook de blijvende - dus structurele - leegstand werd geïdentificeerd.



LEEGSTAND IN BRUSSEL

Door hun gegevens over het gewestelijke grondgebied samen te voegen, onderzochten de twee administraties de situatie op de Brusselse kantorenmarkt, een jaarlijkse gewoonte sinds 2007. Zoals werd voorspeld in de vorige studie, werd eindelijk een reductie genoteerd van de leegstand in de gedecentraliseerde wijken.

Leegstand per wijk

Eind 2013 maakte de gecommmercialiseerde leegstand 8% van de voorraad uit.

Vooral in de gedecentraliseerde wijken neemt de leegstand gevoelig af. De daling is significant in de wijken met een grote voorraad.

Verloop op de vastgoedmarkt

Met een vraag die dankzij een lichte verbetering van de economische toestand in België licht kan toenemen, zal de leegstand in 2014 waarschijnlijk verder dalen.

Het eerder beperkte recente aanbod is kenmerkend voor een zekere zelfregulering van de vastgoedmarkt en zal aldus het delicate evenwicht in stand houden. Het aanbod dat al jarenlang beschikbaar is, blijft immers te groot.

Huurprijzen

De mediane huurprijs in het Gewest daalt van 160 naar 150€/m²/jaar. De huurprijzen liggen zeer vaak hoger in de centrale wijken en lager in de gedecentraliseerde wijken. De exacte bedragen verschillen van de aangekondigde prijzen. Er worden immers incentives gegeven die betrouwbaar blijven.

Projecten

Op korte termijn (2014) zullen slechts zeer weinig nieuwe kantoren te huur of te koop komen.

Op middellange termijn (2015 en 2016), zou de *Brussels Tower* (63.000 m², Noordwijk) de enige grote nieuwkoper zijn, samen met de kantoren van de *Chambon-site* (20.000 m², centrum). De andere projecten zijn uitgesteld tot na 2016: de *Victor-torens* (Zuidwijk), de *Silver Tower* en *WTC 4* (Noordwijk).

Indien nodig kunnen deze projecten wel snel worden uitgevoerd aangezien de meeste al vergund zijn. Mocht de Europese Commissie belang gaan stellen in de vastgoedontwikkelingen in de Noordwijk, dan zou dit de bouw uiteraard in een stroomversnelling brengen.

Blijvende leegstand

De commercialiseringsduur is een maat voor het kwalitatieve aspect van de leegstand. Het is een essentieel gegeven dat, meer dan het algemene leegstandspercentage, de aantrekkelijkheid van de beschikbare kantoren aangeeft.

Er werd een indeling gemaakt in drie categorieën: minder dan 3 jaar, tussen 3 en 7 jaar en langer dan 7 jaar.

Achter het algemene leegstandspercentage, dat eerder laag is, gaat een diepgeworteld en groot probleem schuil dat almaar erger wordt. Hoewel de blijvende leegstand tussen 2012 en 2013 enigszins afneemt in oppervlakte, wordt het verschil in leegstandsduur groter.

Blijvende leegstand komt in alle wijken voor en er is onvoldoende vraag om ze weg te werken, zelfs in de wijken met recente kantoorgebouwen.

Gebouwen aan de man brengen die al meer dan 7 jaar beschikbaar zijn, is heel moeilijk. Deze categorie bevat 23% van de beschikbare kantoren in de Europese wijk en net geen 15% in de Louizawijk (tegenover 20% in het hele Gewest).

LEEGSTAND IN DE RAND

De situatie in de Rand gaat er slechts zeer licht op vooruit. De leegstand is tussen 2010 en 2013 weliswaar afgenomen, maar ligt nog steeds boven de 30%.

Rond de luchthaven, waar 75% van alle kantoren van de Rand is gevestigd, blijft de leegstand het meest onrustwekkend.

Blijvende leegstand

De blijvende leegstand (>3 jaar) stelt zich nog scherper in de Rand dan in Brussel. Meer dan twee derde van de lege kantoren die in 2010 al op de markt waren, wordt in 2013 nog steeds zonder succes gecommercialiseerd. Door de grote vastgoedcrisis zien eigenaars zich genoodzaakt hun huurprijzen drastisch te verlagen.

Evolutie van de voorraad in de afgelopen 4 jaar

Renovatie, afbraak, reconversie en constructie Met verbazing moeten we vaststellen hoe weinig er wordt gerenoveerd in de businessparken, terwijl een aantal gebouwen toch al enkele tientallen jaren oud zijn. De situatie in de Rand staat in schril contrast met die in het Brussels gewest, waar op grote schaal wordt gerenoveerd. In 2009 werden tien gerenoveerde gebouwen geteld. Vier jaar later zijn ook vijftien andere gebouwen gemoderniseerd. De 25 gebouwen zijn samen goed voor 49.500 m² (d.i. 3% van de kantoorvoorraad in de Rand).

We stelden geen enkele reconversie van kantoren tot woningen vast en er werden geen nieuwe kantoren bijgebouwd.

Projecten

In 2009 werden de in de Rand aangekondigde kantoorprojecten geteld. Alles samen ging het om 891.000 m². Er werd niet de minste aanzet gegeven tot de concrete uitvoering van een van deze geplande ruimten. De 163.000 m² kantoren die op de Uplage-site in Vilvoorde zouden komen zijn geschrapt, maar de andere projecten zijn daarom nog niet opgeborgen.

Gedecentraliseerde wijken en de rand (NW & NO)

Meer dan 95% van het kantooraanbod rond Brussel ligt ten noorden van de stad, tussen Dilbeek en Zaventem.

De Rand wordt vaak voorgesteld als concurrent van Brussel omdat ze aantrekkelijk zou zijn voor tertiaire bedrijven, maar uit een onderzoek van de bedrijven die langs beide kanten van de gewestgrens zijn gevestigd, blijkt dat we deze bewering sterk moeten nuanceren. Bedrijven kiezen hun ligging volgens een complexe logica gebaseerd op vele criteria. Elk bedrijf geeft voorrang aan een of ander aspect dat zijn ontwikkeling ten goede komt. De huurprijs, de lokale belastingen en de dichte nabijheid van de Ring of de luchthaven zijn lang niet de enige criteria bij hun keuze. De leegstandscijfers bewezen het: het leegstandspercentage ligt veel hoger in de noordoostelijke Rand dan in de aangrenzende Brusselse wijken (32,1% en 12,3% voor eenzelfde kantoorvoorraad).



Airport Plaza (Zaventem). Vier bedrijven zijn afkomstig uit Brussel en vier andere uit de buurt; bijna een derde van het complex staat nog steeds leeg.

CONCLUSIES

Op het eerste gezicht lijken de leegstandscijfers aan te geven dat de situatie op de vastgoedmarkt er in Brussel op vooruit gaat en dat ze er in de Rand niet verder op achteruit gaat.

Een grondiger bestudering van de cijfers van de blijvende leegstand levert echter een minder rooskleurige conclusie op: kantoren die al meer dan 3 jaar zonder succes worden gecommmercialiseerd en die 3/5 van het aanbod in Brussel en 2/3 van dat in de Rand uitmaken. Een blijvende leegstand die vaak, zowel in Brussel als in de Rand, voorkomt in recente gebouwen zoals de Rogier Tower, en soms zelfs in heel recente gebouwen zoals het Corporate Village (om maar twee voorbeelden te noemen). Een structureel overaanbod, zowel in de stad als in het hinterland. Het vertegenwoordigt 4% van de kantoorvoorraad in de centrale wijken en 7% in de gedecentraliseerde wijken, maar maar liefst 21% in de Rand.

In tegenstelling tot wat in sommige alarmerende persartikels wordt beweerd, zuigt de Rand de Brusselse bedrijven niet aan. De overheid onderneemt geen enkele actie om de vastgoedmarkt te regelen. Er worden geen kantoren omgevormd, renovatie gebeurt er schoorvoetend en projecten zijn er bevroren.

De leegstand zou in Brussel nog enigszins moeten afnemen met een verbetering van de economische situatie in België, die kwetsbaar zoniet onzeker blijft. Sinds het begin van de economische crisis was het nieuwe aanbod even beperkt als de vraag, wat het evenwicht op de kantoormarkt garandeerde. In de pipeline zitten evenwel verschillende grote projecten klaar om uit de startblokken te schieten zodra zich betere tijden aandienen, maar slechts één daarvan zal op korte termijn starten. De huurprijzen dalen nochtans.

Van de 8% kantoren die leeg staan, staat 5% structureel (blijvend) leeg en neemt 3% echt deel aan het spel van vraag en aanbod. 20% van de beschikbare kantoren wordt al meer dan 7 jaar gecommmercialiseerd.

Reconversies van verouderde kantoren, vooral tot woningen, is slechts een gedeeltelijke oplossing, en dan nog enkel in Brussel. Op 16 jaar tijd is 640.000 m² omgevormd. Dit cijfer gaat in stijgende lijn. Een groot deel van de 630.000 m² die al meer dan 3 jaar gecommmercialiseerd wordt blijkt moeilijk te verbouwen (vanwege hun recente aard, hun architecturale vorm of hun stedenbouwkundige situatie).

Ook leidt de trend om de oppervlakte per werkpost te rationaliseren tot een negatieve netto-opname. De renovatie van het bestaande kantorenpark moet worden voortgezet. Daarbij moet in het achterhoofd worden gehouden dat er meer mensen op minder oppervlakte zullen werken.

Renovatie van het Ikaros Park (Zaventem). Het gebouw op de achtergrond is al gemoderniseerd.



Contact

Michel De BEULE, Directie Studies van Brussel Stedelijke Ontwikkeling
 Vooruitgangstraat 80/1 - 1035 Brussel
 Tel. 02/204.23.40
 E-mails: aatl.planification@sprb.irisnet.be; mdebeule@sprb.irisnet.be
 www.stedenbouw.irisnet.be/studiesenpublicaties/studies-en-observatoria

Alain DOORNAERT en Bart HANSSENS
 Dienst Inventimmo van de GOMB – Gabrielle Petitstraat 6 – 1080 Brussel
 Tel. 02/422.50.34 et 02/422.50.36
 E-mails: ad@inventimmo.be ; bh@inventimmo.be
 www.inventimmo.be