



OBSERVATOIRE DES BUREAUX BILAN 1997 à 1999

OVERZICHT VAN HET KANTORENPARK BALANS van 1997 tot 1999

REVIEW OF OFFICE PROPERTY REPORT 1997 to 1999

13

2001



sommaire

Si 1997 et 1998 semblent avoir été de bonnes années pour le secteur de l'immobilier administratif à Bruxelles, les superficies autorisées en 1999 restent en deçà des années précédentes. Plus d'un million trois cents mille m² de bureaux ont été admis durant cette période. Est-ce à dire que les bureaux envahissent à nouveau la ville?

La réalité est plus complexe et c'est ce que l'Observatoire des Bureaux, réalisé aujourd'hui par le Service Planification de l'A.A.T.L., va tenter de montrer. Ainsi près de la moitié de cette superficie concerne des immeubles de bureaux existants et les permis d'urbanisme accordés de 1997 à 1999 portent en partie sur la transformation du parc de bureaux existant.

La méthodologie de ce nouvel Observatoire résulte d'une analyse approfondie des demandes de permis d'urbanisme, qui sont toutes envoyées à l'administration pour avis ou vérification. Les chiffres présentés sont donc, pour l'instant, potentiels car toutes les demandes approuvées ne sont pas suivies de réalisation.

Grâce à la précision de l'analyse, une attention particulière a pu être portée à l'accroissement du parc de bureaux (200.000 m² environ pour chacune des trois années observées), à l'autonomie communale dans la délivrance des permis, aux charges d'urbanisme auxquelles certains projets ont été soumis (1 milliard 205 millions de francs), au type de travaux envisagés (rénovation légère sur près de 30% des superficies), à la localisation préférentielle des immeubles dans les quartiers de bureaux mais aussi à l'importance des parkings corrélatifs dans ces immeubles.

Un gabarit moyen des différents types d'immeubles administratifs a pu être esquissé et la

inhoud

Ook al blijken 1997 en 1998 goede jaren geweest te zijn voor de zakelijke vastgoedsector in Brussel, toch blijven de toegelaten oppervlaktes in 1999 lager dan tijdens de vorige jaren.

Tijdens deze periode werd meer dan één miljoen driehonderdduizend m² kantoorruimte toegelaten. Betekent dit dat de kantoren de stad opnieuw inpalmen?

De werkelijkheid is complexer. Dit is precies wat het Overzicht van het Kantorenpark, uitgevoerd door de Dienst Planning van het B.R.O.H. zal trachten aan te tonen. Zo heeft nagenoeg de helft van de genoemde oppervlakte betrekking op bestaande kantoorruimten en de stedenbouwkundige vergunningen die van 1997 tot 1999 werden afgeleverd, hebben voor een groot deel betrekking op de omvorming van de bestaande kantoorruimten.

De methodologie van dit nieuw Overzicht vloeit voort uit een diepgaande analyse van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen, die aan de administratie worden toegezonden voor advies of controle. De voorgestelde cijfers moeten dus geïnterpreteerd worden als potentiële waarden, aangezien niet alle goedgekeurde aanvragen ook werkelijk gerealiseerd zullen worden.

Dankzij de precisie van de analyse kon extra aandacht worden besteed aan de toename van het aanbod van kantoorruimten (nagenoeg 200.000 m² voor elk van de drie jaren), aan de gemeentelijke autonomie bij het afleveren van de vergunningen, aan de stedenbouwkundige lasten waaraan sommige projecten werden onderworpen (1 miljard 205 miljoen frank), aan het soort werken dat wordt overwogen (beperkte renovatiewerken voor bijna 30% van de oppervlakten), aan de voorkeurlocatie van de

summary

Though 1997 and 1998 appear to have been good years for the office buildings sector in Brussels, the floor areas authorised in 1999 remain lower than in previous years.

Almost one million three hundred thousand m² of offices have been admitted to the stock during this period. Does this mean that office space is invading the city once again?

The reality is more complex, as today's publication of the Review of Office Property by the A.A.T.L. Planning Service will attempt to show. Almost half of this floor area relates to existing office buildings and the building permits issued between 1997 and 1999 refer in part to the transformation of the existing stock of offices.

The methodology followed in this new edition of the Review results from an in-depth analysis of planning applications which are all submitted to the planning department for opinion or confirmation. The figures put forward are thus potential, in the sense that not all the applications that receive approval will actually be followed up.

Because of the precision of this analysis, it has been possible to pay particular attention to the growth in stock (around 200.000 m² in each of the three years observed), to municipal independence in the granting of permits, to the planning charges to which some of these permits were subject (one billion two hundred and five million francs), to the type of work proposed (minor renovations on almost 30% of surface area), to the preferential location of buildings in the office districts and to the size of car parks provided in these buildings.

It has been possible to estimate the average size of the different types of administrative buildings, as well as the conversion of former



reconversion d'immeubles administratifs anciens qui retrouvent une autre affectation a pu être appréhendée.

Cette précision a permis de relativiser certains propos alarmistes (sur le déclin du quartier Léopold ou l'exode massif des bureaux en périphérie) ou de mieux comprendre le phénomène de mixité (résidentielle ou commerciale) dans les immeubles eux-mêmes.

L'Observatoire des Bureaux a été modifié en fonction de la nouvelle planification en cours d'élaboration, c'est-à-dire en fonction du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.).

Une évaluation continue de la fonction administrative dans les zones principalement affectées à l'habitat a été adoptée.

Une carte des surfaces de bureaux existants a été établie sur base d'un relevé de la situation existante de fait effectué en 1996-1997. Cette carte doit être mise à jour régulièrement car elle conditionne la potentialité de bureaux dans ces zones. Une carte des superficies de bureaux admissibles a en effet été définie et la différence entre le chiffre des deux cartes indique cette potentialité; elle conditionnera, lorsque le plan sera définitivement approuvé, l'autorisation ou le refus de nouvelles superficies de bureaux.

gebouwen in kantoorwijken, maar ook aan het belang van parkeerruimten die bij deze gebouwen horen.

Zo kon een gemiddeld profiel van de verschillende types kantoorgebouwen worden opgesteld, terwijl de reconversie van oude administratiegebouwen die een nieuwe functie kregen, beter kon worden verklaard.

Dank zij deze nauwgezette analyse, konden ook bepaalde onheilspellende stellingen (over het verval van de Leopoldwijk of de massale exodus van kantoren naar periferie) gerelativeerd worden, of kon een duidelijker inzicht gekregen worden in het verschijnsel van de gemengde functies (woonfunctie of commercieel) binnen de gebouwen zelf.

Het Overzicht van het Kantorenpark werd aangepast in het licht van de nieuwe planning die wordt uitgewerkt, dit wil zeggen op basis van het Gewestelijk Bestemmingsplan (G.B.P.).

Er werd voorzien in een doorlopende evaluatie van de administratieve functie in zones die hoofdzakelijk een woonfunctie dienen.

De bestaande kantoorminuten werden in kaart gebracht op basis van een in 1996-1997 uitgevoerde opmeting van de bestaande feitelijke toestand. Deze kaart moet regelmatig bijgewerkt worden want zij heeft een impact op de mogelijkheden voor kantoorminuten in deze zones. Er werd immers een kaart van de toelaatbare kantoorminuten opgemaakt en het verschil tussen de cijfers op de twee kaarten geeft aan welke de mogelijkheden nog zijn. Eens het plan definitief zal goedgekeurd zijn, zal de toelating of de weigering voor nieuwe kantoorminuten gebaseerd worden op de gegevens van deze kaart.

administrative buildings which have found another use could also be considered.

This detailed analysis has made it possible to modify some alarmist views (regarding the decline of the Leopold district or the general exodus to office space on the outskirts), and also provides a better understanding of the phenomenon of mixed use (residential or commercial) within the buildings themselves.

The Review of Office Property was amended to take account of the proposed new planning regulations, namely the Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) [Regional Land Use Plan].

There will be on-going evaluation of the presence of administrative premises in zones which are principally affected to residential use.

A map of existing office space was drawn up based on the actual situation in 1996-1997.

This map must be updated regularly, since it influences the potential for offices in these zones.

A map of admissible office surface has also been established, and the difference between the figures on the two maps indicates this potential. When the plan has finally been approved, it will influence the granting or refusal of permission for new office surface.

1. Notes méthodologiques

Source et champ d'investigation

Les statistiques détaillées ci-après ont été réalisées sur base des indications contenues dans les dossiers constituant les permis d'urbanisme instruits par le Service Urbanisme de l'A.A.T.L. ainsi que dans ceux constituant les recours auprès du Collège d'Urbanisme et auprès du Gouvernement.

Le relevé reprend donc tous les permis d'urbanisme concernant la fonction administrative sauf lorsqu'elle est accessoire à une autre activité¹ ou lorsque la superficie totale de plancher(s) est inférieure à 75 m². Les bureaux liés à du logement et d'une superficie comprise entre 75 et 200 m² ont été pris en compte lorsque leur superficie dépassait 45% de la superficie totale du logement.

La définition de la fonction administrative provient du glossaire inséré dans les prescriptions du P.R.A.S.² Les agences bancaires lorsqu'elles dépassent 600 m² ont été également comptabilisées, car elles ne peuvent plus être rangées dans la catégorie des entités commerciales de proximité mais ressortissent plutôt des sièges administratifs décentralisés.

Les immeubles accueillant officiellement des entreprises à caractère urbain ou de haute technologie ne sont pas considérés comme immeubles administratifs.

Les permis d'urbanisme antérieurs encore valides et modifiés au cours des trois années observées, y compris ceux diminuant la superficie de la fonction administrative, ont été pris en compte, et ce en vue de l'établissement de la carte des superficies de bureaux admissibles. Un permis d'urbanisme prolongeant un permis antérieur périmé a été enregistré dans l'Observatoire à l'égal d'un nouveau permis.³

Les immeubles de bureaux faisant, en partie ou en totalité, l'objet d'un arrêté de classement ou inscrit sur la liste sauvegarde ont été distingués conformément à la prescription du P.R.A.S.

Les activités de production de biens immatériels ont quant à elles été comptabilisées de manière séparée.

Autorité délivrante

La délivrance des permis d'urbanisme dépend de l'autorité communale sauf pour les de-

1. Methodologie

Bron en onderzoeksgebied

Onderstaande statistieken werden opgesteld op basis van de gegevens uit de dossiers met de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen die opgevolgd worden door de Dienst Stedenbouw van het B.R.O.H., alsook op basis van de gegevens die het voorwerp uitmaken van een beroep bij het Stedenbouwkundig College en bij de Regering.

Het overzicht omvat dus alle stedenbouwkundige vergunningen voor administratieve doeleinden, behalve wanneer de administratieve functie bij een andere activiteit hoort¹ of wanneer de totale vloeroppervlakte minder dan 75 m² bedraagt. Kantoren horend bij een woning en met een oppervlakte tussen 75 en 200 m² werden geïnventariseerd indien hun oppervlakte meer dan 45% van de totale oppervlakte van de woning bedraagt.

De definitie van administratieve functie komt uit de woordenlijst die bij de voorschriften van het G.B.P.² gevoegd werd. Bankkantoren met een oppervlakte van meer dan 600 m² werden eveneens opgenomen aangezien ze niet meer tot de categorie van handelsentiteiten of buurtniveau kunnen gerekend worden. Ze ressorteren eerder onder gedecentraliseerde hoofdzetels.

Gebouwen waarin officieel bedrijven met een stedelijk of hoogtechnologisch karakter gevestigd zijn, worden niet als administratiegebouwen beschouwd.

Vroegere stedenbouwkundige vergunningen die nog geldig waren en in de loop van de drie hier waargenomen jaren gewijzigd werden, met inbegrip van de vergunningen waarin de oppervlakte van de administratieve functie beperkt werd, werden ook opgenomen, dit met het oog op de opstelling van de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten. Een stedenbouwkundige vergunning die een vorige vervallen vergunning verlengt, evenals een nieuwe vergunning³, werden in het overzicht opgenomen.

Overeenkomstig het voorschrift van het G.B.P., wordt een onderscheid gemaakt tussen kantoorgebouwen die volledig of gedeeltelijk deel uitmaken van een beschermingsbesluit en diegene die op de bewaarlister geplaatst zijn.

Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werden afzonderlijk opgenomen.

1. Notes on methodology

Sources and field of investigation

The statistics provided below were drawn up on the basis of building permit applications submitted to the A.A.T.L. Urban Development Service and submitted for appeal to the College d'Urbanisme [Town Planning Board] and the Government.

The summary therefore includes all building permits relating to administrative use except where this is of secondary importance to another activity¹ or where the total floor area is less than 75 m². Offices attached to dwellings have been included where their surface is between 75 m² and 200 m² and represents more than 45% of the total surface area of the dwelling.

The definition of administrative function is taken from the glossary contained in the provisions of the P.R.A.S.² Bank branches exceeding 600 m² have also been counted, since these can no longer be considered as local commercial premises but are instead classified as decentralised administrative premises.

Buildings that officially house urban enterprises or high tech enterprises are not regarded as administrative buildings.

Previous building permits which are still valid and which have been amended during the three years reviewed, including those leading to a fall in the total area under administrative use, have been taken into account with a view to establishing a map of admissible office space.

The extension of previously expired permits has been treated by the Review as if it were a new permit.³

Office buildings which are wholly or partly subject to classification or registered on the conservation list have been identified in accordance with the prescription of the P.R.A.S.

The production activities of intangible goods has been counted separately.

Issuing authority

The issue of building permits is the responsibility of municipal authorities except in the case of applications from public services or organisations in the public interest; in these cases the regional authorities are solely responsible.

Permits issued by municipal authorities are of three types:



mandes qui émanent des services publics ou d'organismes d'intérêt collectif; la délivrance des permis dépend, pour ces derniers, de la seule autorité régionale.

Les permis délivrés par l'autorité communale sont de trois types:

- permis après avis conforme de l'autorité régionale
 - En cas d'existence d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.):
- permis sans avis de l'autorité régionale s'il n'y a pas de dérogation à ce plan
- permis après avis conforme de l'autorité régionale sur la (ou les) dérogation(s).

Superficie

Le calcul des superficies a été vérifié par rapport aux indications chiffrées contenues dans les dossiers.⁴ Les chiffres présentés prennent en compte les superficies brutes de planchers. Les surfaces de bureaux installés en sous-sol ont été également comptabilisées, conformément à la définition réglementaire.⁵

L'extension du parc immobilier ne concerne que les nouvelles affectations, sauf lorsqu'il s'agit d'une augmentation significative, et différente dans son occupation, d'un site administratif ancien⁶, et pour des superficies de planchers supérieures à 500 m². En effet, en deçà de cette taille, les bureaux sont souvent intégrés dans des projets où le caractère résidentiel ou commercial des bâtiments prime sur leur caractère administratif.

Localisation

La Région bruxelloise a fait l'objet d'une délimitation en 16 quartiers de bureaux (**voir carte**), après concertation sur le découpage territorial avec les agents immobiliers spécialisés et la S.D.R.B.⁷, de façon à présenter une base similaire pour d'éventuelles confrontations de données. Ce découpage est fonction des typologies architecturale et urbanistique tout en retenant également la définition spatiale (secteurs statistiques) opérée par l'I.N.S., et ce pour d'autres rapprochements.

Certains quartiers de bureaux ont fait l'objet d'un deuxième découpage précisant en leur sein les zones de concentration administrative, après comparaison avec la carte de la situation existante de fait réalisée pour le projet de P.R.A.S.

Overheid belast met de verlening van vergunningen

Het is de gemeentelijke overheid die bevoegd is voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen, behalve wanneer de aanvragen afkomstig zijn van overheidsdiensten of openbare instellingen; voor deze laatste is enkel de gewestelijke overheid bevoegd. De gemeentelijke overheid geeft drie soorten vergunningen af:

- vergunningen na eensluitend advies van de gewestelijke overheid
 - En in het geval van een Bijzonder Bestemmingsplan (B.B.P.):
- vergunningen zonder advies van de gewestelijke overheid indien er geen sprake is van een afwijking van dit plan
- vergunningen met advies van de gewestelijke overheid over de afwijking(en).

Oppervlakte

De berekening van de oppervlakten werd gecontroleerd aan de hand van de cijfergegevens in de dossiers.⁴ De vermelde cijfers slaan op de brutovloeroppervlakten. De ondergrondse kantooroppervlakten werden eveneens opgenomen, overeenkomstig de reglementaire bepaling.⁵

De uitbreiding van het gebouwenpark heeft enkel betrekking op nieuwe bestemmingen, behalve wanneer het gaat om een aanzienlijke vermeerdering die tegelijkertijd met een ander gebruik van een vroeger administratiecomplex gepaard gaat⁶, en voor vloeroppervlakten groter dan 500 m². Onder deze grootte worden kantoren immers vaak geïntegreerd in projecten waarbij het residentiële of handelskarakter van de gebouwen de overhand heeft op hun administratief karakter.

Ligging

Na overleg met gespecialiseerde vastgoedmakelaars en de G.O.M.B.⁷ over de territoriale opdeling, werd het Brussels Gewest in 16 kantoorwijken ingedeeld (**zie kaart**), zodat bij een eventuele toetsing van gegevens een soortgelijke basis voorhanden is. Bij de indeling werd zowel gekeken naar de architecturale als stedenbouwkundige typologieën, waarbij tevens rekening gehouden werd met de ruimtelijke afbakening (statistische sectoren) door het N.I.S., en dit met het oog op andere verbanden. Sommige kantoorwijken werden nog eens onderverdeeld in gebieden waarbinnen de zones met een concentratie van administratiegebouwen aangeduid werden, na vergelijking met de kaart van de bestaande feitelijke toestand die voor het ontwerp van G.B.P. opgesteld werd.

- permits issued after statutory consultation with the regional authority

Where a Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) [Special Land Use Plan] exists:

- permits without statutory consultation with the regional authority if there are no exemptions from the plan
- permits issued after statutory consultations with the regional authorities regarding any exemptions.

Surface area

The surface area calculations have been verified against the details contained in the files.⁴ The figures used take account of the gross floor area. Basement office premises have also been taken into account, in accordance with the definition in the regulations.⁵

The increase in the total amount of property only relates to new uses, except where a significant increase and change in the occupation of a previous administrative site is involved⁶ and for floor areas over 500 m². Below this level, offices are often included in projects where the residential or commercial character of the buildings is more significant than their administrative character.

Location

The Brussels region has been demarcated into 16 office districts (**see map**) after consultations on this territorial distribution with specialised estate agents and the Brussels Regional Development Agency⁷ to establish a similar basis for any comparison of data. This demarcation is based on the architectural/planning characteristics of buildings, while also retaining the definition of space (statistical sectors) applied by the National Institute for Statistic, also for the purpose of comparison.

Some office districts have been further divided to identify zones with a high concentration of administrative premises, after comparison with the map of the existing situation produced for the P.R.A.S. draft.





LOCALISATION DES BUREAUX EN REGION BRUXELLOISE

- 1 PENTAGONE OUEST
- 2 PENTAGONE EST
- 3 QUARTIER NORD & TOUR ET TAXIS
- 4 QUARTIER LAMBERMONT/ROGIER
- 5 ESPACE BRUXELLES-EUROPE
- 6 QUARTIER LOUISE
- 7 QUARTIER DU MIDI
- 8 QUARTIER BIRMINGHAM/AUMALE
- 9 PREMIÈRE COURONNE NO
- 10 QUARTIER LÉOPOLD III
- 11 QUARTIER WOLUWE/TERVUREN
- 12 QUARTIER MADOUX/ORBAN
- 13 QUARTIER PLAINE/SOUVERAIN
- 14 QUARTIER MOLIÈRE/OBSERVATOIRE
- 15 DEUXIÈME COURONNE SO
- 16 DEUXIÈME COURONNE NO

*le découpage territorial est fonction
des secteurs statistiques définis par l'Institut National de
Statistique*

LIGGING VAN DE KANTOREN IN HET BRUSSELS GEWEST

- 1 VIJFHOEK-WEST
- 2 VIJFHOEK-OOST
- 3 NOORDWIJK & THURN EN TAXIS
- 4 WIJK LAMBERTMONTLAAN/ROGIERLAAN
- 5 RUIMTE BRUSSEL-EUROPA
- 6 LOUIZAWIJK
- 7 ZUIDWIJK
- 8 WIJK BIRMINGHAMSTRAAT/AUMALESTRAAT
- 9 EERSTE STADSKROON NW
- 10 LEOPOLD III-WIJK
- 11 WIJK WOLUWELAAN/TERVURENLAAN
- 12 WIJK MADOUXLAAN/ORBANWIJKLAAN
- 13 WIJK PLEINLAAN/VORSTLAAN
- 14 WIJK MOLIÈRELAAN/STERREWACHTLAAN
- 15 TWEEDE STADSKROON ZW
- 16 TWEEDE STADSKROON NW

*de territoriale opdeling is functie
van de statistische sectoren gedefinieerd door het Natio-
naal Instituut voor de Statistiek.*

LOCATION OF THE OFFICE PREMISES IN THE BRUSSELS REGION

- 1 WEST PENTAGON
- 2 EAST PENTAGON
- 3 NORD & TOUR ET TAXIS DISTRICT
- 4 LAMBERMONT/ROGIER DISTRICT
- 5 BRUSSELS-EUROPE AREA
- 6 LOUISE DISTRICT
- 7 MIDI DISTRICT
- 8 BIRMINGHAM/AUMALE DISTRICT
- 9 INNER METROPOLITAN RING NW
- 10 LEOPOLD III DISTRICT
- 11 WOLUWE/TERVUREN DISTRICT
- 12 MADOUX/ORBAN DISTRICT
- 13 PLAINE/SOUVERAIN DISTRICT
- 14 MOLIÈRE/OBSERVATOIRE DISTRICT
- 15 OUTER METROPOLITAN RING SW
- 16 OUTER METROPOLITAN RING NW

*the land demarcation refers to
the statistical sectors applied by the National Institute for
Statistic*

quartiers de bureaux

kantoorwijken

office districts

Demandeurs

Deux grandes catégories sont à distinguer:

- le secteur public comprenant le secteur public belge (tous niveaux de pouvoirs confondus⁸), l'Union Européenne (toutes ses institutions) et le secteur public international;
- le secteur privé comprenant les banques & assurances (en ce compris les holdings financiers et fonds de pensions) et les autres compagnies & particuliers.

L'éventuelle appartenance de sociétés de promotion immobilière à une superstructure financière (holding) a été vérifiée avec l'aide du Centre de Recherche et d'Information Socio-Politiques (C.R.I.S.P.).⁹

Le secteur public (belge ou international, l'Union européenne) a également été considéré en tant que demandeur officieux (de permis) lorsqu'il s'avère manifeste qu'il occupera des bâtiments construits ou rénovés sur initiative du secteur privé (le projet Zinner pour l'ambassade des Etats-Unis, le projet Berlaymont 2000 pour l'Union Européenne par exemple). A l'inverse, certaines (petites) propriétés du secteur public n'ont pas été enregistrées comme telles lorsqu'il s'avère que ce dernier les mettra dans le circuit locatif à destination des sociétés privées ou des particuliers.

Actes et travaux

Les actes et travaux prévus dans la demande ont été classés en deux catégories:

- (simple) aménagement + rénovation légère
- construction + rénovation lourde.

Dans la première catégorie se rattachent les projets modifiant l'esthétique du (ou des) bâtiment(s), généralement la façade côté voirie. La rénovation lourde induit une modification majeure dans le volume bâti ou à tout le moins dans sa disposition spatiale interne.

La démolition sans reconstruction (cas exceptionnel) fait partie de la deuxième catégorie.

Taille des immeubles

La taille des immeubles a été notamment choisie par rapport aux principales limites de superficie par immeuble de bureaux définies dans les prescriptions du 2^{ème} projet de P.R.A.S., à savoir 75, 200, 1.000 et 3.500 m².

Dans certains cas, la superficie recensée ne correspond pas à un seul immeuble mais à une

Aanvragers

Er kunnen twee grote categorieën onderscheiden worden:

- de overheidssector, zijnde de belgische overheidssector (alle overheden tezamen⁸), de Europese Unie (al haar instellingen) en de internationale overheidssector;
- de particuliere sector: de banken & verzekeringen (met inbegrip van de financiële holdings en de pensioenfondsen) en de andere maatschappijen & particulieren.

Met de hulp van het Centre de Recherche et d'Information Socio-Politiques (C.R.I.S.P.)⁹ werd nagegaan welke projectontwikkelingsmaatschappijen eventueel tot een financiële superstructuur (holding) behoren.

De overheidssector (Belgische of internationale, de Europese Unie) werd eveneens beschouwd als officieuze (vergunning)aanvrager wanneer duidelijk blijkt dat hij gebouwen zal betrekken die op initiatief van de particuliere sector gebouwd of gerenoveerd werden (voorbeelden hiervan zijn het Zinner-project voor de ambassade van de Verenigde Staten en het project Berlaymont 2000 voor de Europese Unie). Omgekeerd werden sommige (kleine) eigendommen van de overheidssector niet als dusdanig opgenomen toen bleek dat deze laatste ze op de huurmarkt zou brengen ten behoeve van privé-bedrijven of privé-personen.

Handelingen en werken

De in de aanvraag bepaalde handelingen en werken werden in twee categorieën ondergebracht:

- (gewone) inrichting + lichte renovatie
- nieuwbouw + ingrijpende renovatie.

De eerste categorie heeft betrekking op projecten die de esthetische vorm van het (de) gebouw(en) veranderen; meestal gaat het om de gevel aan de straatkant. Bij ingrijpende renovatie is er sprake van een belangrijke wijziging in de omvang van het gebouw of tenminste in de ruimtelijke indeling aan de binnenkant.

Afbraak zonder heropbouw (uitzonderlijk geval) valt onder de tweede categorie.

Grootte van de gebouwen

De grootte van de gebouwen werd onder meer gekozen op basis van de belangrijkste oppervlaktelimiten per kantoorgebouw die in het 2^e

Applicants

Two major categories can be distinguished:

- the public sector, including the belgian public sector (all levels taken together⁸), the European Union (including all of its institutions) and the international public sector;
- the private sector, including banks and insurance companies (including financial institutions and pension funds), other companies and private individuals.

Development companies' possible membership of a financial superstructure (holding company) has been checked with the help of the Centre de Recherche et d'Information Socio-Politiques (C.R.I.S.P.).⁹

The public sector (belgian or international, the European Union) has also been considered as an unofficial applicant for building permit where it is clear that it will occupy buildings constructed or renovated under private sector initiatives (such as the Zinner project for the U.S. embassy, or the Berlaymont 2000 project for the European Union). In contrast, some (small) public sector properties have not been registered as such when it is obvious that they are being made available for rent by private companies or individuals.

Works

The works covered by the application have been classified into two types:

- (simple) conversion and minor renovation
- building and major renovation

The first category includes projects for modifying the appearance of a building or buildings, generally the street façade. Major renovation involves significant alteration of the size of the building or at least its internal spatial arrangements.

Demolition without rebuilding (an exceptional case) is included in the second category.

Size of buildings

The size of buildings has inter alia been selected in terms of the main surface limits per office building as set out in the regulations of the second draft of the P.R.A.S., namely 75, 200, 1.000 and 3.500 m².

In some cases, the floor area recorded does not relate to a single building but to a complex which may include several buildings. This dif-



entité qui peut regrouper plusieurs bâtiments. Cette différence peut créer une très faible distorsion dans l'évaluation car c'est le gabarit de l'immeuble possédant la superficie la plus importante qui définit le gabarit de l'entité.

Mixité des fonctions

La présence d'autres fonctions (logement, commerce ou autre) dans les immeubles a été notée pour percevoir, de manière fine (par projet ou immeuble), la notion de mixité urbaine.

ontwerp van G.B.P. bepaald werden, namelijk 75, 200, 1.000 en 3.500 m².

In bepaalde gevallen stemt de geïnventariseerde oppervlakte niet met één enkel gebouw overeen, maar met een geheel dat meerdere gebouwen kan omvatten. Dit verschil kan een ietwat vertekend beeld geven van de evaluatie daar de afmetingen van het gebouw met de grootste oppervlakte het profiel van de entiteit bepaalt.

Gemengd karakter van de functies

De aanwezigheid van andere functies (huisvesting, handel of andere) in de gebouwen werd aangegeven om een gedetailleerd beeld (per project of gebouw) te krijgen van het begrip stedelijke vermenging van functies.

ference may lead to a very slight distortion in the evaluation since it is the size of the building with the largest surface area which will determine the size of the complex.

Mixed use

The presence of other uses (housing, commercial premises or other) in these buildings has been noted, to provide detailed information (by project or building) on mixed character of the city.

2. analyse des statistiques

2. analyse van de statistieken

2. statistical analysis

Superficie totale à pondérer par son accroissement réel

De 1997 à 1999, 288 (respectivement 91, 96 et 101) permis d'urbanisme ont été recensés.¹⁰ Une superficie de bureaux totalisant 492.909 m², 536.847 m² et 320.098 m² a été autorisée en Région bruxelloise (figure 1). En trois ans, 1.349.854 m² de bureaux ont été admis.

Ces superficies s'apparentent pour 1997 et 1998 à de bonnes années immobilières, correspondant à celles des années 1970.¹¹

L'année 1999 apparaît sans doute comme une année de transition due aux incertitudes liées au mécanisme de double gel momentanément des prescriptions régionales réglementaires d'affectation du sol.

La commune de Bruxelles regroupe sur son territoire près de la moitié de la superficie totale; deux autres communes seulement (Saint-Josse et Schaerbeek) enregistrent des chiffres fort significatifs au cours de ce laps de temps.

Totale oppervlakte te relativeren door haar reële groei

Van 1997 tot 1999 werden 288 (respectievelijk 91, 96 en 101) stedenbouwkundige vergunningen geïnventariseerd.¹⁰ In het Brussels Gewest werd een totale kantooroppervlakte van 492.909 m², 536.847 m² en 320.098 m² toegelaten (figuur 1). In drie jaar tijd werd 1.349.854 m² kantoren toegelaten. Deze oppervlakten lijken wat 1997 en 1998 betreft op de goede bouwjaren van de jaren 1970.¹¹

1999 lijkt een overgangsjaar te zijn; dit is waarschijnlijk het gevolg van de onzekerheden met betrekking tot het tijdelijk, dubbel blokkeringsmechanisme van wettelijke voorschriften aangaande de gewestelijke bodemsbestemming. Bijna de helft van de totale oppervlakte bevindt zich op het grondgebied van de gemeente Brussel; enkel voor twee andere gemeenten (Sint-Joost en Schaerbeek) werden in deze tijdsspanne significante cijfers opgetekend.

Total surface area weighted by real growth

From 1997 to 1999, 288 (91, 96 and 101 respectively) building permits were recorded.¹⁰ Office space totalling 492.909 m², 536.847 m² and 320.098 m² was authorised in the Brussels Region (figure 1). Over a three-year period, 1.349.854 m² of office space was authorised.

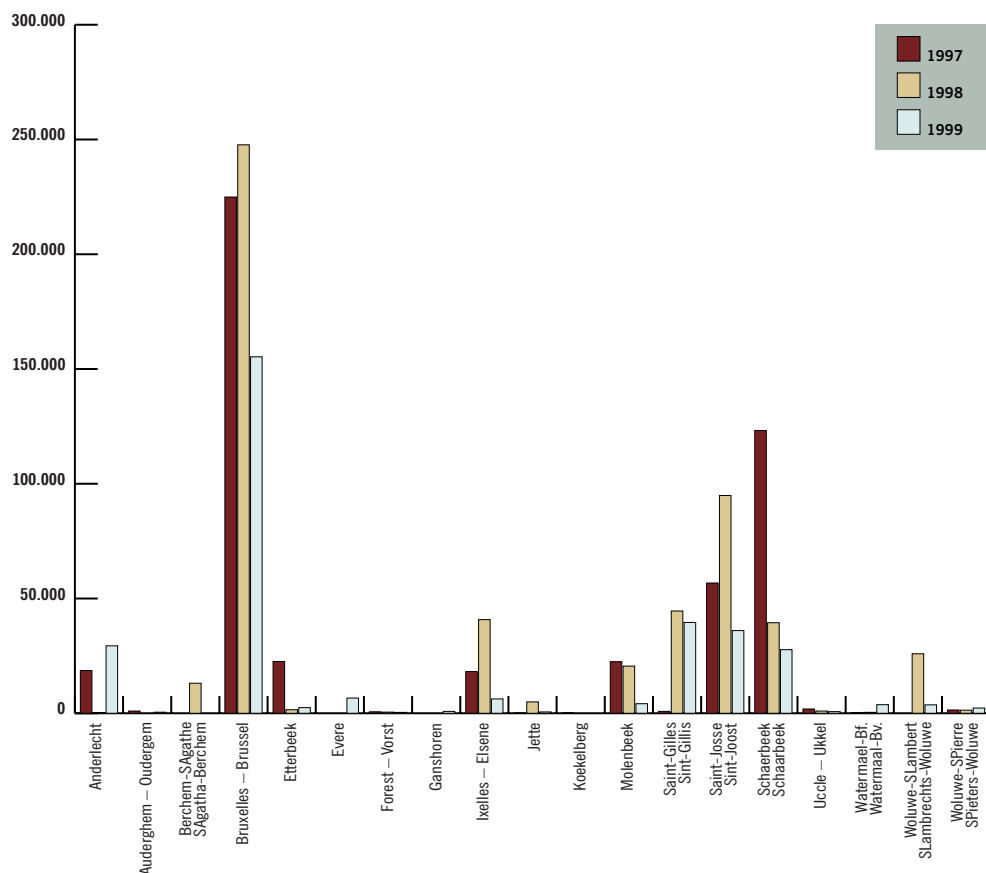
In 1997 and 1998, the levels corresponded to good years for the property market, such as were seen in the 1970s.¹¹

1999 seems to have been a transitional year, due to the uncertainties associated with the state of deadlock [double gel] currently affecting regional land use regulations.

Brussels-city municipality accounts for almost half the total space; only two other municipalities (Saint-Josse and Schaerbeek) registered significant figures during this period.

fig. 1

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 1997 À 1999, PAR COMMUNE — TUSSEN 1997 EN 1999 GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE, PER GEMEENTE — OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 1999, BY MUNICIPALITY



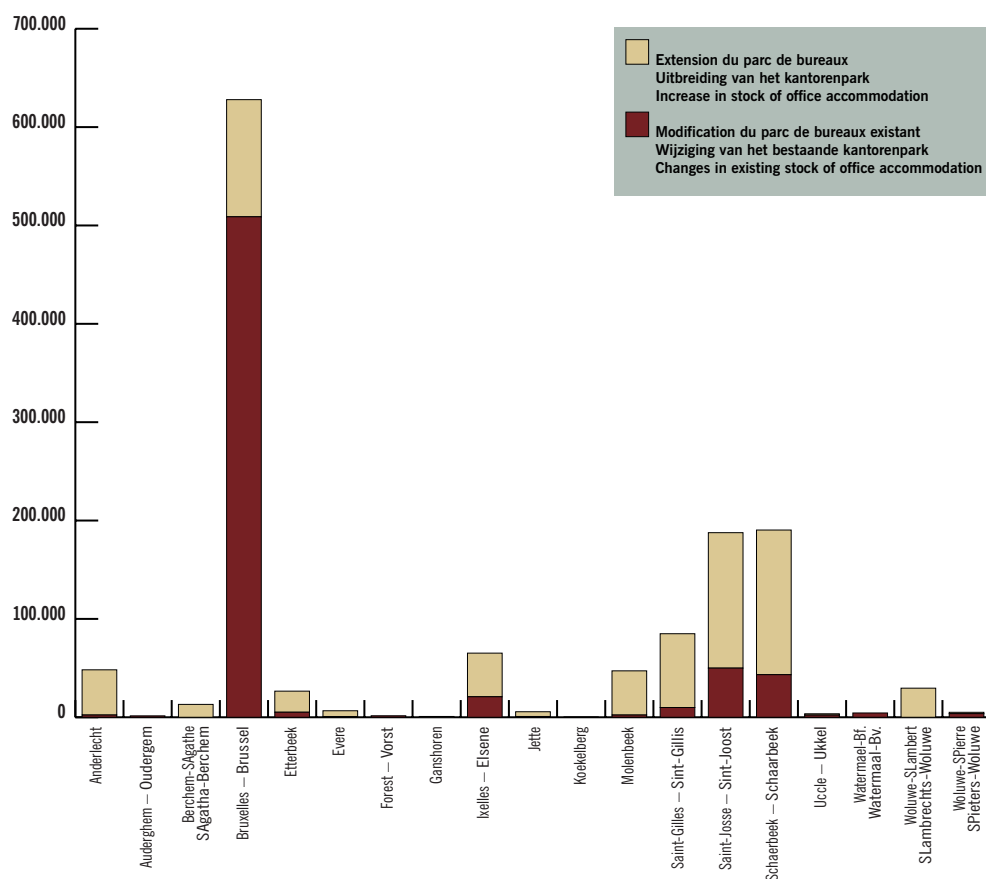
La superficie de bureaux représente celle autorisée par permis d'urbanisme, tout en excluant les bureaux accessoires à d'autres fonctions ainsi que les activités de production de biens immatériels. – Het gaat om de kantooroppervlakte die via een stedenbouwkundige vergunning goedgekeurd werd, met uitzondering van de kantoren horend bij andere functies, evenals de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. – The office area is the amount authorised by building permits, excluding offices used for other purposes, as well as the activities of production of intangible goods. © A.A.T.L.



	1997	1998	1999
Anderlecht	18.625	230	29.380
Auderghem – Oudergem	966		465
Berchem-SAgathe – SAgatha-Berchem		13.088	
Bruxelles – Brussel	224.924	247.683	155.306
Etterbeek	22.572	1.532	2.452
Evere			6.618
Forest – Vorst	642	495	380
Ganshoren			810
Ixelles – Elsene	18.157	40.806	6.247
Jette	85	4.950	585
Koekelberg	175		
Molenbeek	22.479	20.547	4.164
Saint-Gilles – Sint-Gillis	817	44.546	39.573
Saint-Josse – Sint-Joost	56.760	94.878	36.030
Schaerbeek – Schaarbeek	123.198	39.452	27.707
Uccle – Ukkel	1.856	968	715
Watermael-Bf. – Watermaal-Bv.	225	404	3.733
Woluwe-SLambert – SLambrechts-Woluwe		25.923	3.659
Woluwe-SPierre – SPieters-Woluwe	1.428	1.345	2.274

fig. 2

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 1999, PAR COMMUNE — TYPE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKEURD VAN 1997 TOT EN MET 1999, PER GEMEENTE — TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 1999, BY MUNICIPALITY

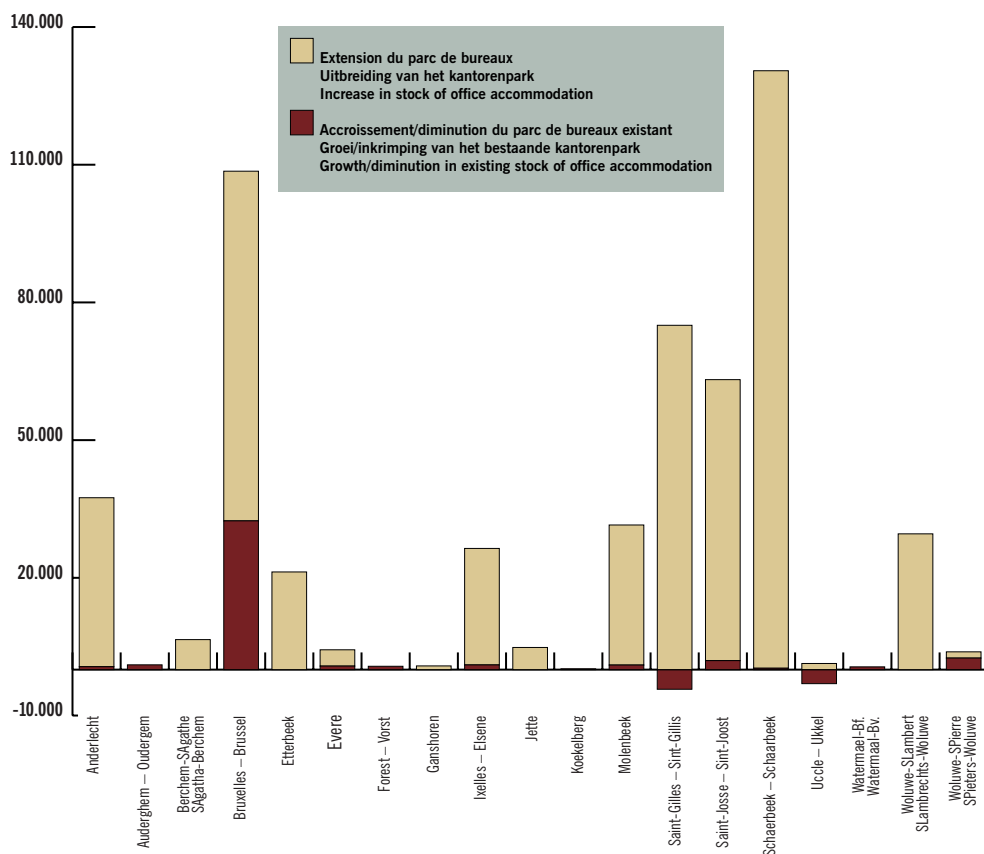


La superficie des permis antérieurs à 1997 et encore valides a été comptabilisée avec leur modification. – De oppervlakte van de vergunningen van vóór 1997 die nog geldig waren, werd geïnventariseerd met de wijziging. – Areas under permits issued before 1997 and still valid have been included with their modifications. © A.A.T.L.

fig. 3

TYPE D'ACCROISSEMENT DE LA SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 1999, PAR COMMUNE — TYPE GROEI VAN DE TUSSEN 1997 EN 1999 TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE, PER GEMEENTE — TYPE OF GROWTH IN OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 1999, BY MUNICIPALITY

Anderlecht	640	36.812
Auderghem – Oudergem	1.045	
Berchem-SAgathe – SAgatha-Berchem		6.542
Bruxelles – Brussel	32.411	76.179
Etterbeek	-510	21.282
Evere	775	3.548
Forest – Vorst	732	
Ganshoren		810
Ixelles – Elsene	1.028	25.377
Jette	-217	4.830
Koekelberg	175	
Molenbeek	1.001	30.512
Saint-Gilles – Sint-Gillis	-3.981	75.018
Saint-Josse – Sint-Joost	1.965	61.213
Schaerbeek – Schaarbeek	305	130.170
Uccle – Ukkel	-3.598	1.341
Watermael-Bf. – Watermaal-Bv.	604	
Woluwe-SLambert – SLambrechts-Woluwe		29.582
Woluwe-SPierre – SPieters-Woluwe	2.520	1.357



N'ont été comptabilisés, pour le parc de bureaux existant, que son accroissement (ou sa diminution) de superficie (y compris pour les permis encore valides antérieurs à 1997). – Enkel de groei (of de inkrimping) van de oppervlakte van het bestaande kantorenpark (met inbegrip van de nog geldige vergunningen van vóór 1997) werd geïnventariseerd. – For the existing office stock, only the increase (or decrease) in surface area has been included (including permits issued before 1997 that are still valid). © A.A.T.L.



La **figure 2** montre mieux l'importance résultant de la rénovation du parc de bureaux existant (49% de la superficie admise) par rapport à l'extension de ce parc.

Cette importance et sa constance soulignent le réinvestissement permanent dans l'immobilier administratif urbain et relativisent les discours sur sa décentralisation inexorable en dehors de la Région ainsi que sur le risque de son vieillissement accéléré (évoqué dans l'Observatoire des Bureaux n°11).

De plus il faut voir dans le projet de rénovation de l'ancien magasin Au Bon Marché et de la galerie commerciale City2, autorisé en 1997, une réalisation qui constitue une modification du parc commercial existant auquel viennent s'ajouter quelque 35.000 m² de bureaux. L'extension du parc de bureaux se remarque surtout par un projet qui ressort du haut de ses quelque 100.000 m² (projet Dollarland¹² à Schaerbeek, autorisé en 1997) et par quelques autres plus réduits (40.000 m²) à Saint-Josse et à Saint-Gilles (quatre pour l'une, deux pour l'autre autorisés en 1998 et 1999).

A contrario ce réinvestissement permanent constitue une indication sur la faible qualité d'une partie du parc de bureaux existant (exigeant sa rénovation 20 à 30 ans à peine après sa construction) mais aussi sur un phénomène de mode architecturale de plus en plus perceptible et une évolution rapide de certains besoins (câblage,...).

L'accroissement réel¹³ de la superficie de bureaux (**figure 3**) est mesuré par l'augmentation (ou la diminution) de celle-ci dans le parc de bureaux existant d'une part, et par la superficie nouvelle établie en d'autres lieux constituant l'extension de ce parc d'autre part. Ce dernier compterait 504.573 m² de surfaces nouvelles en trois ans. En ce qui concerne les immeubles de bureaux existants, une augmentation globale¹⁴ de 34.895 m² est enregistrée dans ceux-ci. L'accroissement de superficie admise en 1997 (206.773 m²), en 1998 (199.088 m²) et en 1999 (133.607 m²) pondère la perception première. Le marché immobilier tend également à rénover (lourdement ou légèrement) les immeubles anciens.

Dans ce graphique a été ajoutée la superficie (négative) qui résulte d'une affectation différente (école, logements,...) envisagée pour la totalité (ou une partie significative) de certains immeubles de bureaux existants: huit permis en

Figuur 2 geeft een beter beeld van de omvang van de renovatie die het bestaande kantorenpark onderging (49 % van de toegelaten oppervlakte) ten opzichte van de uitbreiding van het park. De omvang en de bestendigheid ervan zijn een duidelijk teken dat er voortdurend in administratiegebouwen in de stad geherinvesteerd wordt, waardoor meteen de verhalen over de onontkoombare decentralisatie buiten het Gewest en het risico van een versnelde veroudering (waarvan sprake in het Overzicht van het Kantorenpark nr. 11) gerelativeerd worden. Bovendien moet het renovatieproject voor de vroegere winkelzaak Au Bon Marché en de winkelgalerij City 2, goedgekeurd in 1997, beschouwd worden als een uitbreiding van het bestaande handelspark waar nog zowat 35.000 m² kantoorruimte bijkomt. Wat de uitbreiding van het kantorenpark betreft springen vooral het Dollarland-project¹² in Schaerbeek met ongeveer 100.000 m² (goedgekeurd in 1997) in het oog, samen met enkele kleinere projecten (40.000 m²) in Sint-Joost en in Sint-Gillis (vier voor de ene en twee voor de andere goedgekeurd in 1998 en 1999). Aan de andere kant wijst deze permanente herinvestering op de mindere kwaliteit van een gedeelte van het bestaande kantorenpark (renovatie reeds nodig 20 tot 30 jaar na de bouw ervan) maar ook op een fenomeen van architecturale mode, die steeds opvallender wordt en een snelle evolutie wat betreft bepaalde behoeften (bekabeling,...)

De reële groei¹³ van de kantooroppervlakte (**figuur 3**) wordt enerzijds gemeten aan de hand van haar groei (of inkrimping) binnen het bestaande kantorenpark en anderzijds aan de hand van de nieuwe op andere plaatsen ontstane oppervlaktes waardoor het park uitbreidt. Qua uitbreiding telde men voor de afgelopen drie jaar 504.573 m² nieuwe oppervlakten. Voor de bestaande kantoren werd een totale toename¹⁴ van 34.895 m² opgetekend. De groei van de toegelaten oppervlakte: 206.773 m² in 1997, 199.088 m² in 1998 en 133.607 m² in 1999, corrigeert de eerste indruk. De vastgoedsector wil eveneens oude gebouwen (ingrijpend of licht) renoveren.

In deze grafiek werd ook de (negatieve) oppervlakte aangeduid die het gevolg is van een andere bestemming (school, huisvesting,...) die aan sommige bestaande kantoorgebouwen in hun geheel (of een belangrijk gedeelte ervan) gegeven werd: acht vergunningen in 1997

Figure 2 best shows the extent of renovation of the existing stock of office space (49% of the accepted area) as compared with the growth in this stock.

The size and strength of this development stress the continuing re-investment in urban administrative buildings and put into context the debate concerning the inexorable decentralisation away from the Region and the risk of accelerated ageing (as proposed in the Review of Office Property No11).

Furthermore, the proposed renovation of the old shop premises Au Bon Marché and the shopping mall City2, authorised in 1997 must be seen as developments changing the existing stock of commercial property, to which must be added some 35.000 m² of offices. The extension of the stock is mainly due to the 100.000 m² Dollarland project ¹² (at Schaerbeek, authorised in 1997) and a number of somewhat smaller projects (40.000 m²) at Saint-Josse and Saint-Gilles (four in the one, two in the other, authorised in 1998 and 1999).

On the other hand this continuing re-investment is an indication of the poor quality of part of the existing stock of office accommodation (in need of renovation barely 20-30 years after construction) but also indicates increasingly evident architectural trends, and rapidly changing requirements (cabling, etc.).

The real growth¹³ in office space (**figure 3**) is measured firstly in the increase (or fall) in total area in the existing stock, and secondly in the new surface areas in other locations which constitute the extended supply. The latter stands at 504.573 m² of new space in three years. For existing office buildings, an overall increase¹⁴ of 34.895 m² was registered during the period. The increase in authorised office space in 1997 (206.773 m²), 1998 (199.088 m²) and 1999 (133.607 m²) colours the first impression. There is also a trend in the property market for the major or minor renovation of old property.

This graphic also shows the (negative) space which results from change of use (schools, housing) envisaged for all (or a significant part) of some existing office buildings: eight permits in 1997 for 7.675 m², eight permits in 1998 for 4.553 m² and twelve permits in 1999 for a total of 12.385 m²

The conversion of former administrative buildings is becoming a significant factor.

1997 avec 7.675 m², huit permis en 1998 avec 4.553 m² et douze permis en 1999 regroupant 12.385 m².

La reconversion d'immeubles administratifs anciens devient significative.

L'accroissement de superficie porte surtout dans les zones de concentration administrative. Avec une mention pour le Pentagone Est et la Zone Bruxelles-Europe qui voient cette augmentation se réaliser à travers la construction de nouveaux mais aussi la rénovation d'anciens bâtiments de bureaux. La mutation fonctionnelle du Quartier Louise se poursuit lentement (figure 4).

(7.675 m²), acht vergunningen in 1998 (4.553 m²) en twaalf vergunningen voor een totaal van 12.385 m² in 1999.

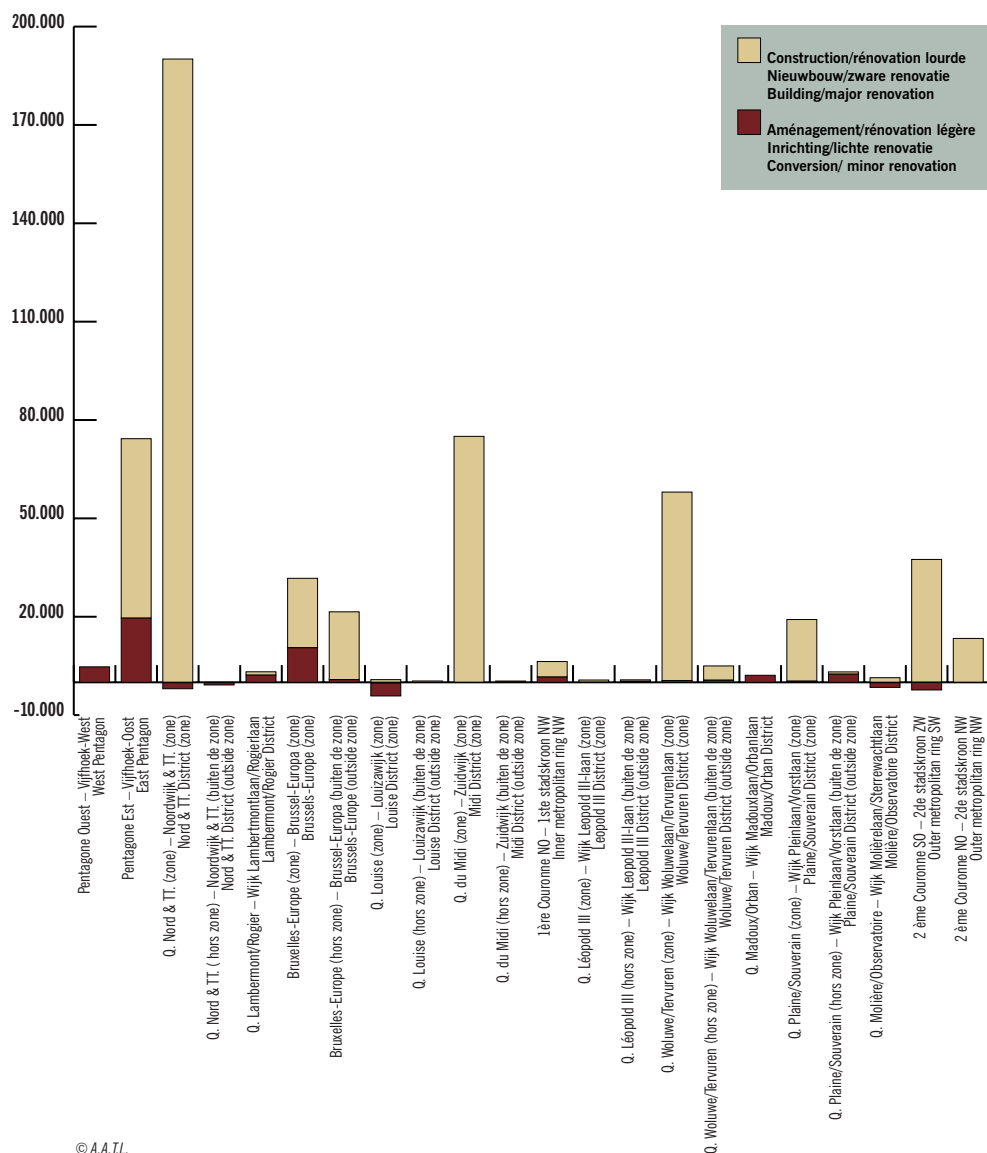
De reconversie van oude administratiegebouwen kan significant genoemd worden.

De toename van oppervlakte slaat vooral op de zones met een hoge concentratie van administratiegebouwen. Hierbij dienen de Vijfhoek-Oost en de Zone Brussel-Europa vermeld te worden; in deze zones wordt de toename gerealiseerd door het optrekken van nieuwe gebouwen maar ook door de renovatie van oude kantoorgebouwen. De functionele mutatie van de Louizawijk zet zich langzaam door (figuur 4).

The growth in surface area mainly applies to the zones where administrative buildings are concentrated. Mention should also be made of the East Pentagon and Brussels-Europe Zone, where this increase is coming about through the renovation of old office buildings as well as new construction. The changing character of the Louise District is continuing slowly (figure 4).

fig. 4

ACCROISSEMENT DE LA SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 1999, PAR TYPE D'ACTES & TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — GROEI VAN DE TUSSEN 1997 EN 1999 TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE, PER TYPE HANDELINGEN & WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — GROWTH OF OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 1999, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION





Large autonomie communale dans la délivrance des permis

La superficie de bureaux par type de permis évalue celle admise par la seule autorité communale (sans avis de la tutelle régionale, parce que le projet est régi par un P.P.A.S. et ne nécessite pas de dérogation à ce dernier), soit 384.616 m² pour toute la Région en trois ans (c'est-à-dire 28% de la superficie totale).

Grote gemeentelijke autonomie bij de afgifte van vergunningen

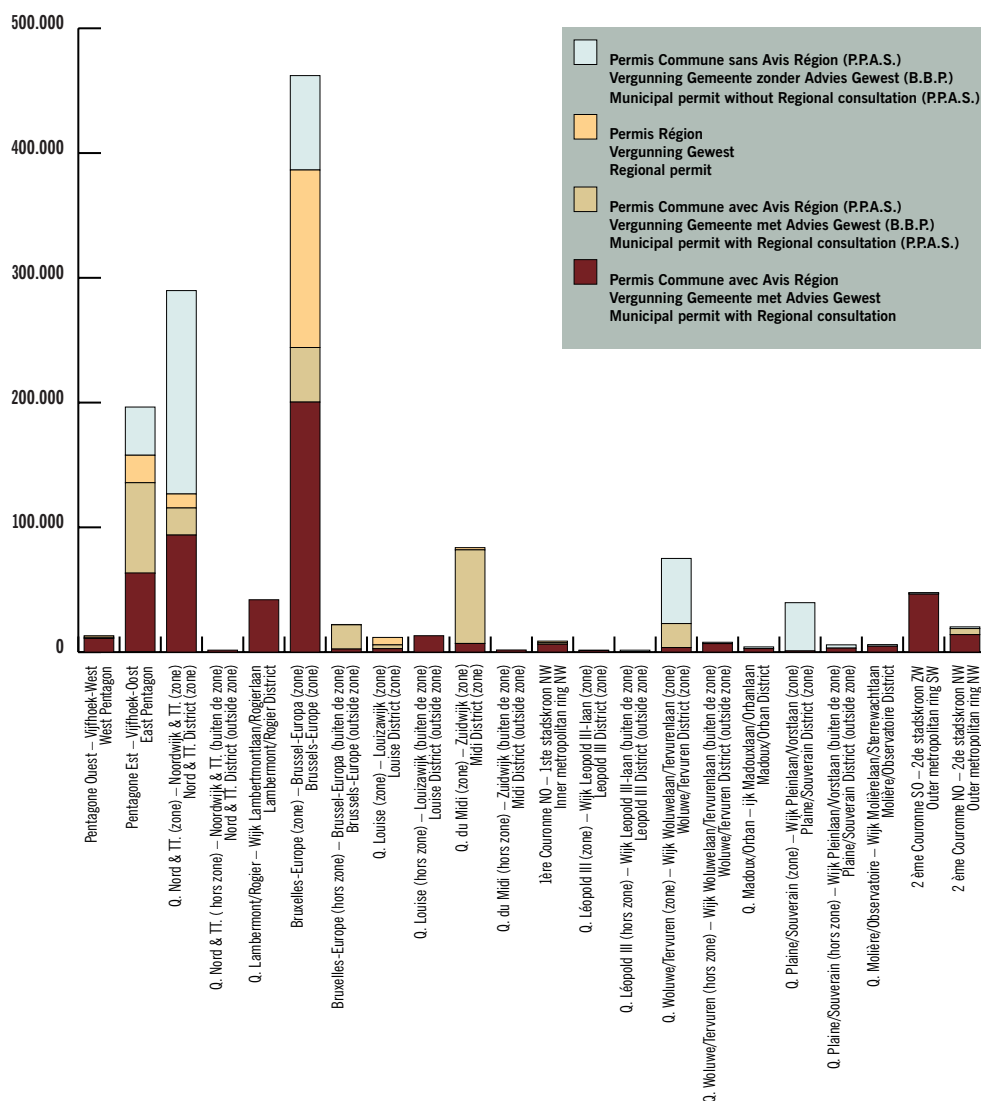
De kantooroppervlakte per type vergunning vermeldt de oppervlakte die uitsluitend door de gemeentelijke overheid toegelaten wordt (zonder advies van de gewestelijke voogdijoverheid, want het project is onderworpen aan een B.B.P. en hiervan werd geen afwijking gevraagd), namelijk 384.616 m² voor het hele Gewest in drie jaar (dit is 28% van de totale oppervlakte).

Considerable municipal independence in the issue of permits

The office area by permit type shows that authorised by municipal authorities alone (without consultations at Regional level in cases where the project falls under a P.P.A.S. and needs no exemptions), a total of 384.616 m² for the whole Region over three years (i.e. 28% of the total space).

fig. 5

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 1997 À 1999, PAR TYPE DE PERMIS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — GROEI VAN DE TUSSEN 1997 EN 1999 TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE, PER TYPE VERGUNNINGEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 1999, ACCORDING TO THE TYPE OF BUILDING PERMITS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Le Permis Commune sans Avis Région (P.P.A.S.) résulte d'une demande sans dérogation. Le Permis Commune avec Avis Région (P.P.A.S.) implique une dérogation (autre que l'affectation) qui est parfois mineure. – De Vergunning Gemeente zonder Advies Gewest (B.B.P.) vloeit voort uit een aanvraag zonder afwijking. De Vergunning Gemeente met Advies Gewest (B.B.P.) impliceert een soms kleine afwijking (die geen betrekking heeft op de bestemming). – Municipal permits without Regional consultation (P.P.A.S.) result from an application with no exemptions. Municipal permits with Regional consultation entail an exemption (other than use) which is sometimes minor. © A.A. I.L.

Celle ayant nécessité dérogation(s) s'élève à 261.855 m² (19%). Il faut noter qu'il s'agit de dérogations architecturales souvent mineures par rapport au prescrit des plans et qu'une dérogation aux affectations définies par un P.P.A.S. ne peut en aucun cas être demandée et a fortiori obtenue.

Les principales zones de concentration administrative (Pentagone Est, Zone Nord & Tour et Taxis et Zone Bruxelles-Europe) prises ensemble se caractérisent par une superficie admise, pour près de la moitié, par l'autorité communale avec une grande autonomie (et ce, après décompte de la superficie autorisée par la seule autorité régionale) (figure 5).

De oppervlakte waarvoor wel een afwijking gevraagd werd, belooft 261.855 m² (19%). Hierbij valt op te merken dat het om vaak kleine architecturale afwijkingen van de bepalingen in de plannen gaat en dat een afwijking van de door een B.B.P. bepaalde bestemmingen in geen enkel geval gevraagd mag en dus ook niet verkregen kan worden.

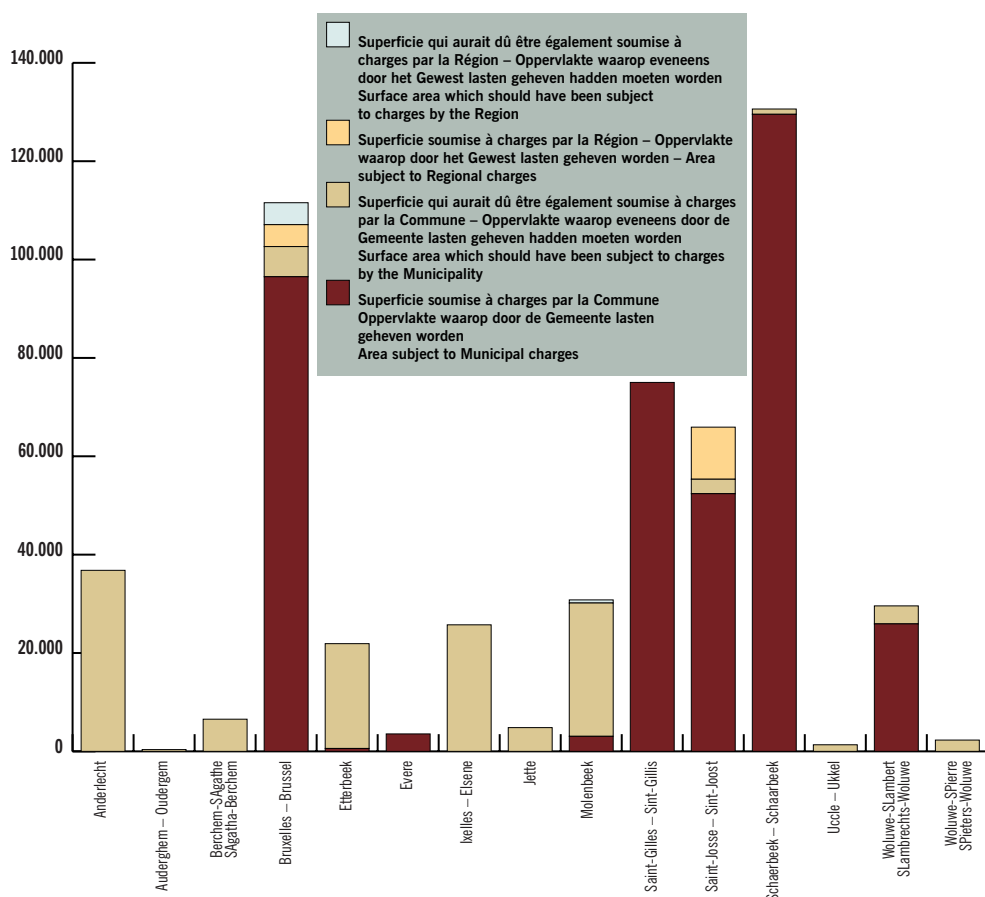
De belangrijkste zones met een concentratie van administratiegebouwen (Vijfhoek-Oost, Zone Noord & Thurn en Taxis en Zone Brussel-Europa) worden er samen door gekenmerkt dat de gemeentelijke overheid met een hoge graad van autonomie over nagenoeg de helft van de toegelaten oppervlakten beslist (en dit na aftrek van de oppervlakten die uitsluitend door de gewestelijke overheid goedgekeurd worden) (figuur 5).

The office area that required exemptions accounted for 261.855 m² (19%). It should be noted that these are related to architectural exemptions, often of a minor nature in comparison with the requirements of the plan and that in no case may exemptions from the use set out in a P.P.A.S. be requested or, a fortiori, obtained.

The main areas in which administrative premises are concentrated (East Pentagon, Nord & Tour et Taxis Zone and the Brussels-Europe Zone), taken together, provide surface area of which almost half was authorised by the municipal authority acting with considerable independence (after subtracting the area authorised by the regional authority acting alone) (figure 5).

fig. 6

SUPERFICIE DE BUREAUX SOUMISE DE 1997 À 1999 À CHARGES D'URBANISME, PAR COMMUNE — TUSSEN 1997 EN 1999 AAN STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN ONDERWORPEN KANTOOROPPERVLAKTE, PER GEMEENTE — OFFICE SPACE SUBJECT TO PLANNING CHARGES FROM 1997 TO 1999, BY MUNICIPALITY



La superficie de bureaux soumise à charges d'urbanisme par la Commune ou la Région est fonction du type de permis et d'une mention explicite de charges dans le permis d'urbanisme. — De kantooroppervlakte waarop door de Gemeente of het Gewest stedenbouwkundige lasten geheven worden hangt af van het type vergunning en van een uitdrukkelijke vermelding van lasten in de stedenbouwkundige vergunning. — The office space subject to planning charges by the Municipality or Region depends on the type of permit and on specific reference to charges in the building permit. © A.A.T.L.



1.205.000.000 francs de charges d'urbanisme

La figure 6 compare pour les années 1997 à 1999 la superficie qui aurait dû être soumise à charges d'urbanisme à celle qui l'a été explicitement dans les permis d'urbanisme, par l'autorité communale ou régionale selon le type de permis délivré. Si Bruxelles, Saint-Josse, Saint-Gilles, Schaerbeek et Woluwe-Saint-Lambert imposent clairement des charges d'urbanisme, ce n'est pas le cas pour d'autres communes.¹⁵ Certaines demandes ont sans doute été l'objet d'obligations définies par plan particulier d'affectation du sol qui n'ont pas été précisées dans les permis d'urbanisme.

Il est à noter que quelques charges n'ont pas été définies par un montant financier mais par une obligation de travaux à réaliser par le demandeur (et dont l'évaluation financière n'a pas toujours été précisée dans le permis).

1.205.000.000 F stedenbouwkundige lasten

Figuur 6 vergelijkt voor de jaren 1997 tot 1999 de oppervlakte die aan stedenbouwkundige lasten onderworpen had moeten worden ten opzichte van de oppervlakte waar dit in de stedenbouwkundige vergunningen ook uitdrukkelijk het geval was. Het gaat hierbij om lasten die door de gemeentelijke of de gewestelijke overheid geheven worden volgen het type afgeleverde vergunning. Brussel, Sint-Joost, Sint-Gillis, Schaerbeek en Sint-Lambrechts-Woluwe heffen duidelijk stedenbouwkundige lasten; de andere gemeenten niet.¹⁵ Sommige aanvragen zijn ongetwijfeld het voorwerp geweest van per bijzonder bestemmingsplan bepaalde verplichtingen, die niet verder toegelicht worden in de stedenbouwkundige vergunningen.

Er dient te worden opgemerkt dat een aantal lasten niet gedefinieerd worden in de vorm van een financieel bedrag maar in de vorm van een verplichting voor de aanvrager om werken uit te voeren (waarvan de financiële raming niet systematisch verduidelijkt werd in de vergunning).

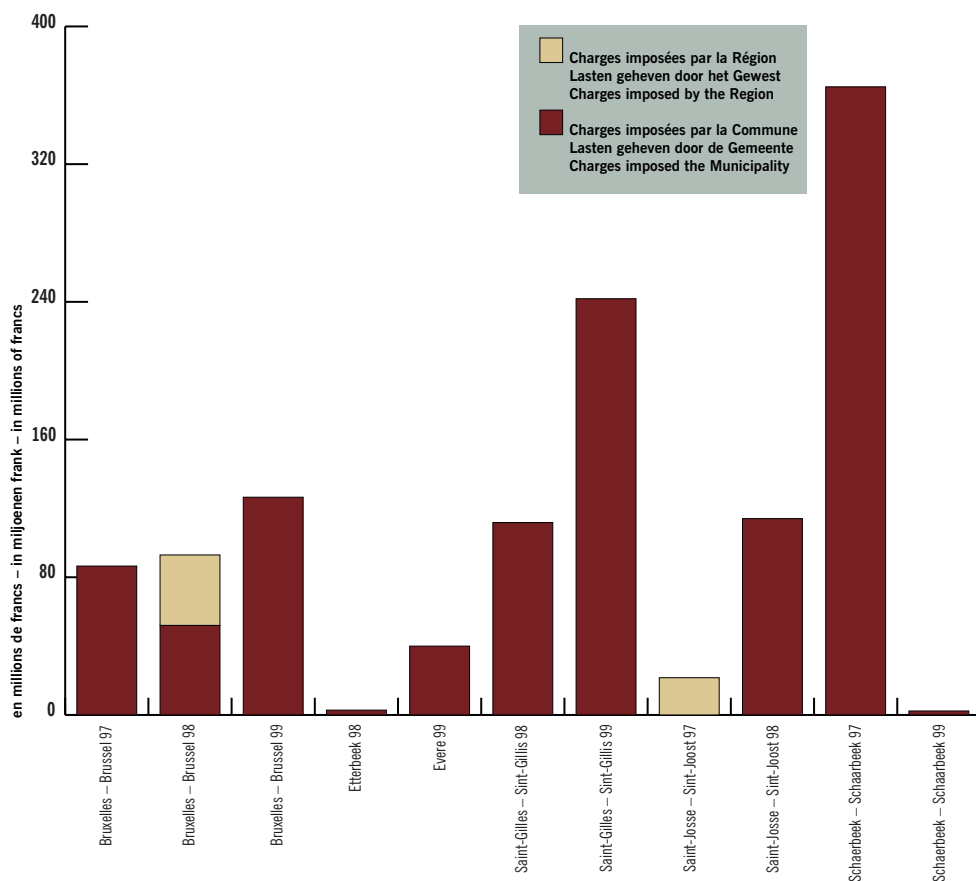
1.205.000.000 francs in planning charges

Figure 6 compares for the period 1997-1999 the surface area which should have been subject to planning charges to the area which was explicitly subject to charges in planning permits by municipal or regional authorities depending on the type of permit issued. Though Brussels, Saint-Josse, Saint-Gilles, Schaerbeek and Woluwe-Saint-Lambert clearly impose planning charges, this is not the case in other municipal areas.¹⁵ Some applications were doubtless subject to obligations set out by special land use plan (P.P.A.S.) but which were not specified in the building permits.

It should be noted that some charges have not been defined in terms of a financial sum but through obliging the applicant to carry out works (the financial value of which is not always specified in the permit).

fig. 7

MONTANT DES CHARGES D'URBANISME IMPOSÉES DE 1997 À 1999, PAR COMMUNE ET PAR AUTORITÉ DÉCIDANTE — BEDRAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN GEHEVEN TUSSEN 1997 EN 1999, PER GEMEENTE EN PER BESLISSENDE OVERHEID — AMOUNT OF PLANNING CHARGES IMPOSED FROM 1997 TO 1999, BY MUNICIPALITY AND DECIDING AUTHORITY



Le montant des charges d'urbanisme est destiné pour partie à l'amélioration des espaces publics, pour partie à la construction/rénovation de logements. — Het bedrag van de stedenbouwkundige lasten is deels bestemd voor de verbetering van de openbare ruimten en deels voor de bouw/renovatie van woningen. — The sum raised in planning charges is used partly for the improvement of public spaces and partly for building or renovating housing. © A.A.T.L.

Pour les trois années, 144.588 m² de superficie administrative n'ont pas été soumis à charges d'urbanisme sur un total de 546.859 m².

Pour rappel, des charges d'urbanisme peuvent être subordonnées à la délivrance d'un permis dans le respect du principe de proportionnalité; ces charges comprennent la réalisation ou la rénovation, aux frais du demandeur, de voiries, d'espaces verts, de bâtiments ou d'équipements publics et d'immeubles de logement.

Quant au montant de ces charges (figure 7), il correspond aux critères définis par la circulaire n°009/1 et est affecté pour la plus grande part à l'amélioration de l'espace public.

Pour les trois années, le montant des charges imposées par les autorités communales s'élève à 1 milliard 143 millions de francs (pour une superficie prise en considération de 386.593 m²) et le montant des charges imposées par les autorités régionales s'élève à 62 millions (pour une superficie de 15.678 m²).

Voor de drie jaren werd 144.588 m² oppervlakte administratieve ruimte op een totaal van 546.859 m² niet aan stedenbouwkundige lasten onderworpen.

Ter herinnering vermelden we hier dat stedenbouwkundige lasten gekoppeld kunnen worden aan de afgifte van een vergunning met naleving van het evenredigheidsprincipe; deze lasten omvatten de bouw of de renovatie van wegen, groene ruimten, gebouwen of openbare uitrustingen en woongebouwen op kosten van de aanvrager.

Het bedrag van deze lasten (figuur 7) wordt berekend volgens de criteria bepaald in omzendbrief nr. 009/1 en is grotendeels bestemd voor de verbetering van de openbare ruimte.

Voor de drie jaren loopt het bedrag van de door de gemeentelijke overheden opgelegde lasten op tot 1 miljard 143 miljoen frank (voor een oppervlakte van 386.593 m²). Het bedrag van de door de gewestelijke overheden opgelegde lasten bedraagt 62 miljoen (voor een oppervlakte van 15.678 m²).

For the three years in question, 144.588 m² out of a total of 546.859 m² administrative space was not subject to planning charges.

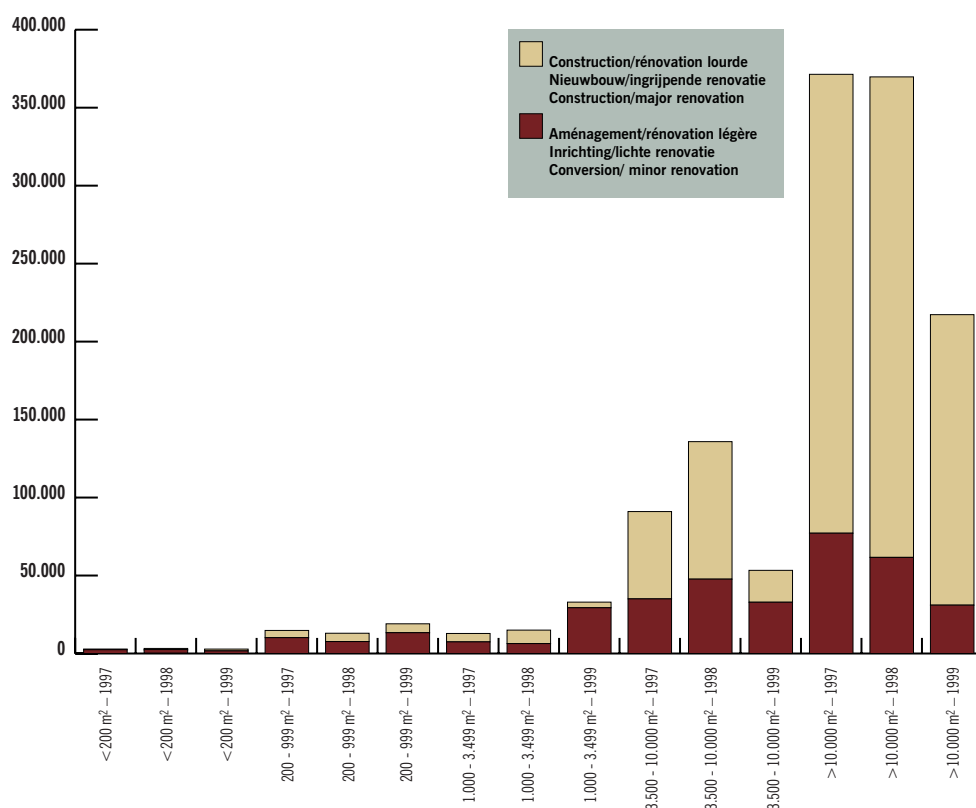
Note that planning charges can be subordinated to the issue of a permit with respect to the principle of proportionality; these charges include the construction or renovation of roads, parks, buildings or public amenities or housing at the applicant's expense.

The amount of these charges (figure 7) corresponds to criteria set out by Circular No 009/1 and is applied mainly to improving public areas.

For the three years, the charges imposed by municipal authorities amounted to 1 billion 143 million francs (for a surface area of 386.593 m²) and the charges imposed by regional authorities was 62 million (for a surface area of 15.678 m²).

fig. 8

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 1999, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET TYPE D'ACTES & TRAVAUX — TUSSEN 1997 EN 1999
GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE, VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN TYPE HANDELINGEN & WERKEN — OFFICE SPACE AUTHORISED
FROM 1997 TO 1999, BY SIZE OF BUILDINGS AND TYPE OF WORKS





Actes & travaux variés – Grands immeubles – Localisation concentrée – Mixité relative

Le simple aménagement ou la rénovation légère totalise en Région bruxelloise 363.166 m², soit 27% de la superficie totale admise (figure 8).

Les grands immeubles (à partir de 3.500 m²) caractérisent le marché immobilier (92% de la superficie totale). Il est à remarquer que ces chiffres changent peu d'une année à l'autre.

L'importance des bureaux de petite taille (<200 m²), disséminés dans le parc immobilier résidentiel, est sous-évaluée. Les changements d'affectation restent souvent confidentiels.

Diverse handelingen & werken, grote gebouwen, geconcentreerde ligging, relatief gemengd karakter

Men kan stellen dat gewone inrichting of lichte renovatie in het Brussels Gewest goed is voor 363.166 m² of 27% van de totale toegelaten oppervlakte (figuur 8).

De grote gebouwen (vanaf 3.500 m²) kenmerken de vastgoedmarkt (92% van de totale oppervlakte). Deze cijfers veranderen weinig van jaar tot jaar.

Het aantal kleine kantoren (<200 m²), die, verspreid in het park van de residentiële woongebouwen opgetrokken zijn, wordt onderschat. Veranderingen van bestemming worden vaak niet doorgegeven.

Various works – Large buildings – Concentrated localities – Mixed use

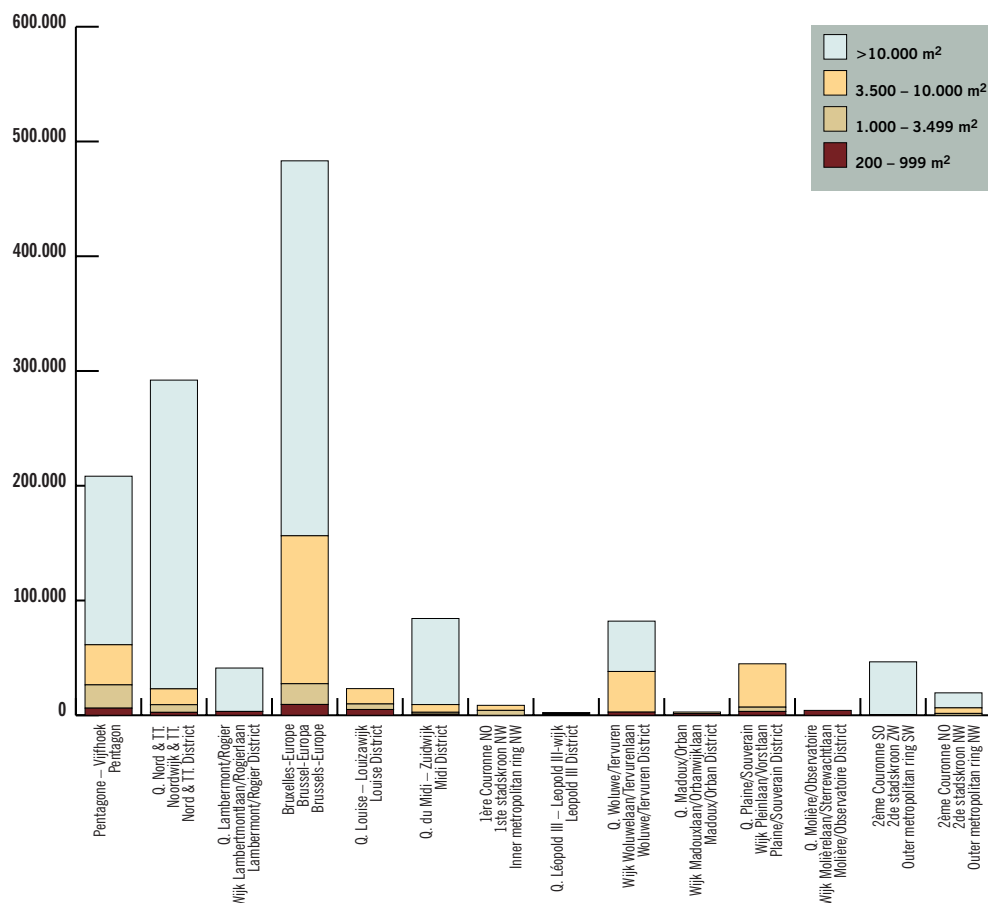
Simple conversion or minor renovation in the Brussels Region totalled 363.166 m², or 27% of the total authorised surface area (figure 8).

Large buildings (over 3.500 m²) dominate the property market (92% of total space). It should be noted that these figures change little from one year to the next.

The importance of small offices (<200 m²), hidden in the residential property stock, is undervalued. Changes of use often remain confidential.

fig. 9

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 1999, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — TUSSEN 1997 EN 1999 GOEDGEKEURDE KANTOOROPPVLAKTE, VOLGENS GROOTTE EN LIGGING VAN DE GEBOUWEN IN HET BRUSSELS GEWEST
OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 1999, ACCORDING TO THE SIZE OF BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



La figure 9 mesure l'importance de l'implantation préférentielle des grands immeubles dans les quartiers voués aux bureaux (Pentagone, Quartier Nord & Tour et Taxis, Espace Bruxelles-Europe) et dans une proportion moindre dans des quartiers plus excentrés (Q. Plaine/Souverain, Q. Woluwé/Tervuren ou 2ème Couronne SO) ou nouveau (Q. du Midi).

La figure 10 indique que cette implantation préférentielle est déjà ancienne car c'est dans les quartiers de bureaux traditionnels (Pentagone, Espace Bruxelles-Europe, Quartier Louise) que la rénovation du parc existant y est la plus forte (comprenant entre autres la rénovation lourde des 140.000 m² du Berlaymont).

Ce que confirme une étude sur le Quartier Léopold présentée par la société Jones Lang LaSalle.¹⁶

Figuur 9 laat zien dat de voorkeur voor de inplanting van grote gebouwen vooral uitgaat naar de kantoorwijken (Vijfhoek, Noordwijk & Thurn en Taxis, Ruimte Brussel-Europa) en in mindere mate naar de buitenwijken (Wijk Pleinlaan/Vorstlaan, Wijk Woluwelaan/Tervurenlaan of 2de stadskroon) of nieuwe wijk (Zuidwijk).

Figuur 10 toont aan dat deze voorkeursinplanting reeds langer bestaat. Want er wordt vooral in de traditionele kantoorwijken (Vijfhoek, Ruimte Brussel-Europa, Louizawijk) aan renovatie van het bestaande park gedaan (onder andere de ingrijpende renovatie van het Berlaymont-gebouw – 140.000 m² groot). Een studie over de Leopoldswijk die door de firma Jones Lang LaSalle werd voorgesteld, bevestigt dit nog eens.¹⁶

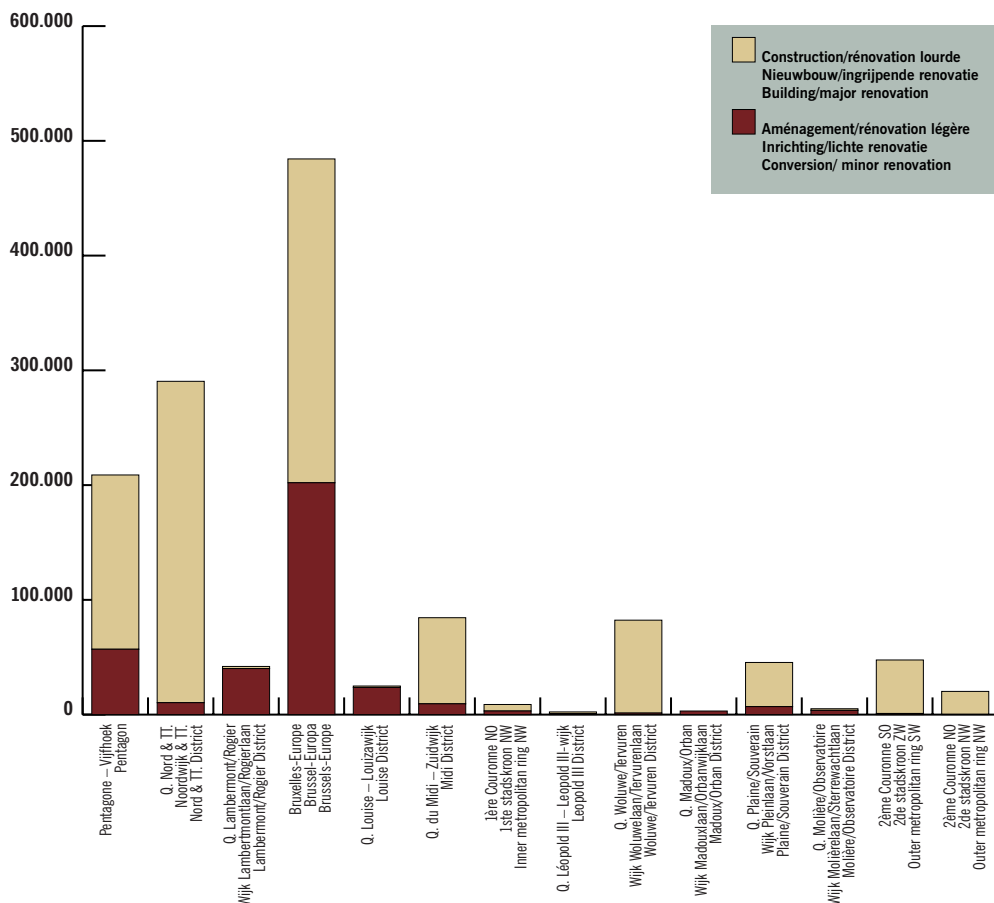
Figure 9 measures the extent of the preferential establishment of large buildings in the office districts (Pentagon, Nord & Tour et Taxis District, Brussels-Europe Area) and to a lesser degree in less central areas (Plaine/Souverain District, Woluwé/Tervuren District, the Outer metropolitan ring SW) or new district (Midi District).

Figure 10 shows that this preferential distribution is already long standing, since it is in the traditional office districts (Pentagon, Brussels-Europe Area, Louise District) that the move to renovate is strongest (including inter alia the major renovation of the 140.000 m² Berlaymont building).

This is confirmed by a study of the Leopold District which was presented to the press by Jones Lang LaSalle.¹⁶

fig. 10

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 1999, PAR TYPE D'ACTES & TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — TUSSEN 1997 EN 1999 TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE, PER TYPE HANDELINGEN & WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 1999, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION





Les bureaux sont associés généralement à d'autres fonctions: presque totalement insérés dans des immeubles de logement pour ceux de petite taille ou accueillant du commerce (ou une autre affectation) au rez-de chaussée pour ceux de grande taille (figure 11).

Banques et assurances en tant que principaux demandeurs

Quant au type de demandeurs, les proportions sont influencées ces dernières années par la rénovation d'immeubles tels que le Charlemagne ou le Berlaymont et par les occupations temporaires corrélatives réalisées par l'Union européenne. Les banques et assurances conservent globalement dans ce type d'immobilier une part quasi majoritaire (figures 12 et 12bis).

De kantoren zijn over het algemeen met andere functies verbonden: kleine kantoren zijn bijna volledig in woongebouwen ingeplant; op de benedenverdieping van grote kantoorgebouwen is plaats voor een handelszaak of een andere bestemming (figuur 11).

Banken en verzekeringsmaatschappijen als belangrijkste aanvragers

De verhoudingen tussen de categorieën van aanvragers worden de laatste jaren beïnvloed door de renovatie van gebouwen zoals het Karel de Grote-gebouw of het Berlaymont-gebouw en door het daarmee in verband staande tijdelijke gebruik gerealiseerd door de Europese Unie. Banken en verzekeringsmaatschappijen blijven in dit type van onroerend goed over het algemeen met nagenoeg een meerderheid vertegenwoordigd (figuren 12 en 12bis).

The offices are generally associated with other uses: almost all small offices are within residential buildings; larger ones usually have commercial or other premises on the ground floor (figure 11).

Banks and insurance companies as main applicants

The proportions here have been influenced in recent years by the renovation of buildings such as the Charlemagne and Berlaymont buildings and consequent short-term occupation by the European Union. Banks and insurance companies continue to hold a near majority share of this type of building (figures 12 and 12b).

fig. 11

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 1999, AVEC OU SANS MIXITÉ ET PAR TAILLE D'IMMEUBLES — TUSSEN 1997 EN 1999 TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE, MET OF ZONDER VERMENGING VAN FUNCTIES EN VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN — PROPORTION OF OFFICE SPACE AHTORISED FROM 1997 TO 1999, WITH OR WITHOUT MIXED USE AND BY SIZE OF BUILDINGS

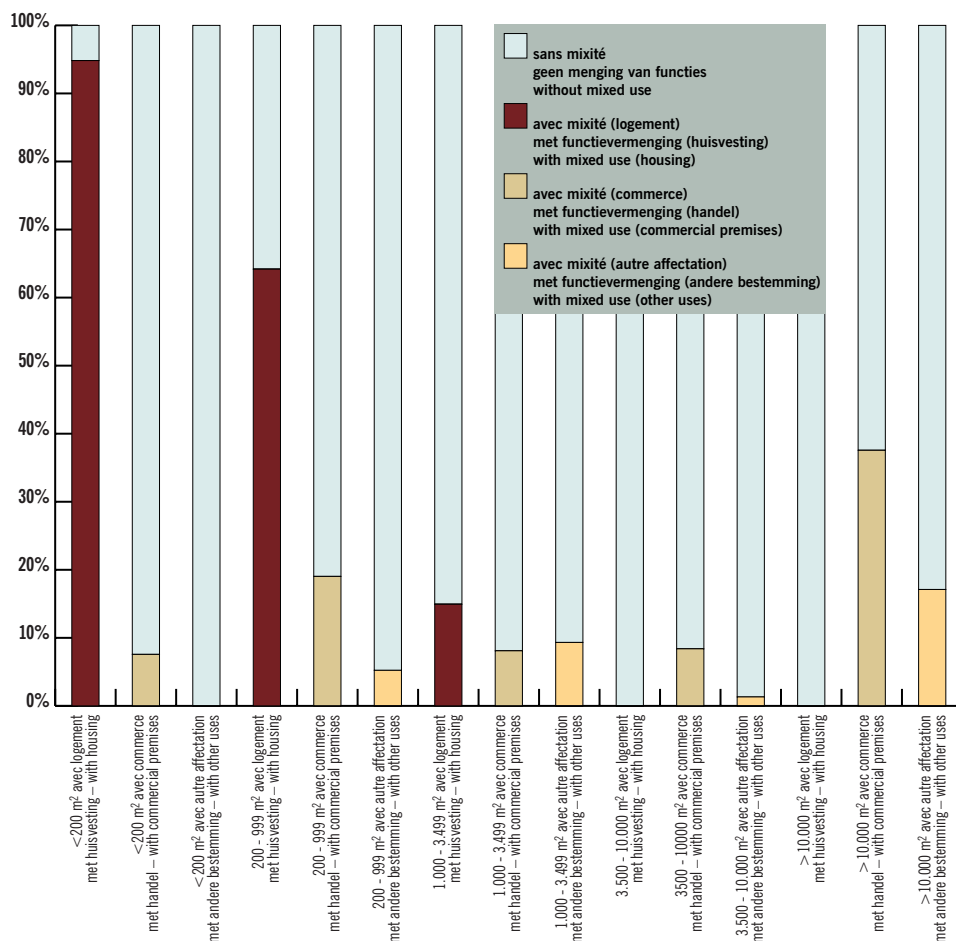
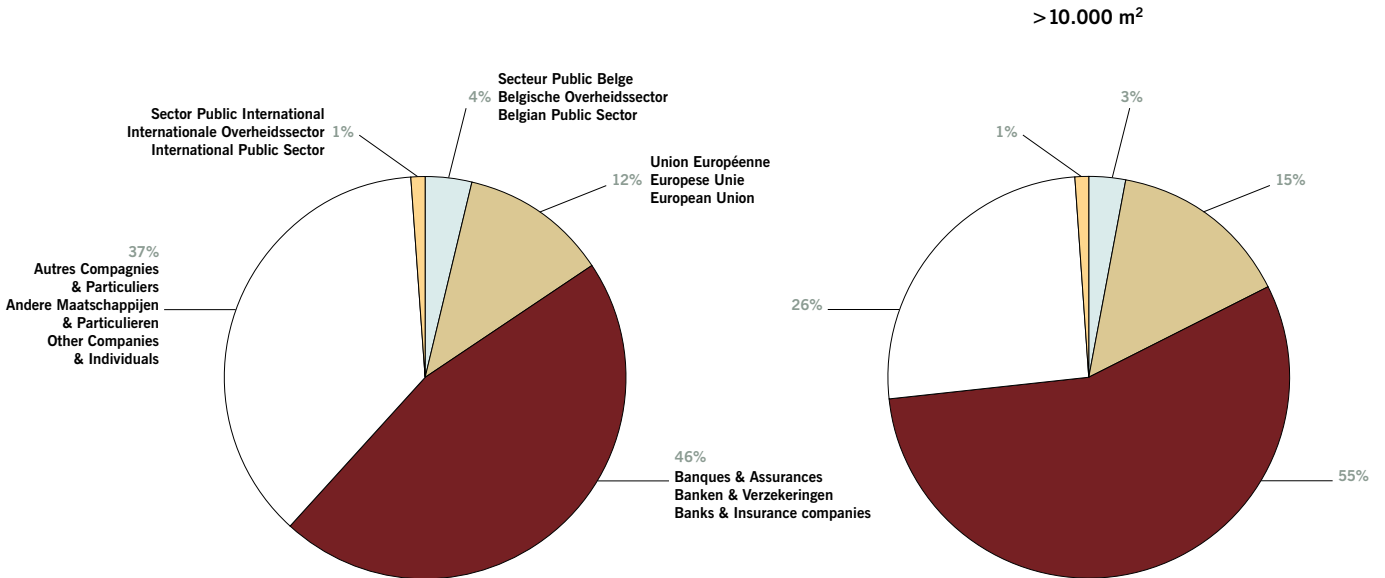


fig. 12/12 bis

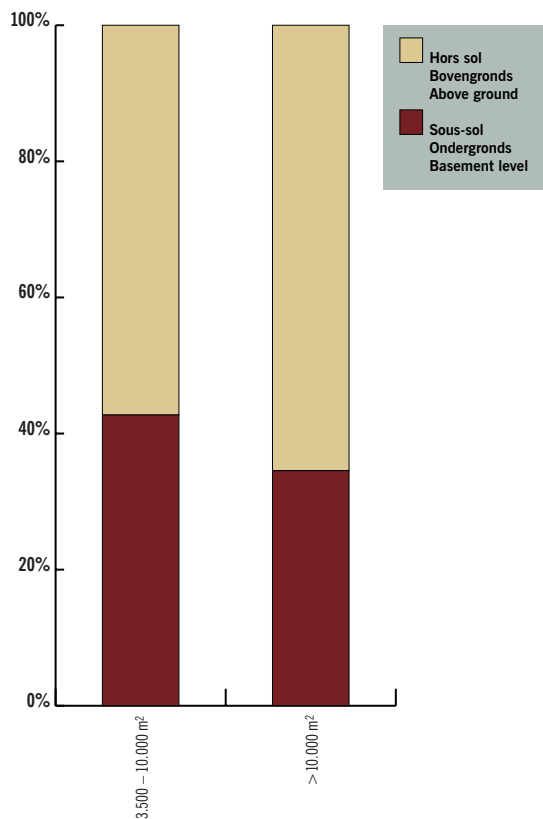
PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 1999, PAR TYPE DE DEMANDEURS — TUSSEN 1997 EN 1999 TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE, VOLGENS TYPE AANVRAGERS — PROPORTION OF OFFICE SPACE AUHTORISED FROM 1997 TO 1999, BY TYPE OF APPLICANTS



Le demandeur est parfois officieux, dans le cas du secteur public international ou de l'Union européenne. Il en a été tenu compte dans les statistiques. — In de internationale overheidssector of de Europese Unie gaat het soms om officieuze aanvragers. Hiermee werd in de statistieken rekening gehouden. — The applicant is sometimes unofficial, in the case of the international public sector or the European Union. This has been taken into account in the statistics. © A.A.T.L.

fig. 13

PROPORTION DE SUPERFICIE EN SOUS-SOL ET HORS SOL, POUR LES BUREAUX AUTORISÉS DE 1997 À 1999, PAR TAILLE DE GRANDS IMMEUBLES — VERHOUDING ONDERGRONDSE/BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE VOOR DE TUSSEN 1997 EN 1999 GOEDGEKEURDE KANTOREN, VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN — PROPORTION OF SURFACE AREA ABOVE GROUND AND AT BASEMENT LEVEL, FOR OFFICE SPACE AUTHORIZED FROM 1997 TO 1999, BY SIZE OF LARGE BUILDINGS



Les superficies prises en compte concernent uniquement les actes et travaux de construction ou de rénovation lourde. — Enkel de oppervlakten voor handelingen & werken van nieuwbouw of ingrijpende renovatie werden in aanmerking genomen. — The areas taken into account only concern buildings under construction or major renovation. © A.A.T.L.



Parkings mais aussi bureaux en sous-sol

La conception actuelle des grands immeubles de bureaux prévoit une infrastructure (sous-sols) occupant 40% environ de leur superficie globale (figure 13). Ces sous-sols abritent des parkings, des locaux techniques ou d'archives mais aussi des bureaux ou des salles de conférences (figure 14). La part de ces derniers devient significative.¹⁷

Il serait intéressant d'étudier la corrélation entre l'importance des parties hors sol et en sous-sol, vu les coûts nécessités par ces dernières.

Ondergrondse parkeergarages maar ook ondergrondse kantoren

Het huidige concept van nieuwe grote kantoorgebouwen voorziet in een (ondergrondse) infrastructuur die nagenoeg 40% van hun totale oppervlakte beslaat (figuur 13). Deze ondergrondse verdiepingen herbergen parkeergarages, technische lokalen of archiefruimten, maar ook kantoren of conferentiezalen (figuur 14). Deze laatste categorie neemt een steeds belangrijker deel van de oppervlakte in.¹⁷

Het zou interessant zijn het verband te onderzoeken tussen de omvang van de bovengrondse en de ondergrondse gedeelten, gelet op de kosten die deze laatste meebrengen.

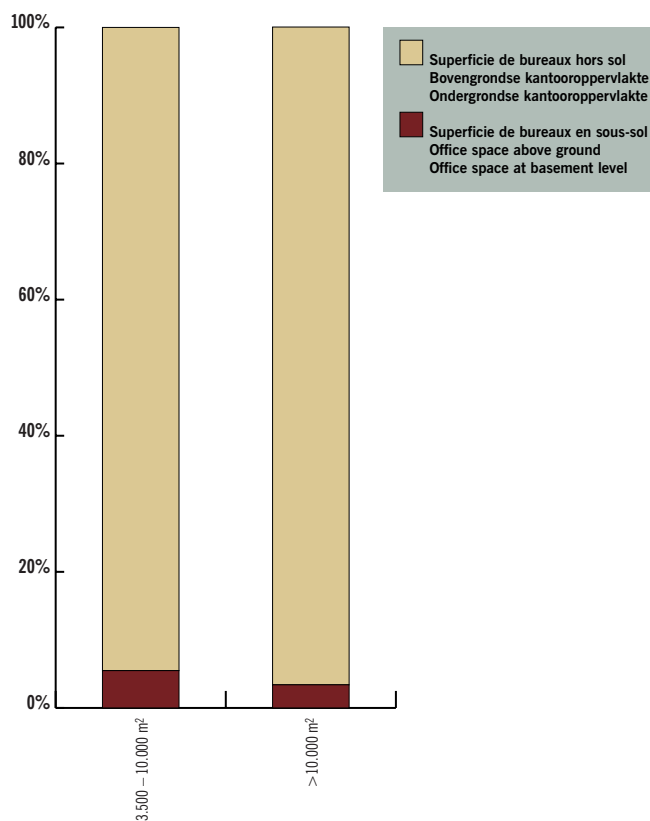
Basement parking and office accommodation

The architectural design of most large new office buildings provides an infrastructure (basements) approaching 40% of their overall surface (figure 13). These basements contain parking, technical facilities, or archives; but they may also contain offices or conference rooms (figure 14). The proportion of the latter is becoming significant.¹⁷

It would be interesting to study the correlation between the size of above ground and basement levels, given the costs generated by the latter.

fig. 14

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX, EN SOUS-SOL ET HORS SOL, AUTORISÉE DE 1997 À 1999, PAR TAILLE DE GRANDS IMMEUBLES — VERHOUDING ONDERGRONDSE/BOVENGRONDSE KANTOOROPPERVLAKTE, GOEDGEKEURD TUSSEN 1997 EN 1999, VOLGENS GROOTTE VAN DE GROTERE GEBOUWEN — PROPORTION OF OFFICE SPACE, ABOVE GROUND AND AT BASEMENT LEVEL, AUTHORISED FROM 1997 TO 1999, BY SIZE OF LARGE BUILDINGS



Concerne uniquement les actes et travaux de construction ou de rénovation lourde. Les locaux techniques et parkings en sous-sol ne sont pas comptabilisés ici. – Enkel handelingen en werken van nieuwbouw of ingrijpende renovatie werden in aanmerking genomen. Technische lokalen en ondergrondse parkeergarages werden niet geïnventariseerd. – Only includes building works or major renovation. Technical facilities and car parks at basement level are not included here. © A.A.I.L.

Une première corrélation peut être donnée par la **figure 15** où les grands immeubles (à construire ou à rénover lourdement) comptent une superficie moyenne de bureaux par emplacement de stationnement allant de 55 à 115 m², ce qui les rapprochent des ratios atteints par les nouveaux bureaux situés en périphérie urbaine où le nombre de parkings est justifié par une faible accessibilité par les transports en commun.

Le ratio de 115 m² pour les très grands immeubles tombe à 95 m², lorsqu'on ajoute aux 515 parkings accordés en une première phase au projet Dollarland les 1.485 parkings supplémentaires qui y sont prévus dans un futur permis.

Een eerste mogelijk verband is terug te vinden in **figuur 15**, waar grote gebouwen (nieuwbouw of ingrijpende renovatie) van 55 tot 115 m² kantooroppervlakte per parkeerplaats tellen. Deze verhouding ligt dicht bij die voor nieuwe kantoren aan de stadsrand, waar het aantal parkeerplaatsen verantwoord wordt door de slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

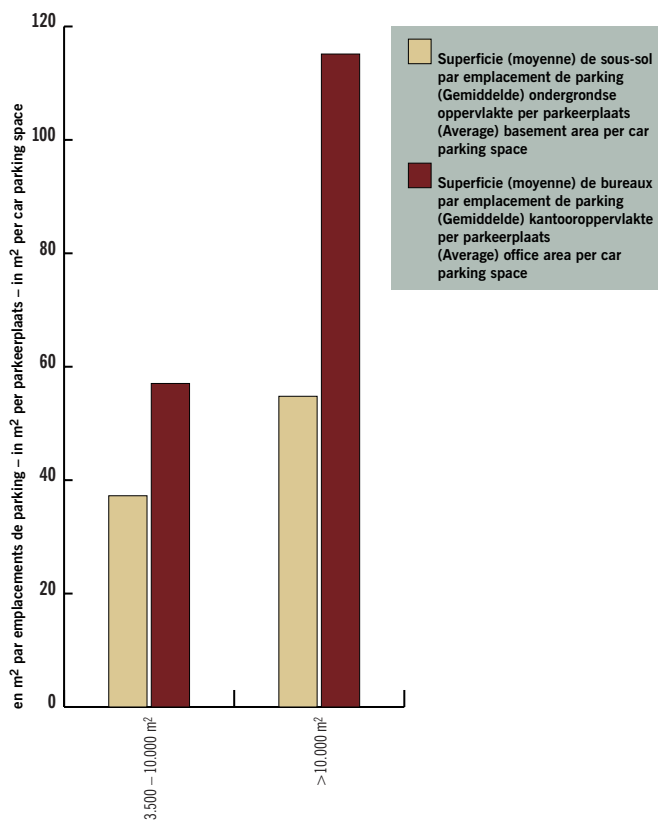
De verhouding van 115 m² voor de zeer grote gebouwen valt terug op 95 m² wanneer men bij de 515 parkeerplaatsen die in een eerste fase voor het project Dollarland toegekend werden, de 1.485 parkeerplaatsen telt die daar in een toekomstige vergunning bijkomend gepland zijn.

An initial correlation is provided by **figure 15** in which large buildings (to be built or undergoing major renovation) have an average office surface of between 55 and 115 m² per parking space, which approaches the ratios reached by new offices on the outskirts of town where the number of parking spaces is justified by poor accessibility by public transport.

The ratio of 115 m² for very large buildings falls to 95 m² when, in addition to the 515 parking spaces included in the first phase of the Dollarland project, the further 1.485 spaces to be included in a future permit are taken into account.

fig. 15

SUPERFICIE MOYENNE DE BUREAUX ET DE SOUS-SOL AUTORISÉE DE 1997 À 1999 PAR EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT COUVERT, PAR TAILLE DE GRANDS IMMEUBLES — GEMIDDELTE KANTOOR- EN ONDERGRONDSE OPPERVLAKTE GOEDGEKEURD TUSSEN 1997 EN 1999 PER OVERDEKTE PARKEERPLAATS, VOLGENS GROOTTE VAN DE GROTERE GEBOUWEN — AVERAGE OFFICE AREA AND BASEMENT AREA AUTHORISED FROM 1997 TO 1999, BY NUMBER OF COVERED CAR PARKING SPACES, BY SIZE OF LARGE BUILDINGS



La superficie de sous-sol visée est celle consacrée aux parkings, locaux techniques, ... La superficie de bureaux prend également en compte ceux situés en sous-sol. Concerne uniquement la construction ou rénovation lourde. — De in aanmerking genomen oppervlakte wordt gebruikt voor parkeergarages, technische lokalen, ... In de kantooroppervlakte werd ook de ondergrondse kantooroppervlakte meegerekend. Het gaat hier enkel om nieuwbouw of ingrijpende renovatie. — The underground area considered is that devoted to parking, technical services, etc. The office area also includes offices at basement floor levels. Only concerns construction or major renovation. © A.A.T.L.



Ces ratios diffèrent peu de ceux relevés en 1993 par l'Observatoire des Bureaux n°6. Actuellement, les nouveaux immeubles de plus de 3.500 m² dans le Pentagone compteraient 164 m² de bureaux par emplacement de stationnement, 113 m² pour ceux à construire en 1ère Couronne et 55 m² pour ceux de la 2ème Couronne.

Au total, plus de 9.700 emplacements de stationnement ont été autorisés en trois ans dans ce type d'immeubles.

Deze verhoudingen verschillen nauwelijks van de correlaties die in 1993 in het Overzicht van het Kantorenpark nr.6 geschetst werden. Zo zouden momenteel, de gebouwen groter dan 3.500 m² in de Vijfhoek 164 m² kantoorruimte per parkeerplaats tellen, de in de 1ste stadskroon nog op te trekken, 113 m² en die in de 2de stadskroon 55 m².

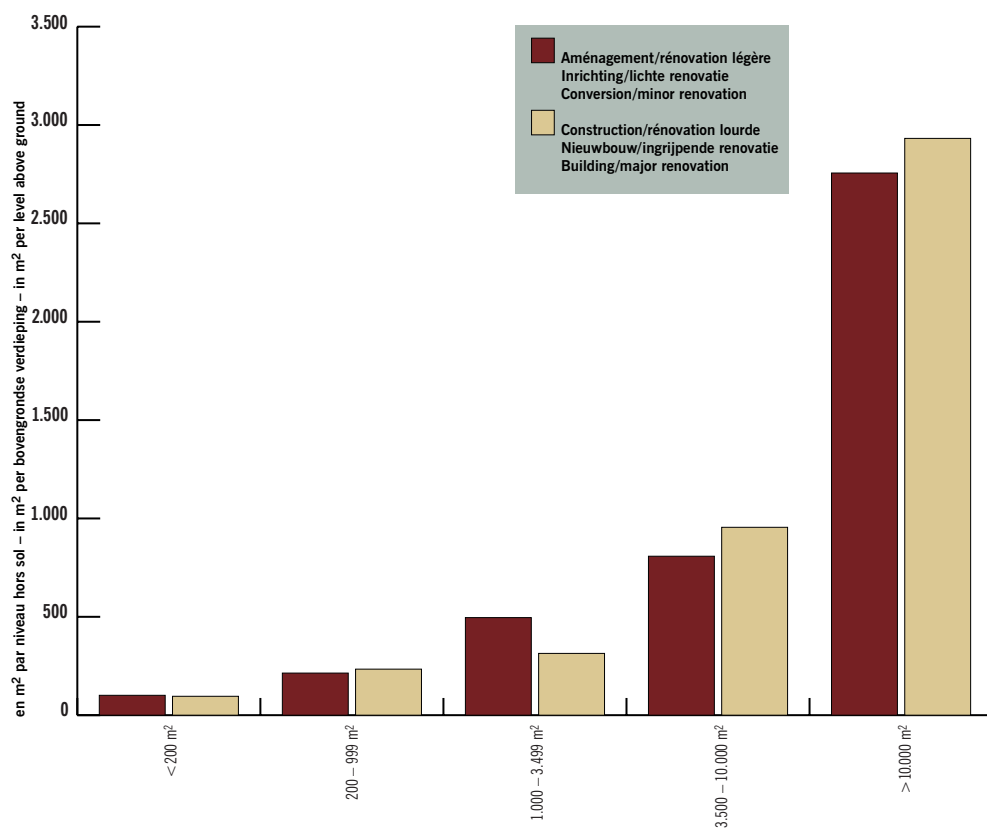
In drie jaar tijd werden in dit type gebouwen in totaal meer dan 9.700 parkeerplaatsen goedgekeurd.

These ratios differ little from those reported in the 1993 Review of Office Property No6. Currently, new buildings of more than 3.500 m² within the Pentagon have 164 m² per parking space, for those in the inner ring of boulevards 113 m² and those in the outer ring 55 m².

In total, more than 9.700 parking places have been authorised in three years in this type of building.

fig. 16

SUPERFICIE MOYENNE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 1999 PAR NIVEAU HORS SOL, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET TYPE D'ACTES & TRAVAUX — GEMIDDELDE KANTOOROPPERVLAKTE TOEGELATEN TUSSEN 1997 EN 1999 PER BOVENGRONDSE VERDIEPING, VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN TYPE VAN HANDELINGEN & WERKEN — AVERAGE OFFICE AREA AUTHORISED FROM 1997 TO 1999 BY LEVEL ABOVE GROUND, BY SIZE OF BUILDINGS AND TYPE OF WORKS



Gabarits moyens et insertion urbaine

Sans forte différenciation entre anciens et nouveaux immeubles, entre rénovation et construction, la superficie moyenne par niveau hors sol permet de mesurer l'insertion urbaine des bureaux dans un parcellaire urbain étroit (figure 16).

Les petits bureaux (<1.000 m²) s'y insèrent en utilisant un voire deux niveaux sur une ou deux parcelles (de 6 mètres de largeur en moyenne). Les immeubles moyens (de 1.000 à 3.499 m²), avec une superficie moyenne de 430 m² environ par niveau (et un gabarit moyen de 4 niveaux), exigent une longueur de façade correspondant à 5 parcelles (30 x 15 mètres).

Gemiddelde afmetingen en stedelijke inplanting

Aan de hand van de gemiddelde oppervlakte per bovengrondse verdieping kan de stedelijke inplanting van de kantoren in de gebieden met een kleine perceelsindeling gemeten worden; hierbij is weinig verschil te merken tussen oude gebouwen en nieuwbouw, tussen renovatie en opbouw (figuur 16).

Kleine kantoren (<1.000 m²) nemen één of twee verdiepingen op één of twee percelen (van gemiddeld 6 meter breed) in. Gebouwen van gemiddelde grootte (van 1.000 tot 3.499 m²) met een gemiddelde oppervlakte van ongeveer 430 m² per verdieping (en een gemiddelde afmeting van 4 verdiepingen) vereisen een gevel-lengte die overeenstemt met 5 percelen (30 x 15 meter).

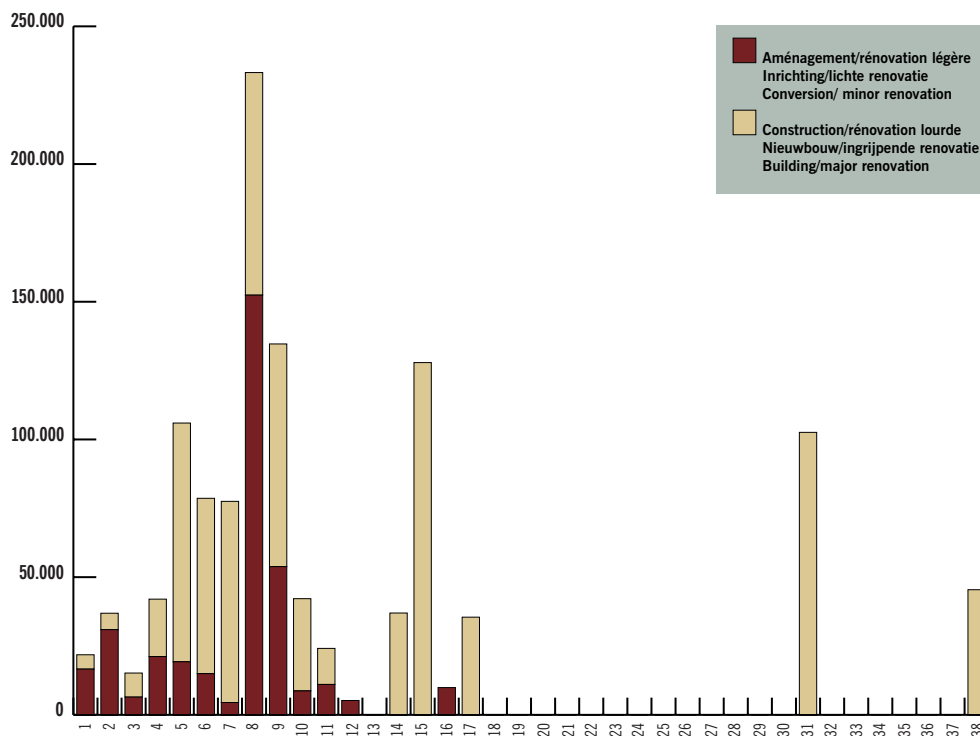
Average sizes and urban integration

Without distinguishing greatly between old and new buildings, renovation and construction, the average surface per floor above ground level makes it possible to measure the urban integration of office space on a narrow urban plot (figure 16).

Small offices (<1.000 m²) use one or two levels on one or two plots (6 metres wide on average). Average sized buildings (from 1.000 m² to 3.499 m²) with an average floor area of about 430 m² per level (and an average of 4 levels) require a width of facade corresponding to 5 plots (30 x 15 metres).

fig. 17

SUPERFICIE DE BUREAUX HORS SOL AUTORISÉE DE 1997 À 1999, PAR NOMBRE DE NIVEAUX ET TYPE D'ACTES & TRAVAUX — TUSSEN 1997 EN 1999 TOEGELATEN BOVENGRONDSE KANTOOROPPERVLAKTE, VOLGENS AANTAL VERDIEPINGEN EN PER TYPE HANDELINGEN & WERKEN — OFFICE SPACE ABOVE GROUND AUTHORISED FROM 1997 TO 1999, BY NUMBER OF LEVELS AND TYPE OF WORKS





Les grands immeubles adaptent le parcellaire à leur forme. Pour ceux compris entre 3.500 et 10.000 m², une superficie moyenne d'environ 880 m² par niveau (et un gabarit moyen de 7 niveaux) exige une insertion sur 10 parcelles (60 x 15 mètres). Les immeubles supérieurs à 10.000 m² présentent en moyenne des plateaux de quelque 2.900 m² chacun et s'élèvent sur 11 niveaux.

La **figure 17** complète le précédent graphique en soulignant, différemment par type d'actes & travaux, la prédominance des superficies administratives dans des immeubles de 5 à 9 niveaux avec quelques exceptions pour les tours de bureaux.

Grote gebouwen passen de perceelsindeling aan hun vorm aan. Voor gebouwen tussen 3.500 en 10.000 m² vereist een gemiddelde oppervlakte van ongeveer 880 m² per verdieping (en een gemiddelde afmeting van 7 verdiepingen) een inplanting over 10 percelen (60 x 15 meter). Gebouwen die groter zijn dan 10.000 m² hebben gemiddeld 11 verdiepingen van elk ongeveer 2.900 m².

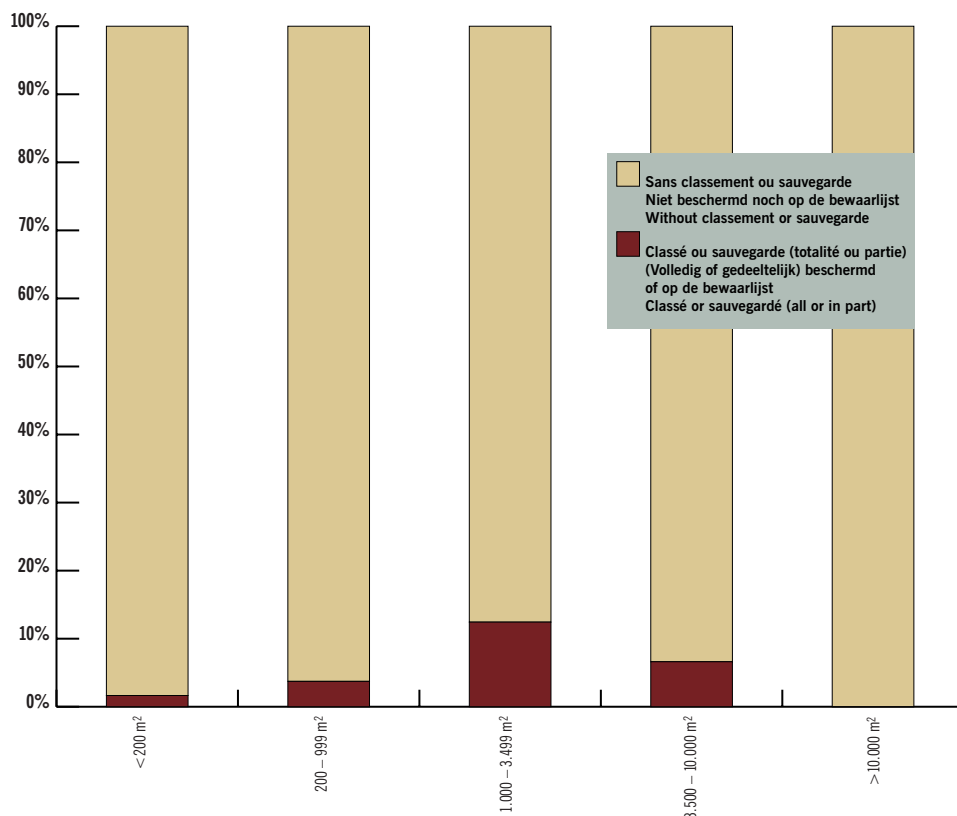
Figuur 17 vult de vorige grafiek aan en toont, naargelang het type handelingen & werken, dat gebouwen met 5 tot 9 verdiepingen duidelijk een overwicht vertegenwoordigen, met enkele uitzonderingen voor de kantoortorens.

Large buildings adapt their plot to their form. For those between 3.500 m² and 10.000 m² an average area of 880 m² per level (and an average of 7 levels) requires 10 plots (60 x 15 metres). Buildings larger than 10.000 m² have floors of some 2.900 m² each and rise to 11 levels.

Figure 17 completes the data in the preceding figure by stressing the predominance (which differs with the type of works concerned) of administrative premises in buildings of 5 to 9 levels with some exceptions for office tower blocks.

fig. 18

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 1999, AVEC OU SANS PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAR TAILLE D'IMMEUBLES
VERHOUDING VAN DE TUSSEN 1997 EN 1999 GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE, MET OF ZONDER ARCHITECTURAAL PATRIMONIUM
EN VOLGENS DE GROOTTE VAN DE GEBOUWEN — PROPORTION OF OFFICE SURFACE AREA AUTHORISED FROM 1997 TO 1999, WITH OR WITHOUT
ARCHITECTURAL HERITAGE AND BY SIZE OF BUILDINGS



Dans les projets avec patrimoine architectural, l'entière de la superficie recensée n'est pas toujours l'objet d'un arrêté de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde. — In projecten die betrekking hebben op het architecturaal patrimonium, maakt niet steeds de totale geïnventariseerde oppervlakte het voorwerp uit van een beschermingsbesluit of inschrijving op de bewaarijst. — For projects involving architectural heritage, the whole of the surface area recorded is not always subject to a arrêté de classement (listing order) or registered on the liste de sauvegarde [protected building list]. © A.A.T.L.

Patrimoine architectural

Les projets, dont une partie ou la totalité de la superficie relève d'un arrêté de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde, ont été relevés. Si leur importance n'est pas négligeable, elle n'en reste pas moins marginale (**figure 18**).

Ces projets représentent globalement 2% des superficies admises en trois ans.¹⁸ La situation dans le centre ville (Pentagone) n'est pas tellement différente des autres localisations, les projets avec patrimoine classé ou sauvegardé y représentent 3,7% des superficies de bureaux accordées.

Cet aspect marginal est à mettre en relation avec le faible nombre d'arrêtés patrimoniaux (par rapport à une ville comme Amsterdam par exemple), la valeur historique du bâti dans la ville dépassant évidemment la proportion recensée.

Architecturaal patrimonium

Projecten die volledig of gedeeltelijk het voorwerp uitmaken van een beschermingsbesluit of op de bewaarlijst geplaatst zijn, werden eveneens opgenomen. Hoewel de omvang van deze projecten vrij aanzienlijk is, blijven zij toch vrij marginaal (**figuur 18**).

Deze projecten vertegenwoordigen in totaal 2% van de in 3 jaar tijd toegelaten oppervlakte.¹⁸ De toestand in het stadscentrum (Vijfhoek) onderscheidt zich niet zozeer van de andere lokalities.

Projecten in beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven gebouwen vertegenwoordigen 3,7% van de toegelaten kantooroppervlakte.

Dit marginaal aspect dient in verband gebracht te worden met het beperkt aantal patrimoniale besluiten (vergeleken met een stad zoals Amsterdam bijvoorbeeld); de historische waarde van de stadsgebouwen overtreft natuurlijk de berekende verhouding.

Architectural heritage

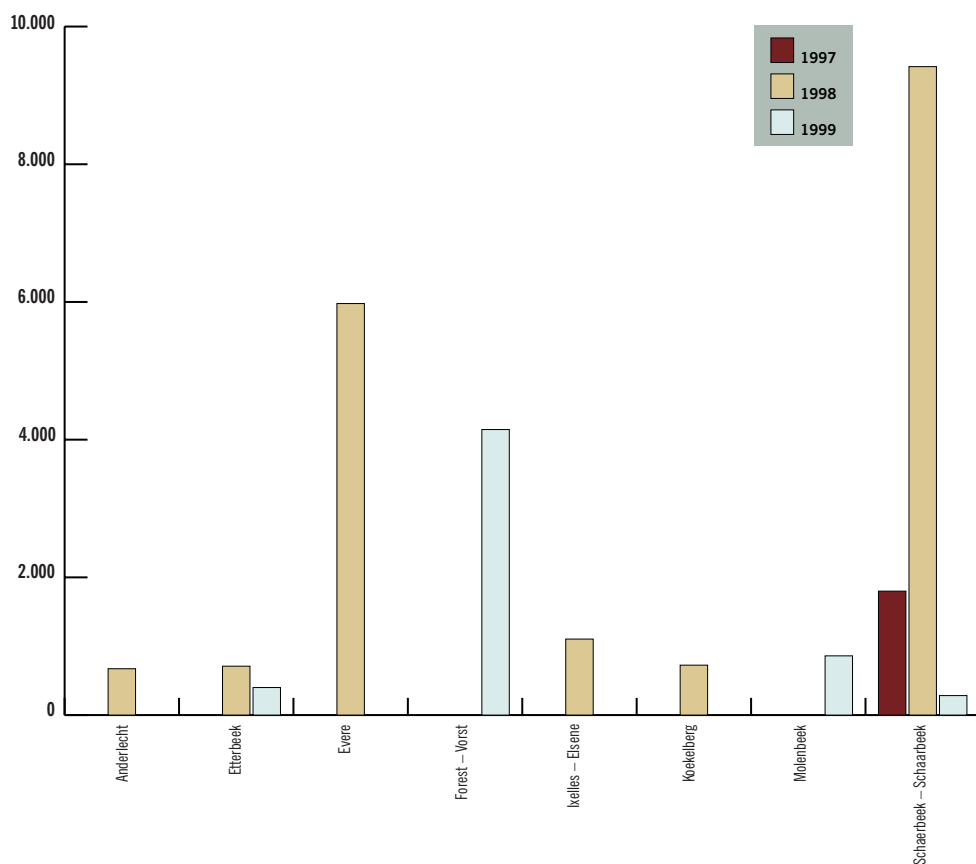
The projects in which all or part of the total surface area is covered by classifications or registrations on the conservation list have been included. Their importance remains, if not negligible, marginal (**figure 18**).

These projects represent 2% of the overall surface authorised in three years.¹⁸ The position in the heart of the town (within the Pentagon) is not very different from that in other localities, with projects affecting classified or protected heritage accounting for 3,7% of the approved office space.

This should be considered in the light of the low number of heritage orders made (in comparison with a city such as Amsterdam, for example). It is obvious that the historical value of the town's buildings is not reflected by the counted proportion.

fig. 19

SUPERFICIE AFFECTÉE À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS AUTORISÉE DE 1997 À 1999, PAR COMMUNE — OPPERVLAKE GEBRUIKT VOOR DE PRODUCTIE VAN IMMATERIËLE GOEDEREN VAN 1997 TOT 1999 GOEDGEKEURD, PER GEMEENTE — SURFACE AREA USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS AUTHORISED FROM 1997 TO 1999, BY MUNICIPALITY





Activités de production de biens immatériels

Les activités de production de biens immatériels ont fait l'objet de quelques projets ponctuels (dont l'installation prévue de deux studios de cinéma, l'un à Evere l'autre à Schaerbeek et de deux call centers, l'un à Molenbeek et l'autre à Forest). En trois ans, la superficie accordée s'élève à 26.097 m², tant rénovée que construite (figures 19 et 20). Celle-ci reste encore limitée par rapport aux nouvelles superficies administratives admises (5%), mais le concept fonctionnel réglementaire¹⁹ est nouveau et pas encore réellement opérationnel.

Le prochain numéro de l'Observatoire des Bureaux commentera la carte de la situation existante de fait du P.R.A.S. et les données, concernant notamment les 11 millions de m² de bureaux existants dans plus de 11.000 immeubles, qui ont permis de la dessiner.

Productie van immateriële goederen

Enkele gerichte projecten hadden betrekking op gebouwen voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen (de geplande bouw van 2 filmstudio's – één in Evere, een andere in Schaerbeek – en 2 call-centers, een in Molenbeek en een ander in Vorst). Binnen een tijdspanne van drie jaar liep de toegelaten oppervlakte op tot 26.097 m² (het gaat zowel om renovatie als bouw) (figuren 19 en 20).

Vergeleken met de nieuwe toegelaten administratiegebouwen is deze oppervlakte nog vrij beperkt (5%).

Het reglementaire, functionele concept¹⁹ is nieuw en nog niet echt operationeel.

In het volgende nummer van het Overzicht van het Kantorenpark zal de kaart van de bestaande feitelijke toestand van het GBP verklaard worden, alsook de gegevens die het mogelijk maakten deze kaart te maken (meer bepaald de 11.000.000 m² bestaande kantooroppervlakte, ondergebracht in meer dan 11.000 gebouwen).

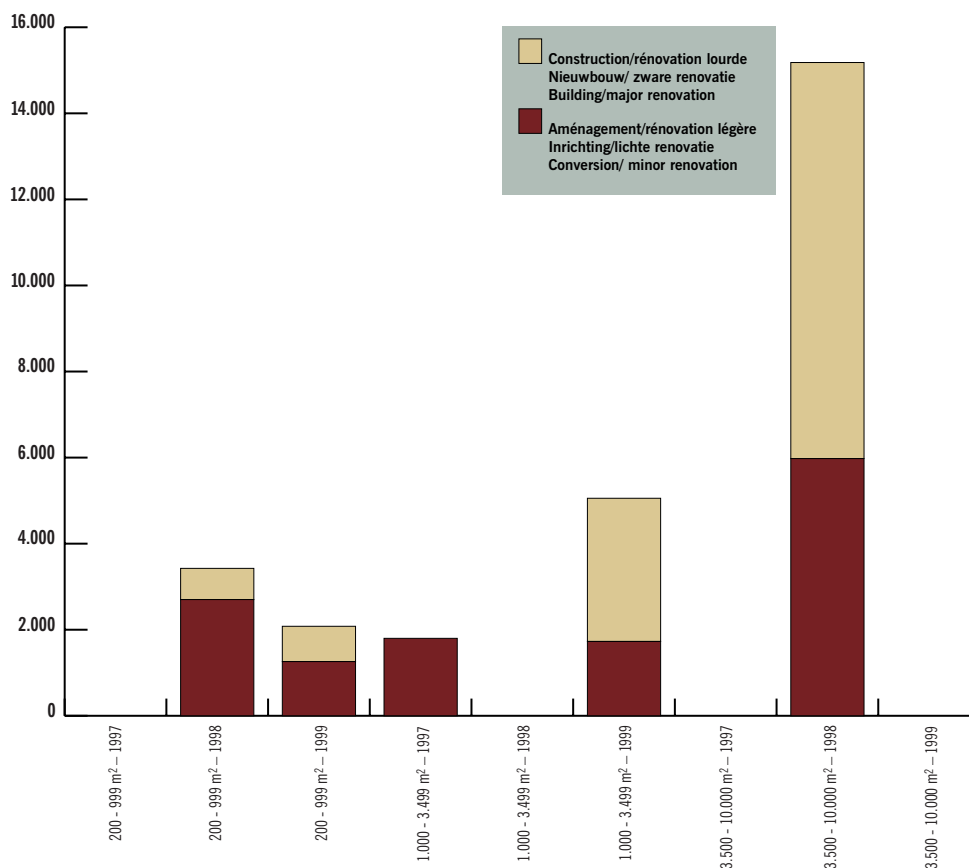
Production of intangible goods

The production activities of intangible goods have been the subject of a number of ad hoc projects (including two cinema studios, one in Evere and the other in Schaerbeek, and two call centres at Molenbeek and Forest). In three years, the surface area approved amounts to 26.097 m², including renovation and new construction. (figures 19 and 20). This is a low figure compared with the extent of new administrative space authorised (5%), but the regulatory concept is new¹⁹ and not yet fully operational.

The next edition of the Review of Office Property will assess the PRAS map of the de facto current situation and the data, especially on the 11 million m² of existing offices in more than 11.000 buildings, that have been used in drawing it up.

fig. 20

SUPERFICIE AFFECTÉE À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS AUTORISÉE DE 1997 À 1999, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET TYPE D'ACTES & TRAVAUX — OPPERVLAKE GEBRUIKT VOOR DE PRODUCTIE VAN IMMATERIËLE GOEDEREN GOEDGEKEURD VAN 1997 TOT 1999, VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN TYPE VAN HANDELINGEN EN WERKEN — SURFACE AREA USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS AUTHORISED FROM 1997 AND 1999, BY SIZE OF BUILDINGS AND TYPE OF WORKS



Il n'y a pas de superficie inférieure à 200 m², ni de superficie supérieure à 10.000 m². – Er is geen oppervlakte kleiner dan 200 m² noch een oppervlakte boven 10.000 m². – There are no surface areas less than 200 m² or greater than 10.000 m². © A.A.T.L.

Notes

- 1 Accessoire: complémentaire de l'affectation principale et de superficie généralement faible.
- 2 Bureau: local affecté:
 - soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant;
 - soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales;
 - soit aux activités des entreprises de service intellectuel à l'exclusion des activités de production de services matériels et de biens immatériels.
- 3 Sauf exceptions.
- 4 Lorsque les chiffres de superficies de planchers présentés dans la demande de permis d'urbanisme ont été avalisés formellement par le Cabinet du Ministre de l'Urbanisme, ce sont eux qui ont été comptabilisés.
- 5 Superficie de planchers (P.R.D. et P.R.A.S.): totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m. dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.
- 6 C'est le cas pour le projet de transformation du site administratif et d'embouteillage de la société Coca-Cola en siège administratif européen et laboratoires annexes de la même société.
- 7 La S.D.R.B. a élargi aux bureaux son Inventaire (permanent) des locaux vacants pour entreprises.
- 8 Y compris les administrations parastatales et pararégionales.
- 9 Avec Madame A. VINCENT qui étudie cette question depuis plus de vingt ans.
- 10 De 1997 à 1999, il faut compter 26 permis d'urbanisme qui ont été accordés pour supprimer totalement ou en partie l'affectation administrative d'un immeuble en vue d'une autre affectation (cfr. explication de la figure 3).
- 11 Une synthèse historique a été esquissée dans l'Observatoire des Bureaux n°1.
- 12 Si le projet est en passe d'être quelque peu modifié par un autre groupe de promoteurs, le programme de construction a néanmoins été mis en chantier au cours de l'année 2000.

Noten

- 1 Bijhorend: aanvulling van de hoofdbestemming en doorgans met een betrekkelijk kleine oppervlakte.
- 2 Kantoor: lokaal gereserveerd:
 - hetzij voor beheers- of administratiewerkzaamheden van een onderneming, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar;
 - hetzij voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitsluiting van de medische en paramedische beroepen;
 - hetzij voor de activiteiten van ondernemingen voor intellectuele diensverlening, met uitsluiting van de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen.
- 3 Behoudens uitzonderingen.
- 4 Indien de cijfers van de vloeroppervlakten in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning formeel door het Kabinet van de Minister voor Stedenbouw goedgekeurd werden, werden die cijfers opgenomen.
- 5 Vloeroppervlakte (GewOP en GBP): som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn.
- 6 Dit is het geval voor het project tot omvorming van de vestiging (administratie en bottelarij) van de firma Coca-Cola tot Europese administratieve zetel met bijbehorende laboratoria van dezelfde firma.
- 7 De G.O.M.B. heeft haar (permanente) Inventaris van de bestaandbeschikbare bedrijfsruimten uitgebreid tot de kantoren.
- 8 Met inbegrip van de parastatale en paragewestelijke overheden.
- 9 Met Mevrouw A. VINCENT, die dit probleem al meer dan twintig jaar onderzoekt.
- 10 Van 1997 tot 1999 moeten 26 stedenbouwkundige vergunningen meegerekend worden, die toegekend werden om de administratieve bestemming van een gebouw volledig of gedeeltelijk op te heffen ten voordele van een andere bestemming (cf. uitleg bij figuur 3).
- 11 Een historische samenvatting werd geschetst in het Overzicht van het Kantorenpark nr1.

Notes

- 1 Secondary: complementary to the main use and generally affecting a restricted surface area.
- 2 Office: premises used:
 - for management or administration by an enterprise, public service, self-employed person or tradesman;
 - or by a practitioner of the liberal professions, except the medical and paramedical professions;
 - or by companies providing intellectual services except the production of material services and intangible goods.
- 3 Barring exceptions.
- 4 When the figures for floor area in the request for planning permission have been formally endorsed by the Office of the Ministry for Urban Development, these figures have been used.
- 5 Floor areas (P.R.D. and P.R.A.S.): total covered floor area with a head height of at least 2.20 m in all parts of the premises except those situated below ground floor level which are used for parking, cellars, technical equipment or storage.
- 6 This applies to the proposed transformation of the Coca-Cola company's administrative and bottling site into the company's European headquarters with on-site laboratories.
- 7 The S.D.R.B. has extended its permanent Database of the vacant business surfaces to include offices.
- 8 Including State and Regional quasi-public authorities
- 9 With Mrs A. VINCENT, who has been studying this question for more than twenty years.
- 10 From 1997 to 1999, 26 planning permits must also be included which were issued for the total or partial suppression of administrative use and conversion to another use (see the explanation of Figure 3).
- 11 A historical summary can be found in the Review of Office Property No1.
- 12 Although the project is likely to be modified by another group of promoters, a start was made on the construction programme during the course of 2000.
- 13 Where an earlier, still valid permit is amended, it is the final of the agreed surface areas which has been taken into account.



- 13 En cas de modification d'un permis antérieur encore valide, c'est la superficie résultante (entre les superficies accordées) qui a été comptabilisée.
- 14 Il faut en fait compter une augmentation de 63.452 m² dans le parc de bureaux existants et une diminution de 28.582 m² pour ces trois années.
- 15 Il faut également tenir compte que 46.170 m² de surface administrative prévue rue du Progrès à Saint-Josse n'ont pas été comptabilisés dans le graphique n°6, la commune ayant estimé que le permis délivré en 1997 prolongeait celui accordé en 1990. D'autres immeubles administratifs (le long du boulevard de la Plaine) ont par ailleurs été définis de manière discutable par une autre commune mais ont été comptabilisés dans l'Observatoire (suite aux résultats de l'enquête publique sur le 2ème projet de P.R.A.S.).
- 16 JONES LANG LASALLE, Etude sur le Quartier Léopold, mai 1999.
- 17 La superficie de ces bureaux en sous-sol n'est pas souvent prise en compte dans le calcul des charges d'urbanisme.
- 18 Il a fallu prendre en compte la totalité des superficies admises (y compris nouvelles) car certains projets avec patrimoine font partie d'ensembles immobiliers subissant une rénovation lourde ou une reconstruction partielle, d'autres ayant eu une affectation précédente différente sont définis en tant qu'extension du parc de bureaux.
- 19 Activités de production de biens immatériels: activités de conception et/ou de production de biens immatériels fondée sur un processus intellectuel ou de communication ou liés à la société de la connaissance (production de biens audiovisuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, services pré-presse, call centers,...) ou encore relevant des technologies de l'environnement.
- 12 Hoewel het project enigszins wordt door andere promotoren, werd het bouwprogramma toch opgestart in de loop van 2000.
- 13 Bij een wijziging van een vroegere vergunning die nog geldig was, werd de uiteindelijke oppervlakte (resulte- rend uit de toegekende oppervlakten) geïnventariseerd.
- 14 In werkelijkheid gaat het om een toename van het be- staande kantorenpark met 63.452 m² en een vermin- dering met 28.582 m² voor deze drie jaren.
- 15 Er dient tevens rekening mee gehouden te worden dat 46.170 m² oppervlakte administratieruimte die in de Vooruitgangstraat in Sint-Joost gepland waren, niet in grafiek nr6 opgenomen zijn, omdat de gemeente oordeelde dat de in 1997 afgegeven vergunning die van 1990 verlengde. Andere administratiegebouwen (gelegen aan de Pleinlaan) werden overigens op een aanvechtbare manier door een andere gemeente ge- definieerd maar werden in het Overzicht opgenomen (tengevolge van de resultaten van het openbaar on- derzoek over het 2e ontwerp van G.B.P.).
- 16 JONES LANG LASALLE, Studie van de Leopoldswijk, mei 1999
- 17 De oppervlakte van de ondergrondse kantooruimten wordt niet vaak meegeteld bij de berekening voor de stedenbouwkundige lasten.
- 18 Er diende rekening gehouden te worden met de totale toegelaten oppervlakte (met inbegrip van de nieuwe oppervlakten) aangezien sommige projecten deel uit- maken van gebouwencomplexen die een zware renova- tie of een gedeeltelijke verbouwing ondergaan; andere die voorheen een andere bestemming kregen werden opgenomen als uitbreiding van het kantorenpark.
- 19 Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen: activiteiten voor het ontwerp en/of de productie van immateriële goederen, gebaseerd op een intellectueel of communicatieproces of verband houdend met de kennismaatschappij (productie van audiovisuele goederen, software, opnamestudio', ges-pecialiseerde beroeps-opleiding, pré-persdiensten, callcenters,...) of nog afhankelijk van de milieutech- nologieën.
- 14 There was an increase of 63.452 m² and a drop of 28.582 m² in the stock of existing premises during these three years.
- 15 It should also be borne in mind that 46.170 m² of ad- ministrative space planned for rue du Progrès in Saint- Josse has not been included in figure 6, since the mu- nicipality considered the permit issued in 1997 was an extension of one issued in 1990. Other administrative buildings (the length of boule- vard de la Plaine) have been defined in a questionable fashion by another municipality, but have been recorded in the Review (following the results of the public enquiry on the 2nd draft P.R.A.S.).
- 16 JONES LANG LASALLE, Study of the Leopold District, May 1999.
- 17 This basement office area is rarely taken into account in the calculation of planning charges.
- 18 The total area authorised had to be taken into account (including new floor areas) since some heritage proj- ects are located within buildings which are undergo- ing major renovation or partial reconstruction, whilst others which have previously had different uses are defined as part of the expansion of the office premises stock.
- 19 Production activities of intangible goods: business of designing and/or producing intangible goods based on an intellectual process, communications or linked to the knowledge society (audiovisual goods, software, recording studios, specialised vocational training, pre- press services, call centres, etc.) or involving environ- mental technologies.

Recherches et réalisation

Administration de l'Aménagement
du Territoire et du Logement
Service Etudes et Planification,
Michel De Beule

Information

Michel De Beule

Téléphone 02.204.23.40

Fax 02.204.15.24

mdebeule@mrbc.irisnet.be

A l'initiative du Secrétaire d'Etat de la Région
de Bruxelles-Capitale Willem Draps

Editeur responsable

P. Hanique

Rue Capitaine Crespel 35, 1050 Bruxelles

Mise en page

Triumvira[a]t

Impression

Arte-Print

Onderzoeken en realisatie

Bestuur Ruimtelijke Ordening
en Huisvesting
Dienst Studies en Planning,
Michel De Beule

Informatie

Ann Geets

Telefoon 02.204.23.57

Fax 02.204.15.24

ageets@mbhg.irisnet.be

Op initiatief van Staatssecretaris van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest Willem Draps

Verantwoordelijke uitgever

P. Hanique

Kapitein Crespelstraat 35, 1050 Brussel

Vormgeving

Triumvira[a]t

Druk

Arte-Print

Researches and realisation

Department of Land Use Planning
and Housing
Studies and Planning Service,
Michel De Beule

Information

Ann Geets

Phone 32.2.204.23.57

Fax 32.2.204.15.24

ageets@mbhg.irisnet.be

Under the initiative of State Secretary of
the Brussels Capital Region Willem Draps

Responsible editor

P. Hanique

Captain Crespelstreet 35, B – 1050 Brussels

Lay-out

Triumvira[a]t

Print

Arte-Print