

OBSERVATOIRE DES BUREAUX BILAN 2004
OVERZICHT VAN HET KANTORENPARK BALANS 2004
REVIEW OF OFFICE PROPERTY REPORT 2004

18

2005

M. Vanhulst



BILAN 2004**BALANS 2004****REPORT 2004****Sommaire**

Le marché de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale a réagi en 2004 à la vacance de son parc immobilier devenue plus importante, avec un certain retard. Mais il n'a rien perdu de son dynamisme, il s'est reconverti. La concurrence engendrée par les vides locatifs, nettement moins importants qu'en périphérie, a entraîné une recrudescence des projets de rénovation des bâtiments anciens dans la ville afin qu'ils retrouvent plus d'attrait suite au départ de locataires cherchant des conditions d'accueil plus intéressantes offertes ailleurs.

L'Observatoire des bureaux n'est pas seul à faire ce constat, même s'il l'anticipe et le quantifie précocement avec précision, et le directeur de l'agence immobilière Jones Lang LaSalle souligne les avantages de cette dynamique¹.

La rénovation de la tour des Finances insérée dans l'ex-Cité Administrative de l'État, qui a fait l'objet d'un permis et a été entamée en 2004, n'est pas l'arbre qui cache le bosquet des autres tours en mal de rénovation. Les informations sur le rachat des tours du Manhattan Center et Astro (à Saint-Josse), en vue de leur ultérieure modernisation, se succèdent². De grandes superficies de bureaux vont être mises progressivement en location dans le quartier Nord suite aux permis délivrés au début des années 2000, souvent pour de nouvelles tours qui risquent alors de faire de l'ombre aux premières si elles n'y prennent garde.

L'année 2004 diffère donc des années précédentes mais présente cependant une similitude des superficies admises. Le changement est qualitatif. C'est la rénovation du parc de bureaux qui a été l'objet de toutes les attentions, l'extension du parc étant quant à elle fort réduite.

Mais si le parc existant se rénove, il se reconvertit aussi à des usages différents, dans une proportion qui peut être assimilée globalement à un important bâtiment administratif (37.000 m² en 2004, soit plus du double de l'année précédente).

Les activités de production de biens immatériels confirment leur symbiose avec les bureaux. Même si les superficies autorisées en 2004 sont moins importantes qu'en 2003 plus de la moitié d'entre elles sont intégrées dans les mêmes ensembles immobiliers, seuls le numéro des étages les distinguent les unes des autres.

La répartition des superficies autorisées par quartier se maintient. Si les quartiers centraux (Pentagone, quartier européen) sont toujours aussi demandés et la focalisation des investissements internationaux le confirme³, le décentralisé n'est pas pour autant abandonné parce que la conjoncture lui est momentanément moins favorable.

L'occupation par des administrations et agen-

Inhoud

De kantorenmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft in 2004 gereageerd – zij het met een zekere vertraging – op de leegstand van het vastgoedpark die is toegenomen. Maar ze heeft niets ingeboet aan dynamiek, want ze heeft zich omgeschakeld. De concurrentie vanwege de leegstaande huurpanden, die beduidend minder talrijk zijn dan in de rand, heeft geleid tot een opleving van de renovatieprojecten rond de oude gebouwen in de stad, om deze opnieuw aantrekkelijker te maken na het vertrek van huurders die op zoek zijn gegaan naar interessantere aanbiedingen elders.

Het Overzicht van het kantorenpark is niet het enige instrument dat tot deze vaststelling komt, ook al anticipeerde het op de trend en wist het die vroegtijdig met vrij grote precisie te kwantificeren. De directeur van het immobiliënkantoor Jones Lang LaSalle onderstreept de voordelen van deze dynamiek¹.

De renovatie van de Financietoren in het vroegere Rijksadministratief Centrum, waarvoor een vergunning werd afgeleverd en die werd gestart in 2004, volstaat niet om de aandacht af te leiden van de andere torens die aan renovatie toe zijn. De nieuwtjes over de overname van de torens van het Manhattan Center en Astro (in Sint-Joost), met het oog op hun latere modernisering, volgen elkaar op². In de Noordwijk zullen geleidelijk aan grote kantooroppervlakten te huur worden aangeboden ingevolge de vergunningen die werden afgeleverd begin de jaren 2000, vaak voor nieuwe torens die dan ook de eerder genoemde dreigen te overschaduwen als daar niet snel werk van wordt gemaakt.

2004 verschilt dus wel van de voorgaande jaren, maar vertoont toch een zekere gelijkenis wat de toegestane oppervlakten betreft. De verandering is van kwalitatieve aard. Alle aandacht is nu uitgegaan naar de renovatie van het kantorenpark, terwijl de uitbreiding van het park aanzienlijk is afgenomen.

Maar ook al wordt het bestaande park gerenoveerd, het wordt tevens geconverteerd naar andere bestemmingen, en wel in een proportie die globaal genomen gelijkgesteld kan worden met een groot administratief gebouw (37.000 m² in 2004, of meer dan het dubbele van het jaar voordien).

De activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen bevestigen hun symbiose met de kantoren. Zelfs al zijn de toegestane oppervlakten in 2004 minder groot dan in 2003, ruim de helft ervan is opgenomen in dezelfde kantoorcomplexen, en alleen de aanduiding van de verdiepingen onderscheidt de twee categorieën van elkaar.

De verdeling van de toegestane oppervlakten per wijk blijft zo goed als onveranderd. Daar waar

Summary

The office property market in Brussels-Capital Region has reacted with a certain delay in 2004 to the increasing vacancy levels in the stock of property. However, rather than slowing down, it has diversified. There are a great deal fewer unoccupied rental properties than on the outskirts of the town, which has encouraged competition and hence an upsurge in the renovation of old buildings within the town, in order to increase their appeal after the departure of leaseholders looking for better rental terms elsewhere.

The Office Property Review is not alone in making this observation, even though it has accurately anticipated and quantified it in advance. The director of estate agents Jones Lang LaSalle has also outlined the advantages of this dynamic trend¹.

Within the former Cité Administrative area, a planning permit was obtained for the renovation of the Tour des Finances, and work commenced in 2004. This is not all that needs to be done in an area in which similar buildings are crying out for regeneration. Different messages keep coming out concerning the purchase of the Manhattan Center and Astro towers (in Saint-Josse) with a view to their subsequent modernisation². Large office buildings are gradually to be added to the Nord district, following the issue of permits in the early years of the new millennium; many are for new towers which are likely to put the existing ones in the shade unless care is taken.

The year 2004 is therefore different to the preceding years, but nevertheless presents some similarities in the admissible areas. There is a qualitative change. Renovations of the office stock have been most prevalent, whilst extension of the stock has been sharply reduced.

However, while the existing stock is being renovated, it is also subject to conversion for changes of use. Combined, these are equivalent to a large office building (37,000 m² in 2004, i.e. double the figure for the previous year).

The extent of the production of intangible goods confirms the symbiotic relationship of the sector with the offices. Even if the total area authorised in 2004 is smaller than that in 2003, more than half of the areas are incorporated into the same building complexes, and only the floor numbers distinguish them from each other.

The distribution of authorised surface area per district remains stable. Demand in Central areas (the Pentagon and European district) remains high, as the high concentration of international investments attests³; however the outer areas have not been abandoned despite the less favourable current circumstances.



ces européennes, d'immeubles dans les quartiers Louise (rue du Champ de Mars) ou Woluwe/Tervuren (rue Colonel Bourg) est observée avec intérêt, pas seulement en terme de location mais aussi en terme de mixité des activités⁴. La concentration des ministères fédéraux, qui se poursuit aux abords immédiats des gares, répond à la réorientation tout aussi souhaitée des modes de déplacement et l'occupation de bureaux près des gares du Midi (SPF Emploi et Travail, Sécurité sociale ainsi que Santé publique et Environnement) et du Nord (SPF Mobilité et Transports ainsi qu'Économie, Classes moyennes et Énergie) assure une optimisation des infrastructures moins présentes en périphérie. On peut toutefois signaler que le secteur public occupe, une fois de plus, des immeubles n'ayant pas trouvé preneurs dans le secteur privé.

En ville, concentration et dispersion ne sont pas antinomiques et posent moins de problèmes qu'ailleurs. La densification des parcs d'affaires aux alentours de l'aéroport a pour conséquence de réduire leurs parkings et rendre de plus en plus difficile l'accessibilité automobile, ce qui laisse songeuse la presse spécialisée⁵.

La répartition des bureaux par zones d'affectation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) a quelque peu changé avec une part plus importante dans les zones de forte mixité même si les zones administratives accueillent toujours l'essentiel des superficies à construire. L'influence des prescriptions générales du PRAS 0.8 (clause patrimoniale), 0.9 (clause de sauvegarde) et 0.10 (réutilisation de bâtiments inexploités) reste faible. L'application de la prescription 4.4 (résorption de chancres urbains) est intervenue pour la première fois depuis l'adoption du PRAS dans un projet incluant des bureaux (site de l'ancienne brasserie de la Chasse royale).

L'évolution de la carte des soldes de bureaux admissibles traduit l'équilibre entre nouveaux bureaux et reconversion de ceux-ci dans les zones d'habitat et de mixité. Les superficies à retirer et ajouter aux soldes ne sont cependant pas équivalentes car il faut également comptabiliser les surfaces de production de biens immatériels.

Quant à la régularisation des occupations précédemment illicites de logements par des bureaux, autorisée à partir d'août 2002, la vague de permis, importante en 2003, a été suivie par une autre plus réduite en 2004.

er nog steeds evenveel vraag is in de centrale wijken (Vijfhoek, Europese wijk) en de concentratie van de internationale investeringen deze trend bevestigd³, wordt de decentrale zone niet aan haar lot overgelaten omdat de conjunctuur deze zone tijdelijk minder gunstig gezind is.

De bezetting door Europese administraties en agentschappen van gebouwen in de wijken Louiza (de Marsveldstraat) of Woluwe/Tervuren (Kolonel Bourgstraat) wordt met belangstelling opgevolgd, niet alleen in termen van huur maar ook wat het gemengde karakter van de activiteiten betreft⁴. De verdere concentratie van de federale ministeries in de onmiddellijke omgeving van de stations, beantwoordt aan de gewenste heroriëntatie inzake mobiliteit. En de bezetting van kantoren in de buurt van het Zuidstation (FOD Tewerkstelling en Arbeid, Sociale Zekerheid en Volksgezondheid en Leefmilieu) en van het Noordstation (FOD Mobiliteit en Vervoer evenals Economie, Middenstand en Energie) zorgt voor een optimalisering van de infrastructuur die minder vertegenwoordigd zijn in de rand. Toch kunnen we aanstippen dat de openbare sector eens te meer gebouwen in gebruik neemt waarvoor vanuit de privé-sector geen interesse is.

In de stad zijn concentratie en verspreiding niet altijd tegenstrijdig en vormen ze minder problemen dan elders. De densificatie van de businessparken nabij de luchthaven brengt een vermindering van hun parkeerplaatsen met zich mee en maakt ze dus minder toegankelijk met de wagen, wat de vakpers tot enige bezorgdheid stemt⁵.

De verdeling van de kantoren per bestemmingsgebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is lichtjes gewijzigd met een groter aandeel in de sterk gemengde gebieden, ook al situeert het merendeel van de bouwovervlakten zich nog steeds in de administratiegebieden. De invloed van de algemene voorschriften van het GBP 0.8 (erfgoedclausule), 0.9 (bewaringsclausule) en 0.10 (hergebruik van niet-uitgebate gebouwen) blijft gering. Voorschrift 4.4 (opsorping van stads-kankers) werd voor het eerst sinds de goedkeuring van het GBP concreet toegepast in een project met kantoren (de site van de vroegere brouwerij van de Koninklijke jacht).

De evolutie van de kaart van de saldi van de toelaatbare kantooppervlakten geeft een beeld van het evenwicht tussen de nieuwe kantoren en de reconversie van kantoren in de woongebieden en in de gemengde gebieden. De oppervlakte die moeten worden afgetrokken van en toegevoegd aan de saldi, zijn echter niet gelijk, omdat men ook de oppervlakten voor de vervaardiging van immateriële goederen moet meetellen.

Wat de regularisatie betreft van de onwettige bezettingen van woningen door kantoren, toegestaan vanaf augustus 2002, werd de golf van vergunningen, die in 2003 zeer groot was, gevolgd door een kleinere golf in 2004.

Occupation of buildings in the Louise district (Rue du Champ de Mars) or the Woluwe/Tervuren district (Rue Colonel Bourg) by European agencies and administrative bodies is being followed with great interest, not only in terms of the leaseholders, but also in terms of the increased diversity of mixed usage⁴. The concentration of federal ministries, which is continuing in the immediate vicinity of the railway stations, mirrors preferred changes in travel patterns, and the offices occupied near Midi station (Federal Public Service for Employment and Work, as well as Social Security, Public Health and Environment departments), and Nord station (FPS for Mobility and Public Transport, Economy, SMEs, Self-employed and Energy) optimises use of transport links that are generally less available on the outskirts of town. Nevertheless, it is worth mentioning that once again the public sector is occupying buildings in which private enterprises have little interest.

In the city centre, concentration and dispersion are not mutually exclusive, and are less problematic than elsewhere. The increasing density of business parks around the airport has resulted in reductions to their parking spaces and made the area less accessible for cars, to the extent that the issue has been discussed within the specialised press⁵.

The distribution of offices throughout areas within the regional land use plan (PRAS) has changed somewhat, with a larger proportion in highly mixed zones, even though the greatest volume of office construction still occurs in administrative zones. The influence of PRAS general provision 0.8 (the heritage clause), 0.9 (the protection clause) and 0.10 (re-use of unused buildings) remains negligible. Provision 4.4 (reduction of urban derelict areas) has been applied for the first time since the inception of the PRAS, for a project including offices (site of the old Chasse Royale brewery).

Changes to the map of remaining admissible office space (CaSBA) show a balance between new offices and their redevelopment in residential and mixed zones. Additions and subtractions to the balance of total available office space are not equivalent, however, as office accommodation devoted to production of intangible goods must also be counted.

As regards the regularisation of previously illegal office occupations, authorised from August 2002, the wave of permits granted in 2003 was followed by a smaller one in 2004.

Analyse des statistiques

Analyse van de statistieken

Statistical analysis

Rénovation prédominante dans le parc existant

L'année 2004 diffère des précédentes sans pour autant perdre en quantité. Au total la superficie admise, légèrement supérieure à celle de l'an dernier, passe de 422.058 m² en 2003 à 499.489 m² en 2004 (figure 1).

177 permis ont été octroyés en 2004 pour rénover et construire des bureaux ou en transformer pour d'autres usages (172 permis en 2003). C'est la rénovation du parc de bureaux existant qui se dégage très nettement dans le graphique, étant à elle seule supérieure aux superficies globales (existantes et nouvelles) enregistrées de 1999 à 2003 (excepté 2002). Bien sûr, la rénovation de la seule tour des Finances, avec ses quelque 160.000 m², influe directement sur les chiffres attribués à la modification du parc existant – qui gardent malgré tout leur

Renovatie overweegt in het bestaande park

Het jaar 2004 onderscheidt zich van de voorgaande jaren zonder evenwel aan hoeveelheid in te boeten. In totaal stijgt de toegestane oppervlakte van 422.058 m² in 2003 naar 499.489 m² in 2004 (figuur 1), waarmee ze dus licht toenam ten opzichte van het jaar voordien.

In 2004 werden 177 vergunningen afgeleverd voor de renovatie en bouw van kantoren of voor de verbouwing ervan voor andere bestemmingen (172 vergunningen in 2003). In de grafiek treedt de renovatie van het bestaande kantorenpark duidelijk op de voorgrond, aangezien deze op zich al meer vertegenwoordigt dan de globale oppervlakten (bestaande en nieuwe) die werden geregistreerd van 1999 tot 2003 (2002 niet meegerekend). Uiteraard heeft de renovatie van de Financietoren alleen al, met zijn slordige

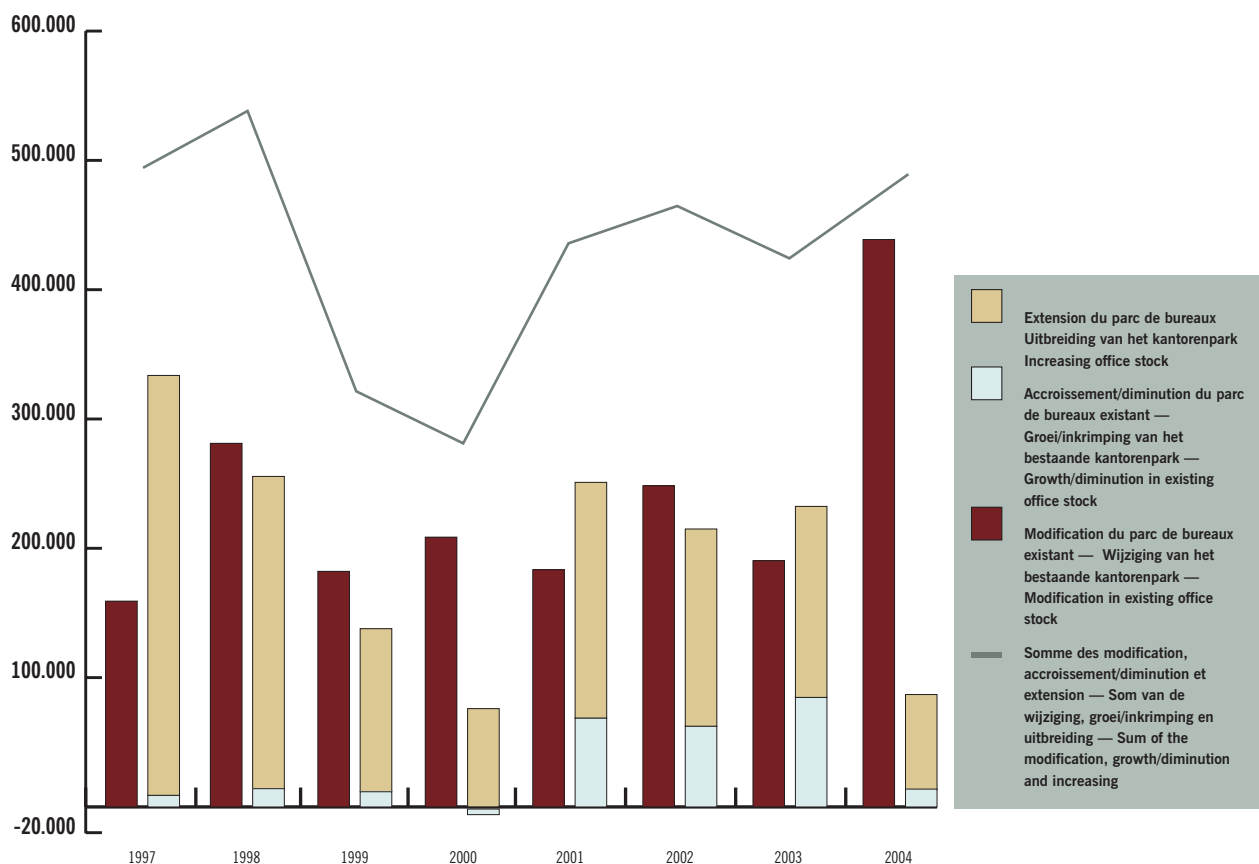
Predominant renovation of existing stock

Whilst 2004 was different to previous years, there was no diminution of authorised space. The total authorised space was slightly above that for last year, increasing from 422,058 m² in 2003 to 499,489 m² in 2004 (Figure 1).

177 permits were granted in 2004 for office renovation and construction, or for renovation for change of use (172 permits in 2003). Renovation of existing office stock stands out most noticeably in the graph, with a total figure higher than that for overall authorised (new and existing) space registered between 1999 and 2003 (excluding 2002). Of course, as the renovation for the Tour des Finances alone covers 160,000 m² this skews the figures for modifications to existing stock somewhat; figures for the latter in fact remain constant if we exclude

fig. 1

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 2004 — TUSSEN 1997 EN 2004 GOEDGEKEURD TYPE KANTOOROPPERVLAKTE — TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 2004

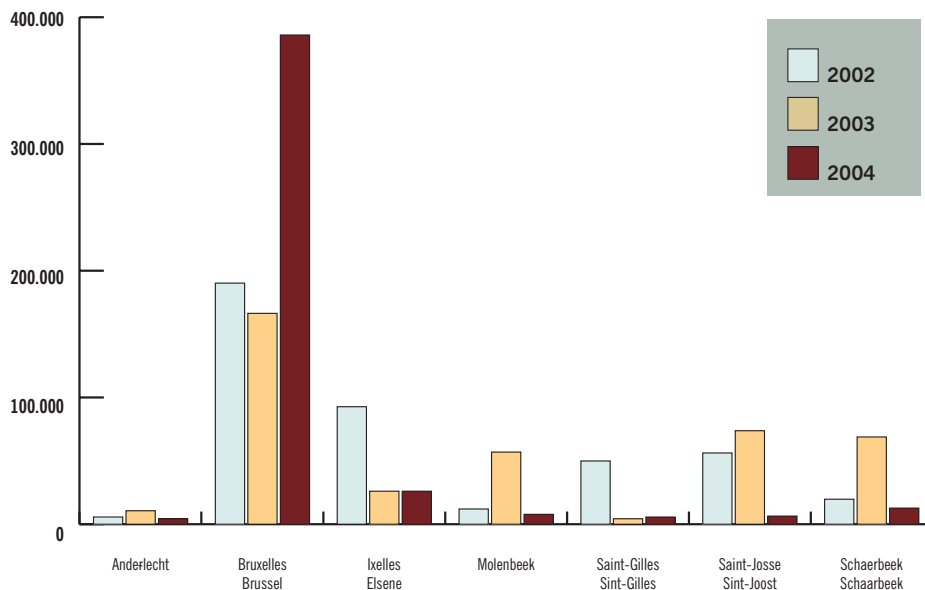


Accroissement et diminution de superficie dans le parc de bureaux existant sont fusionnés dans ce graphique. L'extension du parc de bureaux peut comporter quelque superficie existante marginale. — Toename en afname van oppervlakte in het bestaande kantorenpark werden samengesmolten in deze grafiek. De uitbreiding van het kantorenpark kan enige marginale bestaande oppervlakte omvatten. — Growth and shrinkage of floor area in the existing office stock are merged in this graphic. The increasing office stock may include some existing marginal areas. © A.A.T.L. – B.R.O.H.



fig. 1 bis

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 2002 À 2004, PAR PRINCIPALES COMMUNES — TUSSEN 2002 EN 2004 GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE, PER BELANGRIJKSTE GEMEENTEN — OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 2002 TO 2004, BY PRINCIPAL MUNICIPALITIES



La superficie de bureaux représentée est 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. — De voorgestelde kantooroppervlakte is die waarvoor een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd, met uitzondering van de kantoren horend bij andere functies, evenals de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. — The office area represented is that authorised by building permits, excluding offices used for other purposes, as well as the production of intangible goods. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

constance habituelle si l'on ne tient pas compte de ce cas moins particulier qu'il n'y paraît à première vue (il suffit de penser à la rénovation du Berlaymont admise en 1998).

L'accroissement du parc existant apparaît plus faible que les autres années uniquement parce que sa diminution, par reconversion pour d'autres usages, s'amplifie fortement. Cette constatation sera détaillée dans les graphiques suivants.

L'extension du parc est faible sans doute parce que l'intérêt de mettre en chantier de nouvelles constructions apparaît moins attrayant alors que l'offre présente et à venir, issue des permis accordés il y a deux ou trois ans, est abondante et la demande plus faible. À cet égard, les proportions observées en 2004 ressemblent à celles des années 1999 et 2000 caractérisées par une nette diminution dans la construction de bureaux qui avait succédé à une période plus faste.

Cette année, le traditionnel tableau des principales communes concernées par les superficies

160.000 m², een rechtstreekse impact op de cijfers betreffende de wijziging van het bestaande park – die ondanks alles de gebruikelijke constante lijn vertonen als men geen rekening houdt met dit project dat niet zo bijzonder is als men op het eerste gezicht zou denken (denken we maar aan de renovatie van het Berlaymont, die werd vergund in 1998).

De uitbreiding van het bestaande park lijkt alleen maar zwakker dan de vorige jaren omdat de vermindering ervan door reconversie voor andere bestemmingen beduidend groter is. Deze vaststelling wordt in detail toegelicht in de volgende grafieken.

De uitbreiding van het park is wellicht zwak omdat het minder interessant lijkt nieuwbouwprojecten op te starten nu het huidige en toekomstige aanbod, voortvloeiend uit de vergunningen die twee of drie jaar geleden werden afgeleverd, meer dan toereikend is en de vraag kleiner is. In dat opzicht doen de proporties die in 2004 werden vastgesteld, denken aan die van de jaren 1999 en 2000, die werden gekenmerkt door een forse vermindering van de kan-

this case, which is less unusual than it first appears (think for instance of the Berlaymont renovation which was approved in 1998).

Growth of existing stock seems less vigorous than in previous years only because reductions in the stock through redevelopment for other uses have grown considerably. This finding is illustrated in the graphics below.

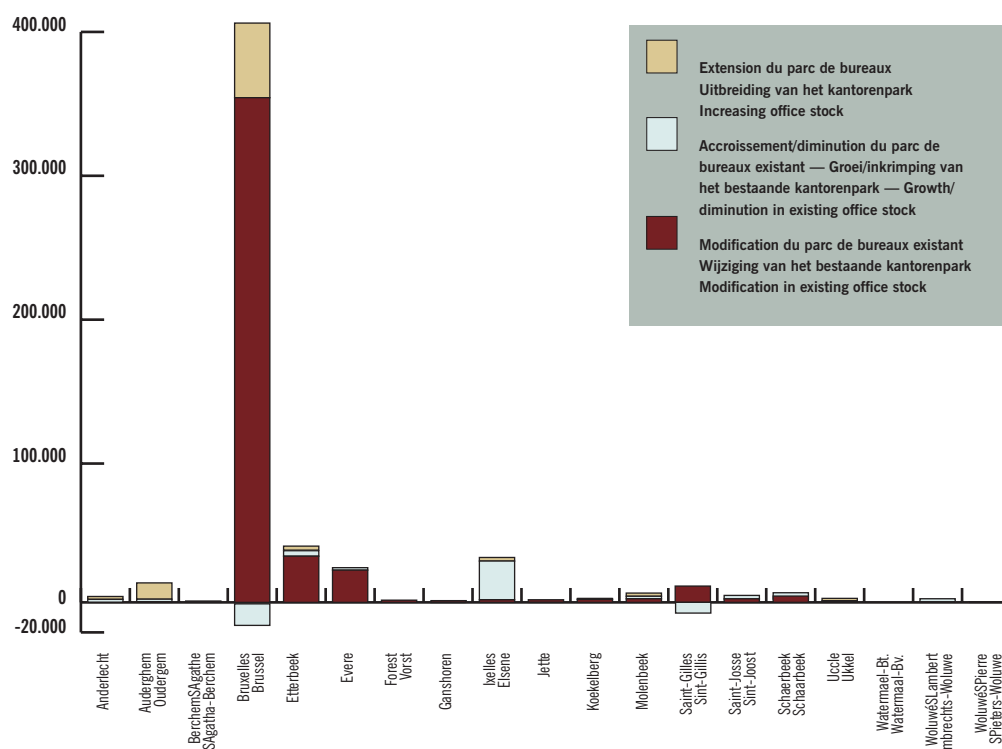
Growth of existing stock has undoubtedly remained low because it appears that there is less return in constructing new buildings, while the existing and future supply, the result of permits issued two or three years ago, is plentiful, and outstrips demand. In this respect, figures recorded in 2004 are similar to those in 1999 and 2000, in that there was a clear drop in office construction, following on from a more prosperous period.

This year, the traditional pattern of the main municipalities involved in authorising office space over the last three years has changed somewhat, (Figure 1b) even though they still include 86% of the recorded total for 2004.

fig. 2

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2004, PAR COMMUNE — TYPE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKEURD IN 2004, PER GEMEENTE — TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2004, BY MUNICIPALITY

	■	□	□
Anderlecht	0	806	0
Auderghem — Oudergem	1.168	-315	15.342
BerchemSagathe — SAgatha-Berchem	0	47	0
Bruxelles — Brussel	370.934	-15.004	33.796
Etterbeek	21.994	3278	960
Evere	17.223	77	0
Forest — Vorst	0	1.069	1.567
Ganshoren	432	-48	0
Ixelles — Elsene	1.501	17.841	987
Jette	191	-113	0
Koekelberg	85	110	0
Molenbeek	1.581	1.202	3.261
Saint-Gilles — Sint-Gillis	11.702	-7.797	0
Saint-Josse — Sint-Joost	1.255	2.787	0
Schaerbeek — Schaarbeek	4.247	2.935	0
Uccle — Ukkel	891	85	0
Watermael-Bt. — Watermaal-Bv.	0	0	0
WoluwéSLambert — SLambrechts-Woluwe	1.037	948	1.342
WoluwéSPierre — SPieters-Woluwe	85	0	0
	434.326	7.908	57.255



Accroissement et diminution de superficie dans le parc de bureaux existant sont fusionnés dans ce graphique. L'extension du parc de bureaux peut comporter quelque superficie existante marginale. — Toename en afname van oppervlakte in het bestaande kantorenpark werden samengesmolten in deze grafiek. De uitbreiding van het kantorenpark kan enige marginale bestaande oppervlakte omvatten. — Growth and shrinkage of floor area in the existing office stock are merged in this graphic. The increasing office stock may include some existing marginal areas. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

de bureaux accordées durant les trois dernières années est quelque peu modifié (figure 1bis) même si celles-ci regroupent 86% du total enregistré en 2004. Etterbeek (5%), loin derrière Bruxelles-Ville (78%), s'intercale entre Ixelles

toorbouw, na een periode van sterkere bloei.

Dit jaar ziet de traditionele tabel van de gemeenten die de voorbije drie jaar de meeste kantooroppervlakten toestonden er iets anders

Etterbeek (5%) is still far behind Brussels-City (78%), but has leapfrogged Ixelles (4%), Evere and Auderghem.

Figure 2 indicates the differences: only Brussels-City and Auderghem are affected by the growth



(4%), Evere et Auderghem.

La **figure 2** précise les différences: seules Bruxelles-Ville et Auderghem sont concernées par une extension du parc de bureaux. Les autres communes sont sujettes à des modifications qui augmentent (Ixelles) ou réduisent (Bruxelles-Ville, Saint-Gilles) le parc existant et à des rénovations qui le modernisent tel quel (Etterbeek, Evere).

Diminution du parc existant et reconversion

La reconversion de bureaux à d'autres usages se multiplie, principalement à Bruxelles-Ville et Saint-Gilles; elle entraîne globalement une diminution du parc qui est nettement plus importante que l'accroissement accepté dans des transformations sans changement de destination. Les immeubles administratifs anciens mal pourvus en parkings deviennent de plus en plus intéressants pour le marché résidentiel, surtout dans le quartier Louise (partie saint-gilloise, chaussée de Charleroi notamment) qui voit ainsi sa reconversion confirmée année après année.

Le parc existant diminue également avec la rénovation partielle de l'ex-Cité Administrative de l'État, plus perceptible dans les statistiques que

uit (**figure 1bis**), ook al vertegenwoordigen ze 86% van het totaal dat in 2004 werd geregistreerd. Etterbeek (5%) neemt een positie in tussen Elsene (4%), Evere en Oudergem, ver achter Brussel-Stad (78%).

Figure 2 preciseert de verschillen: alleen in Brussel-Stad en Oudergem is sprake van een uitbreiding van het kantorenpark. In de andere gemeenten is sprake van wijzigingen die het bestaande park uitbreiden (Elsene) of verminderen (Brussel-Stad, Sint-Gillis) en van renovaties die het moderniseren (Etterbeek, Evere).

Vermindering van het bestaande park en reconversie

De reconversie van kantoren voor andere gebruiksbestemmingen neemt toe, in hoofdzaak in Brussel-Stad en in Sint-Gillis; dit leidt globaal genomen tot een vermindering van het park die beduidend groter is dan de toegestane toename door verbouwingen zonder bestemmingswijziging. De oude administratiegebouwen met weinig parkeerruimte worden steeds interessanter voor de residentiële markt, vooral in de Louizawijk (deel van Sint-Gillis, met name de Charleroiesteenweg) waar de reconversie jaar na jaar wordt bevestigd.

of office stock. Other areas are subject to changes that are increasing (Ixelles) or reducing (Brussels-City, Saint-Gilles) the existing stock, and to renovation and modernisation work involving no changes to the existing surface area (Etterbeek, Evere).

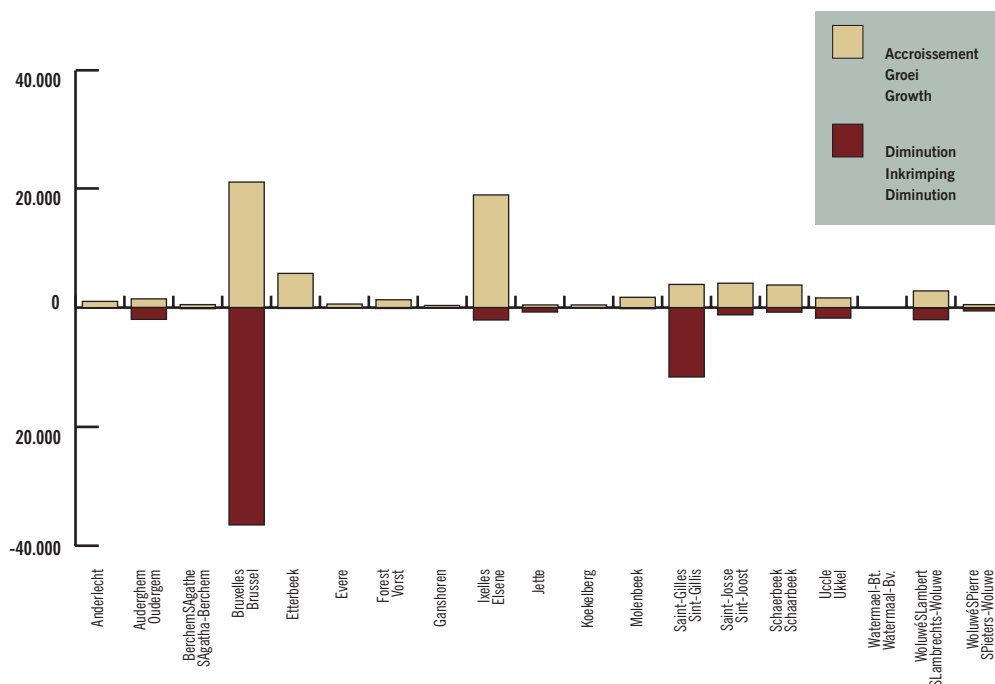
Reduction of the existing stock and redevelopment

Redevelopment of offices for other uses is on the increase, mainly in Brussels-City and Saint-Gilles; this involves an overall reduction of existing stock which far exceeds the accepted growth in conversion without change of use. Old administrative buildings with inadequate parking facilities are becoming increasingly attractive to the residential market, especially in the Louise district, (especially the parts in Saint-Gilles and the Chaussée de Charleroi areas) which is seeing new redevelopments every year.

The existing stock has also diminished with the partial renovation of the former Cité Administrative area, showing up more in the statistics than it did⁶ when the Tour des Finances was renovated (**Figure 3**).

fig. 3

ACCROISSEMENT ET DIMINUTION DE SUPERFICIE AUTORISÉE EN 2004 DANS LE PARC DE BUREAUX EXISTANT, PAR COMMUNE — TOENAME EN AFNAME VAN TOEGELATEN OPPERVLAKTE IN 2004 IN HET BESTAANDE KANTORENPARK, PER GEMEENTE — GROWTH AND SHRINKAGE OF FLOOR AREA AUTHORISED IN 2004 IN THE EXISTING OFFICE STOCK, BY MUNICIPALITY



Les accroissements et diminution de superficie, non fusionnés dans ce graphique, permettent de mesurer l'amplitude réelle des variations au sein du parc de bureaux existant. — De toename en afname van oppervlakte, die in deze grafiek niet zijn samengesmolten, geven een beeld van de reële amplitude van de schommelingen binnen het bestaande kantorenpark. — The growth and shrinkage of floor area, not merged in this graphic, show the real extent of the variations within the existing office stock.
© A.A.T.L. — B.R.O.H.

dans la modification⁶ de la tour qui la domine (figure 3).

Sur les 47 permis qui ont entraîné la reconversion de 37.543 m² de bureaux⁷ (le double de la surface promise à la reconversion en 2003), 79% de cette superficie sont réaffectés en logements, 14% en équipement collectif (tant pour un musée que pour diverses ambassade et représentations régionales), 6% pour une fonction hôtelière et 1% pour une activité commerciale.

Accroissement

Pour l'année 2004, l'accroissement global du parc (existant + extension) se marque surtout, et sans surprise, dans le quartier européen, notamment par l'ajout de superficies dans les bâtiments déjà autorisés à construire devant la place du Luxembourg (D4 et D5) et par le remplacement d'un flat-hôtel par un immeuble de bureaux. Ce dernier cas illustre la colonisation continue de l'affectation administrative dans ce quartier au détriment des autres affectations.

Het bestaande park verkleint eveneens door de gedeeltelijke renovatie van het vroegere Rijksadministratief Centrum, die duidelijker tot uiting komt in de statistieken dan in de verbouwing⁶ van de toren die het gebouw domineert (figuur 3).

Van de 47 vergunningen, die leidden tot de reconversie van 37.543 m² kantoren⁷ (het dubbele van de in 2003 beloofde reconversieoppervlakte), is 79% herbestemd voor woningen, 14% voor collectieve voorzieningen (zowel voor een museum als voor diverse ambassades en vertegenwoordigingen van regio's), 6% voor een hotelfunctie en 1% voor een handelsactiviteit.

Toename

Voor het jaar 2004 situeert de globale toename van het park (bestaand + uitbreiding) zich vooral – en dat is geen verrassing – in de Europese wijk, in het bijzonder door extra oppervlakte in de reeds vergunde gebouwen vóór het Luxemburgplein (D4 en D5) en door de vervanging van een flathotel door een kantoorge-

Of the 47 permits given for redevelopment of 37,543 m² of offices⁷ (twice the surface area devoted to redevelopment in 2003), 79% of this area is converted into housing, 14% into communal facilities (such as museums, various embassies, and regional representations), 6% into hotel premises and 1% for commercial activity.

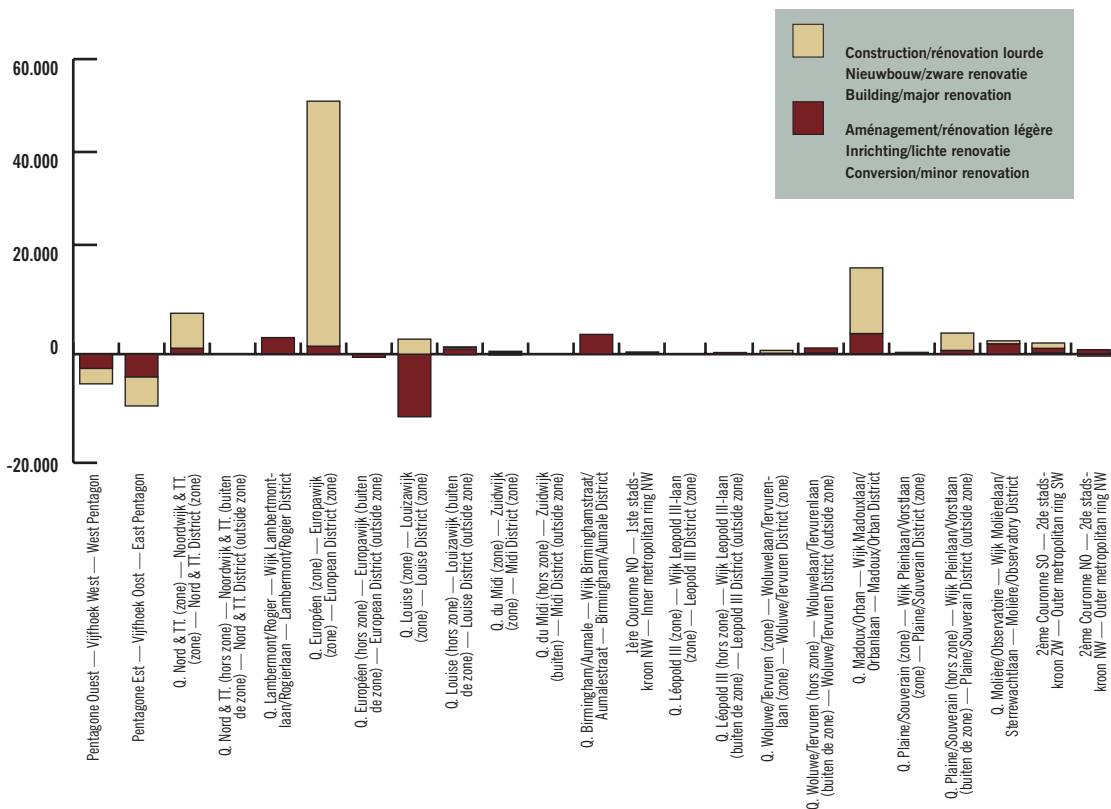
Growth

For 2004 overall stock growth (existing and extended) was particularly – and unsurprisingly – marked in the European district, where further floor space was added to buildings already authorised for construction in front of the Place de Luxembourg (D4 and D5) and a block of service flats was replaced by an office building. The latter case illustrates how the buildings in the district are being increasingly colonised for administrative use, to the detriment of other uses.

Moreover, new building works on the site of the (disused) Chasse Royale brewery have significantly increased available office space (and

fig. 4

ACCROISSEMENT DE LA SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2004, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — GROEI VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2004, PER TYPE WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — GROWTH OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2004, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Les accroissements et diminution de superficie sont fusionnés pour chaque type de travaux. — De toename en afname van oppervlakte zijn samengesmolten voor elk type werken. — Growth and shrinkage of floor area are merged for each type of works. © A.A.T.L. — B.R.O.H.



Par ailleurs, la reconstruction sur le site de l'ancienne brasserie (désaffectée) de la Chasse royale augmente les surfaces de bureaux (et d'activités de production de biens immatériels) de manière significative dans le quartier Madoux/Orban (dont la chaussée de Wavre constitue la limite).

Inversement, malgré qu'elles soient confondues dans ce graphique, la diminution de superficie est plus forte que son accroissement dans le pentagone (Est et Ouest) et dans la zone du quartier Louise plus particulièrement vouée aux bureaux (figure 4).

Autonomie communale

Le pourcentage de décisions revenant exclusivement aux communes fluctue d'année en année et est moins significatif en 2004 à cause

bouw. Dit laatste geval illustreert de continue kolonisering van deze wijk door de administratieve bestemmingen ten koste van de andere bestemmingen.

Bovendien brengt de wederopbouw op het terrein van de oude (buiten gebruik zijnde) brouwerij van de Koninklijke jacht een aanzienlijke toename met zich mee van de kantooroppervlakten (en oppervlakten voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen) in de wijk Madoux/Orban (waarvan de Waversesteenweg de grens vormt).

Omgekeerd is de vermindering van de oppervlakte groter dan de toename – ook al lopen deze gegevens in de grafiek door elkaar – in de Vijfhoek (Oost en West) en in de zone van de Louizawijk die meer in het bijzonder op kantoren is toegespitst (figuur 4).

production of intangible goods) in the Madoux/Orban district (delimited by the Chaussée de Wavre).

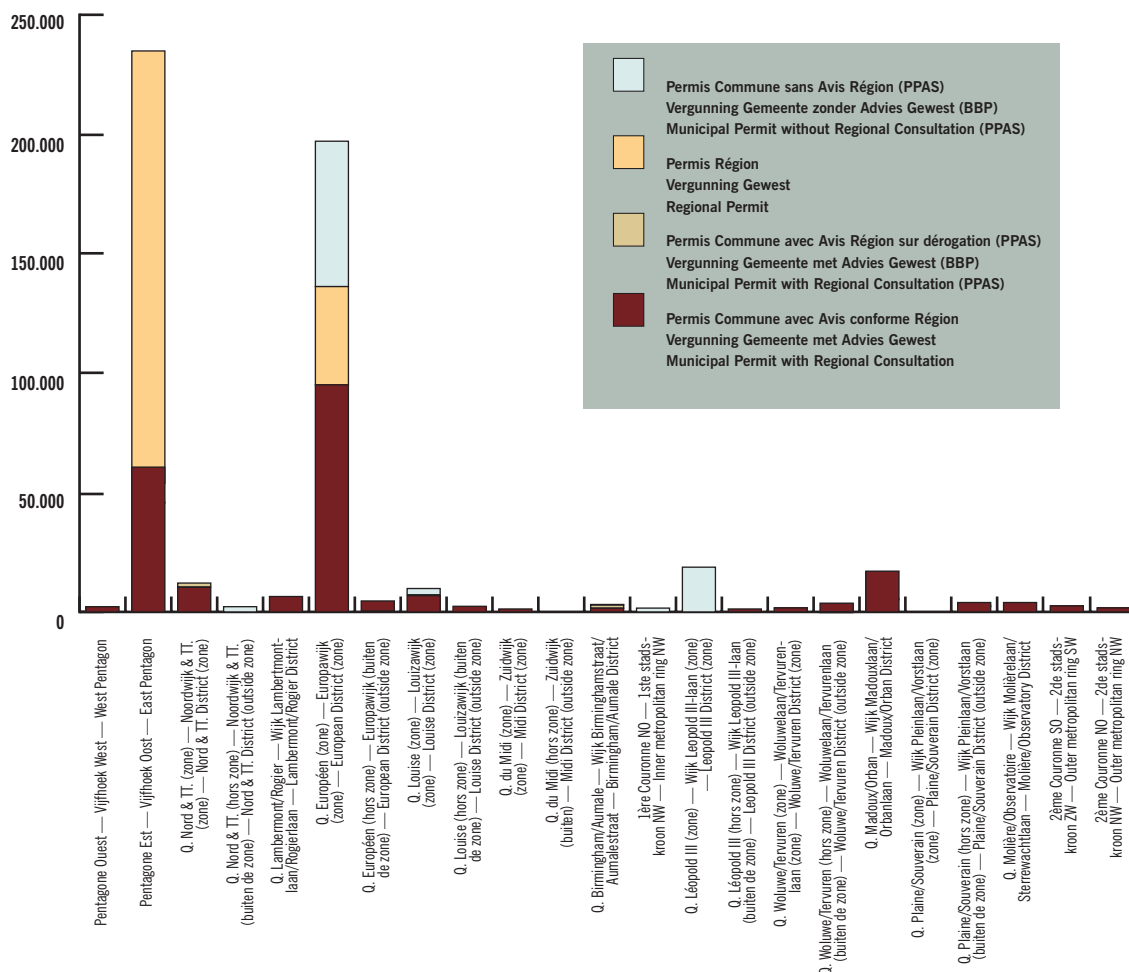
On the other hand, despite being counted together in the graphic, the reduction of available space exceeds growth within the Pentagon (East and West) and in the area of the Louise district most densely populated with offices (Figure 4).

Municipal independence

The percentage of decisions made exclusively by the municipalities varies from year to year. The figure for 2004 was below average due to the number of permits given by the regional official responsible for the (major) renovation of the tower hitherto occupied by the Ministry of Finance. This autonomy is better evaluated

fig. 5

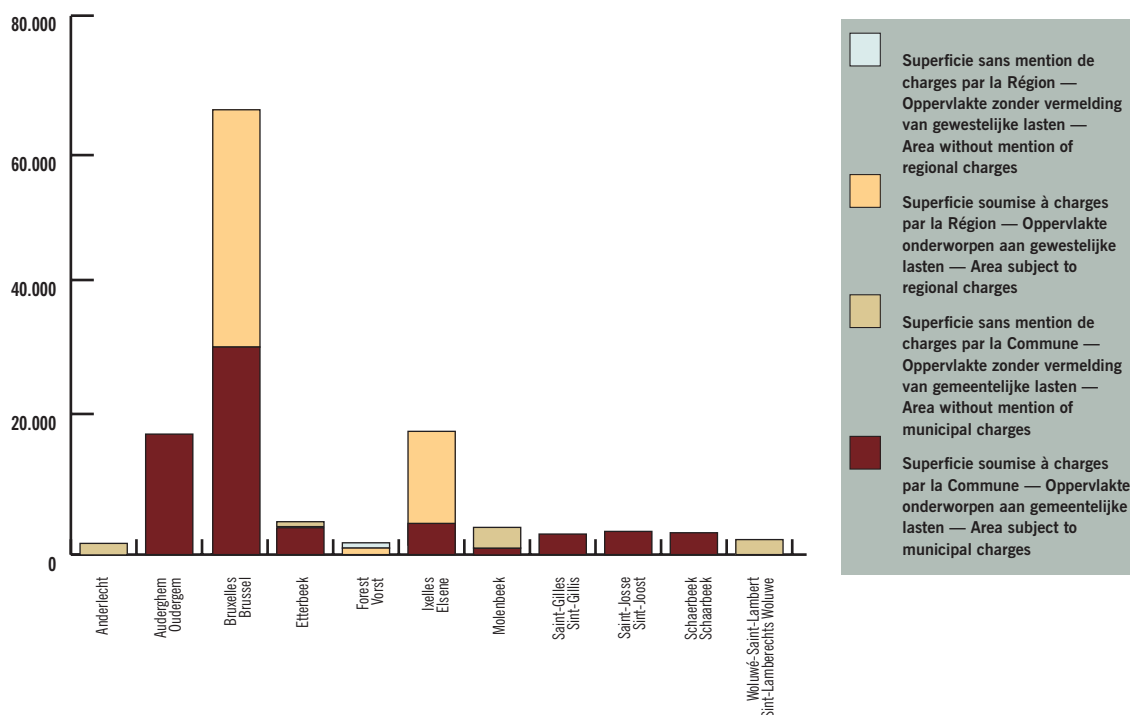
SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2004, PAR TYPE DE PERMIS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2004, PER TYPE VERGUNNINGEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2004, ACCORDING TO THE TYPE OF PERMITS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Non intégrés dans le graphique, un permis concernant 135 m² octroyé par le Collège d'Urbanisme et deux superficies négatives marginales résultant de la modification introduite à travers un deuxième permis. — Zijn niet meegerekend in de grafiek: een vergunning voor 135 m², toegekend door het Stedenbouwkundig College, en twee marginale negatieve oppervlakten die voortvloeien uit wijzigingen via een tweede vergunning. — Not included in the graphic is a permit relating to 135 m² granted by the Planning Board and two marginal negative areas resulting from an alteration introduced via a second permit. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

fig. 6

SUPERFICIE DE BUREAUX SOUMISE EN 2004 À CHARGES D'URBANISME, PAR COMMUNE — IN 2004 AAN STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN ONDERWORPEN KANTOOROPPERVLAKTE, PER GEMEENTE — OFFICE SPACE SUBJECTED TO PLANNING CHARGES IN 2004, BY MUNICIPALITY



Concerne toutes les superficies nouvelles dans les immeubles > 500 m². — Betreft alle nieuwe oppervlakten in gebouwen > 500 m². — Includes all new floor areas in buildings > 500 m². © A.A.T.L. — B.R.O.H.

de l'importance du permis accordé par le fonctionnaire délégué (administration régionale) pour la rénovation (lourde) de la tour occupée jusqu'il y a peu par le ministère des Finances. Cette autonomie peut être mieux évaluée en ne considérant que les proportions relevées dans le quartier européen (dans sa partie plus spécialement vouée aux bureaux, **figure 5**).

Globalement, 17% de la superficie (84.973 m²) ont été admis sans avis de l'autorité régionale (vu leur conformité aux PPAS) et une part insignifiante (moins de 1%, soit 1.963 m²) après autorisation sur dérogation(s) à ces mêmes plans particuliers.

Il faut également noter l'incidence, dans les chiffres, des permis uniques (pour des bâtiments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde) délivrés par le fonctionnaire délégué suite à la modification de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, votée en 2002, et qui fait ressentir ses effets – malgré tout mineurs en terme de surfaces administratives – à partir de 2004.

Charges d'urbanisme

Les superficies qui n'ont pas été soumises à charges d'urbanisme⁸ sont un peu plus impor-

Gemeentelijke autonomie

Het percentage beslissingen die exclusief tot de gemeentelijke bevoegdheid behoren, schommelt van jaar tot jaar en is in 2004 kleiner als gevolg van de belangrijke vergunning die werd afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar (gewestelijk bestuur) voor de (zware) renovatie van de toren waar tot voor kort het Ministerie van Financiën in gevestigd was. Deze autonomie kan beter worden beoordeeld als men enkel rekening houdt met de cijfers van de Europese wijk (in het gedeelte dat meer bepaald is voorbehouden voor kantoren, **figuur 5**).

Globaal genomen werd 17% van de oppervlakte (84.973 m²) vergund zonder advies van de gewestelijke overheid (omdat de projecten conform de BBP's zijn) en een te verwaarlozen gedeelte (minder dan 1%, of 1.963 m²) na toestemming tot afwijking van diezelfde bijzondere plannen.

We wijzen eveneens op de impact, op de cijfers, van de enige vergunningen (voor beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven gebouwen) die werden afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar ingevolge de wijziging van de ordonnantie houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw, goedgekeurd in 2002, waarvan de

by considering only the proportions from the European district (in the area primarily dedicated to offices) (**Figure 5**).

Overall, 17% of available surface area (84,973 m²) was authorised without recourse to the regional authority (given their PPAS compliance) and an insignificant number (less than 1%, or 1,963 m²) after receiving consent on the basis of exemptions for these same specific plans.

It is also worth noting the influence on the statistics of the single permits (for listed or protected buildings) issued by the official responsible (regional monitoring authority) after the amendment of the organic planning ordinance made in 2002, effects of which are only just starting to be felt, – albeit negligibly in terms of available administrative space – in 2004.

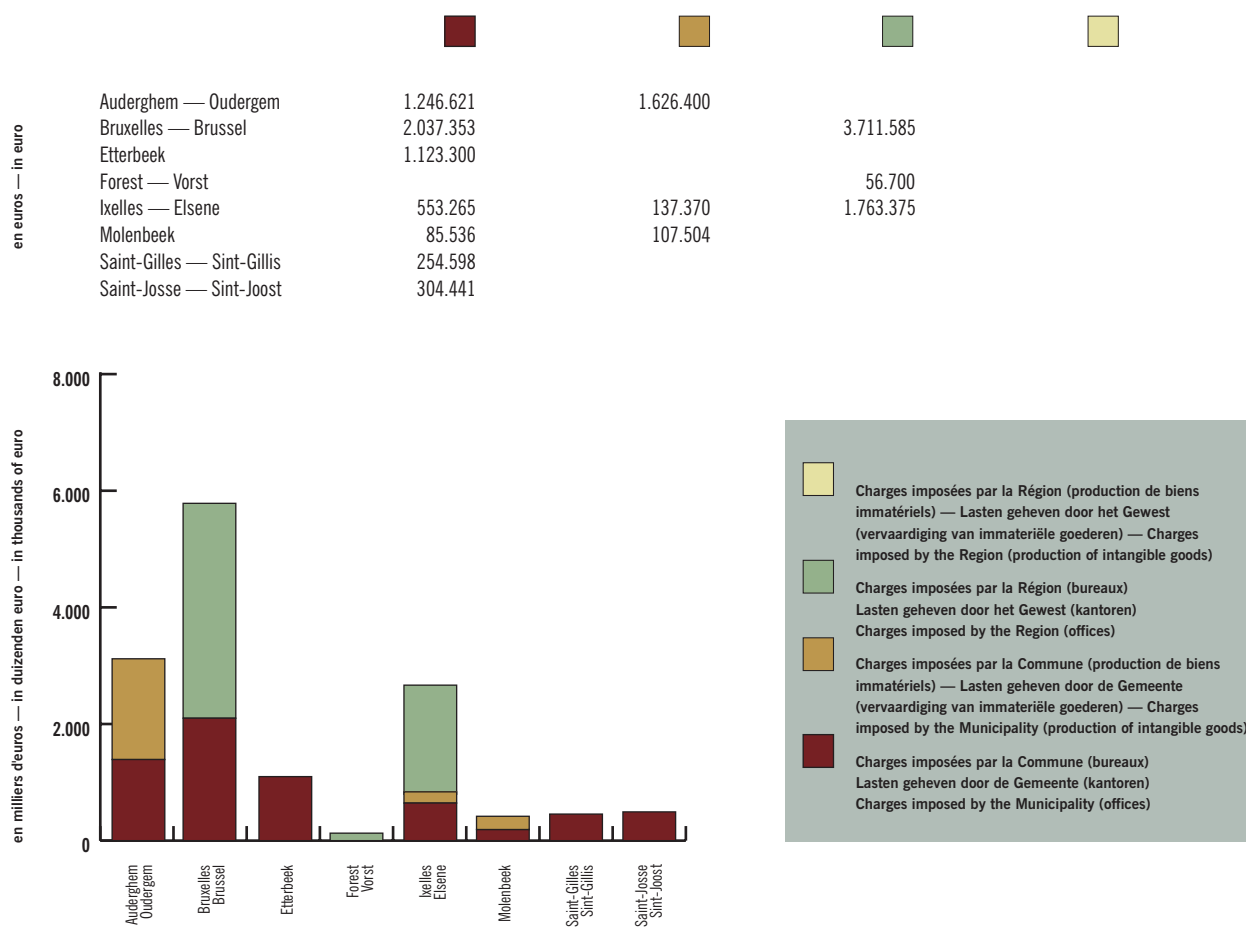
Planning charges

In 2004, the amount of total floor space not subject to planning charges⁸ was up on the previous year, even if they no longer reach the levels recorded towards the end of the 1990s. The percentage of floor space without official mention of charges reached 9%, i.e. 6,439 m² out of a total 71,865 m² (**Figure 6**).



fig. 7

MONTANT DES CHARGES D'URBANISME IMPOSÉES EN 2004 SUR LES BUREAUX ET LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS, PAR COMMUNE ET PAR AUTORITÉ DÉCIDANTE — BEDRAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN GEHEVEN IN 2004 VOOR KANTOREN EN VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN, PER GEMEENTE EN PER BESLISSENDE OVERHEID — AMOUNT OF PLANNING CHARGES IMPOSED IN 2004 FOR OFFICES AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS, BY MUNICIPALITY AND DECIDING AUTHORITY



tantes en 2004 que l'année précédente même si elles n'atteignent plus les proportions constatées à la fin des années 1990.

Le pourcentage des superficies sans mention officielle de charges atteint 9%, soit 6.439 m² sur un total de 71.865 m² (figure 6).

Les activités de production de biens immatériels sont de plus en plus soumises à charges au fil des années (81% des superficies admises en 2004). Ces activités doivent participer tout autant que les bureaux à la contribution financière organisée par les charges d'urbanisme, comme prévu dans les arrêtés adoptés en 2003 (figure 7).

Globalement, les sommes demandées par les autorités communales atteignent 7.476.388 euros et celles décidées par les autorités régionales 5.531.660 euros (soit par le fonction-

effecten voelbaar zijn vanaf 2004 – doch gering in termen van administratieve oppervlakten.

Stedenbouwkundige lasten

De oppervlakten die niet werden onderworpen aan stedenbouwkundige lasten⁸ zijn iets omvangrijker in 2004 dan het jaar voordien, ook al bereiken ze niet meer de proporties van eind de jaren 1990.

Het percentage van de oppervlakten zonder officiële vermelding van lasten bedraagt 9%, wat goed is voor 6.439 m² op een totaal van 71.865 m² (figuur 6).

De activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen worden door de jaren heen steeds vaker onderworpen aan lasten (81% van de toegestane oppervlakten in 2004). Deze activiteiten moeten net als de kantoren delen in

Activities involving the production of intangible goods have been increasingly liable for charges over the years (81% of authorised floor space in 2004). These activities should contribute as much as offices to town planning finances, as outlined in the decisions adopted in 2003 (Figure 7).

Overall, the amount billed by the municipal authorities was 7,476,388 euros, and that from regional authorities 5,531,660 euros (either by the official responsible when a permit is issued or the case referred for his Opinion, or by the government on appeal).

Planning charge classifications as applied to permits are becoming more and more vague, and the amounts distributed as recorded by the Review more and more notional. For this reason, as of 2003, distribution figures are no

naire délégué lorsqu'il délivre les permis ou sur saisine, soit par le gouvernement lors d'un recours).

L'affectation des charges d'urbanisme devenant de plus en plus imprécise dans les permis et la répartition des montants de plus en plus théorique dans l'observatoire, elle n'est plus présente depuis le bilan 2003 car elle pouvait devenir une source d'interprétations erronées.

Grands immeubles et rénovation légère

La catégorie des très grands immeubles domine la **figure 8**, ce qui n'est guère étonnant avec la prise en compte du projet pour la tour des Finances. Pour la même raison, le rôle de la rénovation légère dans le parc existant est également plus faible en 2004 et n'intervient que pour 28% des superficies admises (62% en 2003, toutes tailles d'immeubles confondues). Il est évident qu'une amélioration de la volumétrie et une meilleure ouverture à la ville (dans le cas cité ci-dessus) de ces grosses masses ne peut se faire que par l'intermédiaire d'opérations conséquentes. Ce qui ne modifie qu'occasionnellement la tendance à une plus grande intervention de la rénovation légère dans la modernisation du parc lors d'une analyse plus qualitative ou sur une plus longue période.

La diversité architecturale des projets retrouve, par rapport à 2003, une part des grands immeubles (3.500 à 10.000 m²) plus prépondérante (20%) dans le total admis que celle (7%)

de financière bijdrage die wordt georganiseerd via de stedenbouwkundige lasten, zoals voorzien in de besluiten die werden goedgekeurd in 2003 (**figuur 7**).

Globaal genomen belopen de bedragen die worden gevraagd door de gemeentebesturen 7.476.388 euro, terwijl de gewestelijke overheden 5.531.660 euro aan lasten hebben opgelegd (hetzij de gemachtigde ambtenaar wanneer die de vergunningen aflevert of na een aanhangigmaking, hetzij door de Regering bij een verhaalprocedure).

Omdat de bestemming van de stedenbouwkundige lasten alsmäär onduidelijker wordt beschreven in de vergunningen en de verdeling van de bedragen alsmäär theoretischer wordt, nemen we dit gegeven sinds 2003 niet meer op in de balans van het overzicht, aangezien dit tot verkeerde interpretaties zou kunnen leiden.

Grote gebouwen en lichte renovatie

De categorie van de zeer grote gebouwen domineert **figuur 8**, wat niet verbazend is als we rekening houden met het project van de Financietoren. Om dezelfde reden vervult de lichte renovatie in het bestaande park eveneens een zwakkere rol in 2004: deze vertegenwoordigt namelijk slechts 28% van de toegestane oppervlakten (62% in 2003, alle gebouwgroottes bij elkaar genomen). Het ligt voor de hand dat een verbetering van de volumetrie en meer openheid naar de stad toe (in het hoger vermelde geval) voor deze grote gehelen slechts mo-

longer given, as they are too susceptible to misinterpretation.

Large buildings and minor renovation

The large buildings category dominates **Figure 8**. This is unsurprising, given the inclusion of the Tour des Finances figures. Similarly, the role of minor renovations to existing stock is equally small for 2004, and only accounts for 28% of all permitted surface area (62% in 2003, taking all building sizes into consideration). Clearly, an improvement in the volumes involved and a greater openness to the city centre (in the case above) of these large edifices can only be achieved through subsequent works. This only occasionally changes the tendency towards more widespread minor renovation work in the modernisation of stock through more qualitative analysis or over a longer period.

The architectural diversity of the projects shows that, by comparison with 2003, the total permitted area includes a higher proportion (20%) of large (3,500 to 10,000 m²) than that (7%) for average size (1,000 to 3,499 m²) buildings.

fig. 8

**SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2004, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET TYPE DE TRAVAUX —
GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE IN 2004, VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN TYPE WERKEN —
OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2004, BY SIZE OF BUILDINGS AND TYPE OF WORKS**

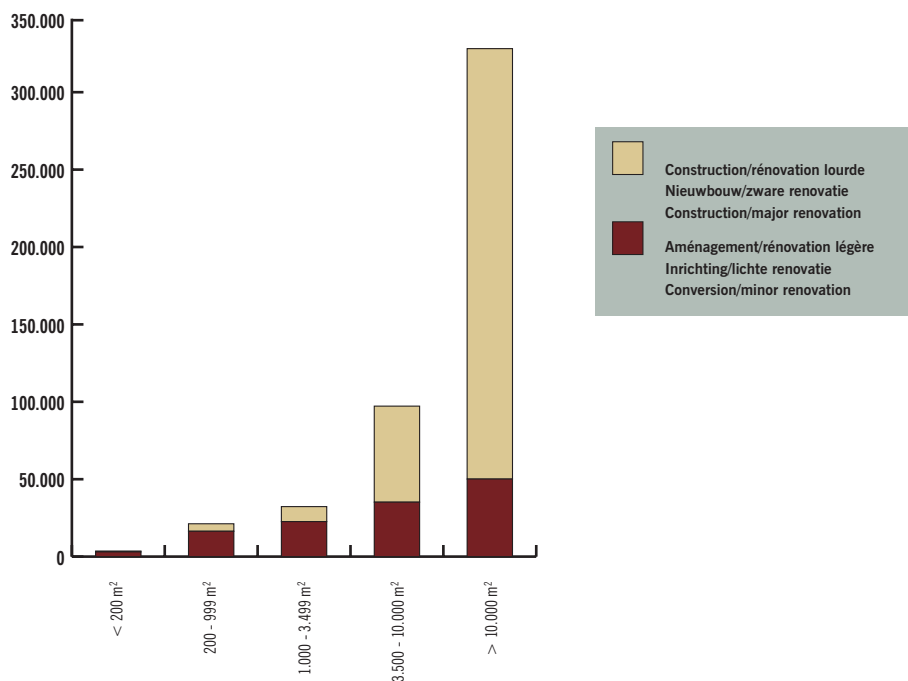
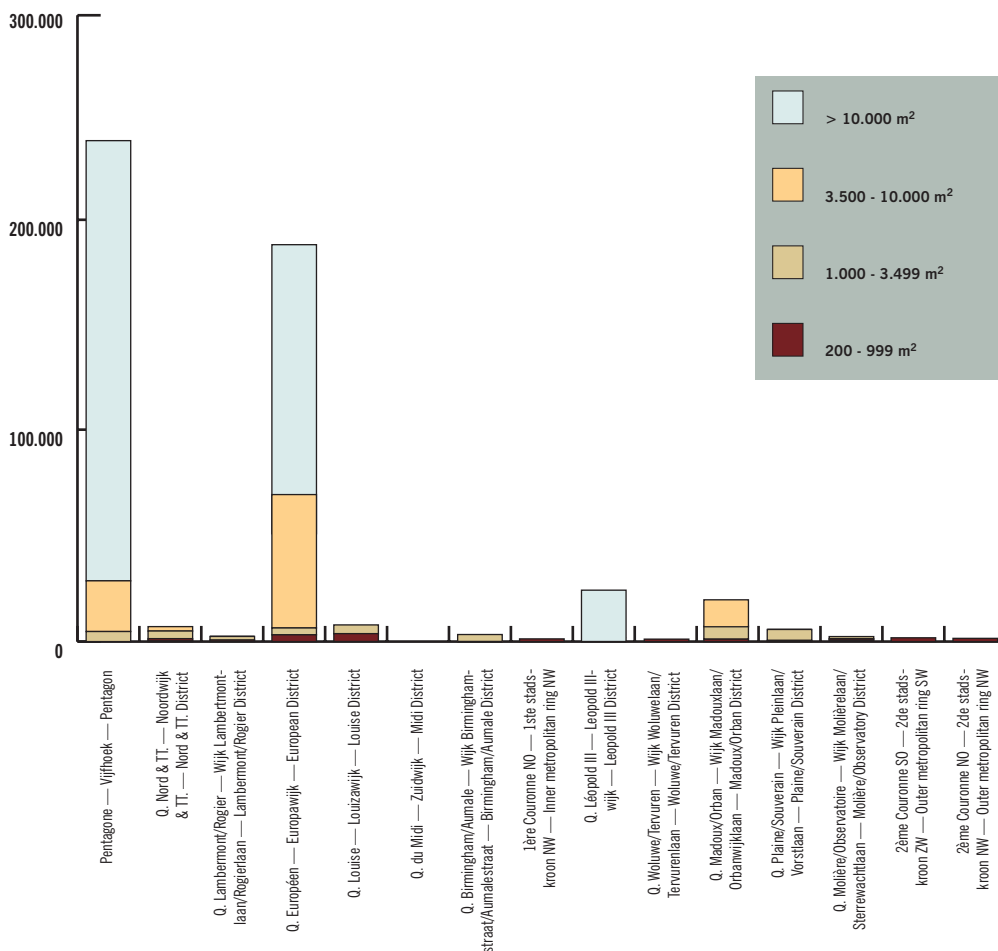




fig. 9

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2004, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2004, VOLGENS GROOTTE EN LIGGING VAN DE GEBOUWEN IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2004, ACCORDING TO THE SIZE OF BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



des bâtiments moyens (1.000 à 3.499 m²).

Quartiers centraux et décentralisés

Les quartiers centraux (Pentagone, quartier européen) ont toujours le même pouvoir attractif et si des projets voient le jour dans des quartiers de la 2^{ème} Couronne, ce n'est jamais dans les mêmes proportions. Cependant la plus forte vacance locative dans les quartiers décentralisés ne semble pas influencer outre mesure les sociétés immobilières qui continuent à investir dans ceux-ci, confirmant par-là l'intérêt à long terme qu'ils portent plus particulièrement au décentralisé Est⁹ sans être arrêtés par le marasme actuel dans la location des nouveaux immeubles de bureaux dans périphérie voisine (Zaventem).

La rénovation légère des immeubles de bureaux, qui intervient dans 27% de la superficie totale admise, confirme que l'entretien appro-

gelyk is mits enorme werken. Wat bij een kwalitatieve analyse of op langere termijn slechts een occasionele wijziging vertegenwoordigt in de tendens van de grotere rol van de lichte renovatie in de modernisering van het park.

Op het niveau van de architecturale verscheidenheid van de projecten zien we, ten opzichte van 2003, een groter aandeel van de grote gebouwen (3.500 tot 10.000 m²: 20%) in het toegestane totaal dan dat van de middelgrote gebouwen (1.000 tot 3.499 m²: 7%).

Centrale en gedecentraliseerde wijken

De centrale wijken (Vijfhoek, Europese wijk) oefenen nog steeds dezelfde aantrekkingskracht uit, en ook al duiken eveneens projecten op in de 2de stads-kroon, toch hebben die nooit dezelfde proporties. Maar de grotere huurleegstand in de gedecentraliseerde wijken lijkt geen buitensporige invloed te hebben op de vast-

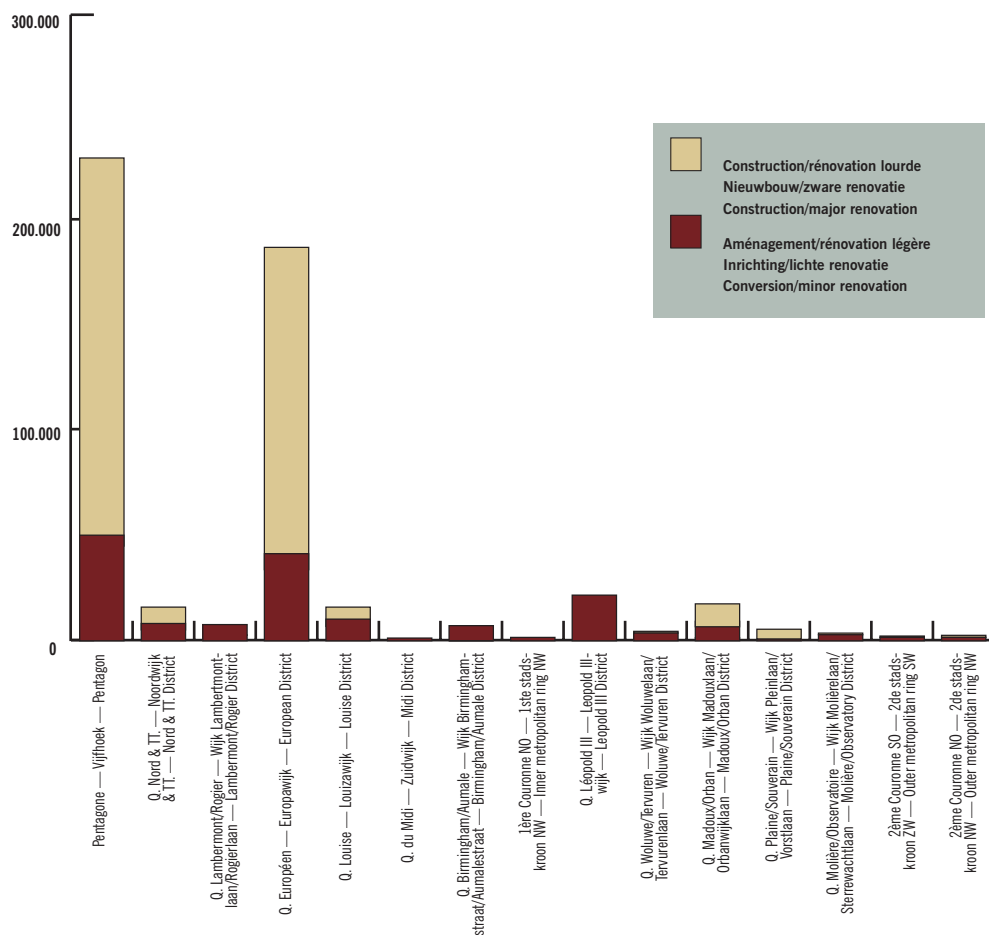
Central and outlying districts

The Central districts (Pentagon, European) have maintained their desirability, and although projects are getting under way in the outer metropolitan ring the scale is always much smaller. However, the increased number of vacant properties in the outlying areas does not seem to unduly influence real estate companies, which continue to invest here. This indicates a more long-term interest on the Eastern outskirts of the city⁹ undeterred by the current slump in rentals of new office buildings in the neighbouring suburban area (Zaventem).

Minor renovations to office buildings account for 27% of authorised surface area, confirming that ongoing building maintenance is still strong compared to major renovations or rebuilding which raise issues of architectural methods and techniques (which today require costly procedures such as asbestos removal, for

fig. 10

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2004, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2004, PER TYPE WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2004, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



fondi subsiste face à la rénovation lourde ou la reconstruction qui posent question quant aux modes architecturaux ou techniques (nécessitant aujourd'hui de coûteux désamiantages par exemple) alors que la plupart de ces bâtiments ont moins de cinquante ans (figures 9 et 10).

La rénovation du parc existant atteint en 2004 un rythme exceptionnel par rapport aux autres années déjà fort satisfaisantes à cet égard, car elle totalise 318.227 m² en rénovation lourde-reconstruction et 124.007 m² en rénovation légère. En effet, le rythme moyen de 250.000 m² par an qui a été constaté avant ce bilan 2004 permet d'avancer comme hypothèse une rénovation complète du parc, considéré comme obsolète, en une quinzaine d'années à compter de la fin des années 1990, à partir desquelles elle a réellement commencé, pour les 3 millions de m² construits avant les années 1970.

goedmaatschappijen, die hierin blijven investeren en aldus bevestigen dat ze op lange termijn bijzondere belangstelling hebben voor de gedecentraliseerde oostelijke zone⁹ zonder zich te laten afschrikken door de huidige stagnering in de verhuur van de nieuwe kantoorgebouwen in de nabije rand (Zaventem).

De lichte renovatie van de kantoorgebouwen, die goed is voor 27% van de totale toegestane oppervlakte, bevestigt dat het grondig onderhoud stand houdt ten opzichte van de zware renovatie of de wederopbouw, die vragen doen rijzen aangaande de architecturale stijl of de technische aspecten (zoals bijvoorbeeld dure asbestverwijderingswerken) terwijl de meeste van deze gebouwen jonger zijn dan vijftig jaar (figuren 9 en 10).

De renovatie van het bestaande park bereikt in 2004 een uitzonderlijk ritme in vergelijking met de andere jaren die reeds bevredigend waren in dat opzicht: 318.227 m² zware renovatie-

example), as most of these buildings are less than 50 years old (Figures 9 and 10).

The pattern of renovations to existing stock in 2004 was unusual in comparison with previous years, which were already highly satisfactory in this respect, amounting to 318,227 m² of major renovation-rebuilding, and 124,007 m² of minor renovations. In fact the average annual rate of 250,000 m² noted before this 2004 summary means that, over 15 years (counting from 1990, the point at which this trend really began) this hypothetically represents the complete renewal of all 3 million m² of stock considered obsolete, i.e. that built before the 1970s.



Mixité des fonctions – Demandeurs de permis

La présence d'une activité commerciale au sein des grands et très grands immeubles de bureaux se confirme pour l'année 2004 (figure 11). Elle provient, comme déjà noté dans le bilan précédent, de la préoccupation émanant des autorités pour garantir un minimum d'animation dans les rez. Il est cependant étonnant, au moment où le résidentiel connaît un nouvel essor, qu'une mixité bureaux-logement dans les très grands ensembles ne soit pas envisagée davantage à Bruxelles alors qu'elle est acceptée dans d'autres villes européennes. Il a fallu plusieurs charges d'urbanisme conjuguées pour qu'une réintroduction du logement soit adéquatement proposée dans la transformation d'un ensemble immobilier donnant sur le square de Meeûs.

wederopbouw en 124.007 m² lichte renovatie. Immers, tegen het gemiddelde ritme van 250.000 m² per jaar dat werd vastgesteld vóór deze balans 2004, zou het park dat als verouderd wordt beschouwd, volledig gerenoveerd geraken op een termijn van 15 jaar, te tellen vanaf het einde van de jaren 1990. Vanaf dan werd deze tendens namelijk echt ingezet, voor de 3 miljoen m² die werden gebouwd vóór de jaren 1970.

Functievermenging – Aanvragers van vergunningen

De aanwezigheid van een handelsactiviteit in de grote en zeer grote kantoorgebouwen wordt bevestigd voor het jaar 2004 (figuur 11). Zoals reeds aangestipt in de vorige balans, vloeit dit voort uit de wens van de overheden om een minimum aan animatie te waarborgen op de benedenverdiepingen. Het is echter verbazend dat men in Brussel, nu de woningbouw toch een nieuwe bloei kent, niet vaker werk maakt van een vermenging van kantoren en huisvesting in de zeer grote complexen, terwijl dit in andere Europese steden wel een gangbare praktijk is.

Mix of uses – Permit applicants

The trend towards the presence of commercial activities within large and very large buildings continued in 2004 (Figure 11). As noted in the previous assessment, this is a result of the authorities' preoccupation with ensuring a minimum level of interaction at street level. However, it is surprising at a time when the residential sector is experiencing a new lease of life that a mix of offices and residential accommodation within very large complexes is not more widespread in Brussels, as it is accepted in other European cities. Several combined planning charges were required to permit new residential space to be included in the transformation of a building complex looking out over Square de Meeûs.

fig. 11

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2004, AVEC OU SANS MIXITÉ ET PAR TAILLE D'IMMEUBLES — VERHOUDING VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2004, MET OF ZONDER VERMENGING VAN FUNCTIES EN VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN — PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2004, WITH OR WITHOUT MIXED USE AND BY BUILDING SIZE

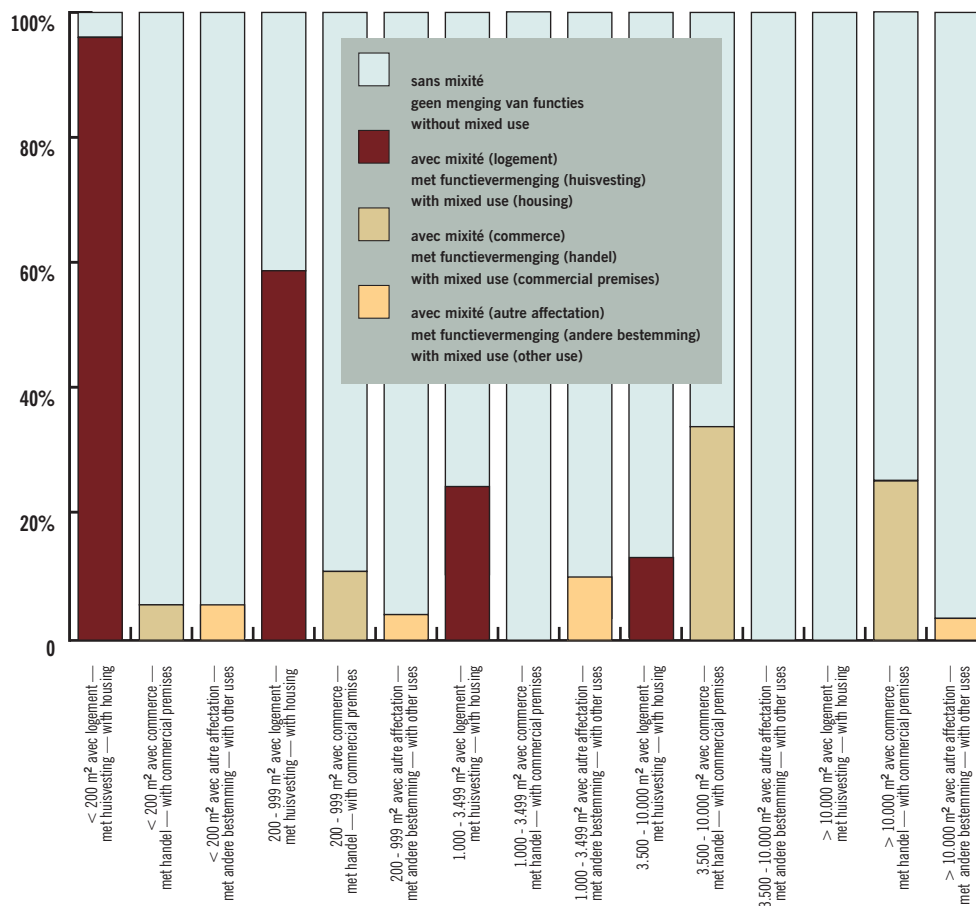
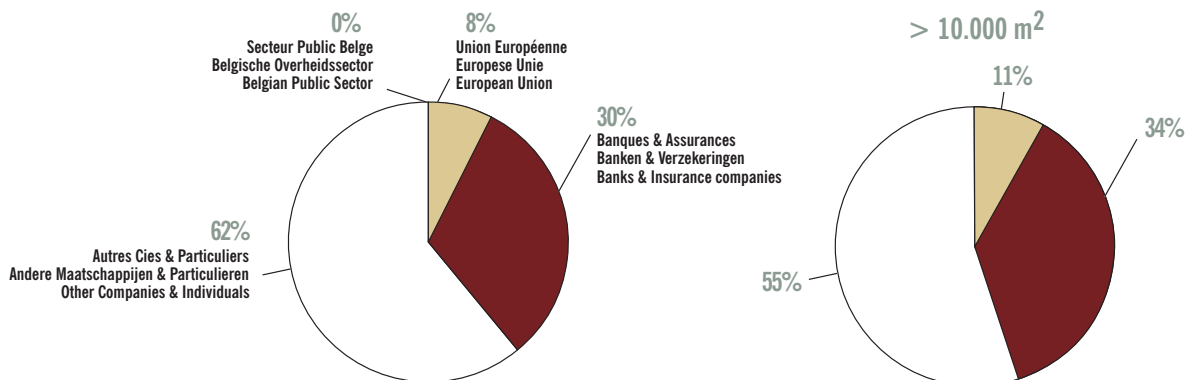


fig. 12 / 12 bis

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2004, PAR TYPE DE DEMANDEURS — VERHOUDING VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2004, VOLGENS TYPE AANVRAGERS — PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2004, BY TYPE OF APPLICANTS



Le demandeur est parfois officieux dans le cas du secteur public international ou de l'Union Européenne et il en a été tenu compte dans les statistiques. Il n'y a aucune superficie admise en 2004 pour le secteur public international. — In de internationale overheidssector of de Europese Unie gaat het soms om een officieuze aanvrager en hiermee werd in de statistieken rekening gehouden. In 2004 werd geen enkele oppervlakte toegestaan voor de internationale overheidssector. — The potential occupant is sometimes unofficial in the case of the international public sector or the European Union and this has been taken into account in the statistics. No surface area was admitted in 2004 for the international public sector. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

La proportion de superficies admises à la demande du secteur des banques et assurances diminue par rapport aux autres années (figures 12 et 12bis) avec une demande plus visible de l'Union Européenne (rénovation du centre Borschette¹⁰). Le fait que la Commission prenne encore en location des immeubles dont elle ne demande pas les permis diminue la valeur informative du graphique qui ne peut quantifier la politique immobilière de l'Union Européenne alors que cette politique est devenue officielle depuis des années. Quant au secteur public belge, s'il n'apparaît pas plus dans les statistiques comme demandeur de permis, c'est parce qu'il a mis à profit les opportunités offertes pour le moment sur le marché privé pour se désengager de ses occupations antérieures, notamment dans le quartier européen, et se relocaliser aux quartiers Nord ou du Midi.

Parkings

La superficie moyenne de bureaux par emplacement de stationnement couvert ne peut être calculée en 2004 que pour la catégorie des grands immeubles (3.500 à 10.000 m²): soit 147 m² par emplacement. Celle portant sur les très grands immeubles est biaisée parce que la rénovation de la tour des Finances ne concerne pas les parkings attenants qui feront l'objet d'une transformation ultérieure avec la partie restante de l'ex-Cité Administrative de l'État. La répartition intra-régionale élimine quelque

Er zijn heel wat gezamenlijke stedenbouwkundige lasten nodig geweest om de huisvesting op een adequate manier terug te laten introduceren in de verbouwing van een vastgoed geheel op de de Meeûsquare.

Het aandeel toegestane oppervlakten op verzoek van de sector van het bank- en verzekeringswezen neemt af in vergelijking met de andere jaren (figuren 12 en 12bis) met een duidelijkere vraag van de Europese Unie (renovatie van het Borschette-centrum¹⁰). Het feit dat de Commissie gebouwen huurt waarvoor ze geen vergunningen aanvraagt, vermindert de informatieve waarde van de grafiek, die onmogelijk het vastgoedbeleid van de Europese Unie kan kwantificeren, terwijl dat beleid nochtans al een paar jaar officieel is. Als de Belgische overheid niet meer in de statistieken voorkomt als aanvrager van vergunningen, dan is dat omdat ze de kansen heeft benut die momenteel op de privé-markt worden geboden en zich teruggetrokken heeft uit haar eerdere vestigingen, met name in de Europese wijk, en zich opnieuw gevestigd heeft in de wijken Noord of Zuid.

Parkeerplaatsen

De gemiddelde kantooroppervlakte per overdekte parkeerplaats kan voor 2004 enkel berekend worden voor de categorie van de grote gebouwen (3.500 tot 10.000 m²): hetzij 147 m² per parkeerplaats. Het cijfer voor de zeer

The proportion of the total surface area authorised for use by banks and insurance companies has decreased in comparison with previous years, (Figures 12 and 12b) with more obvious demand from the European Union (renovation of the Borschette Centre¹⁰). The fact that the Commission continues to rent buildings without recourse to permits means that the value of the data in the graph is not as useful as it might be, since it cannot quantify the real estate policy of the European Union even though it has been official for years. The Belgian public sector also does not appear in statistics as an applicant for permits, as it has taken the opportunities available on the private market in order to move away from its previous locations, not least in the European district, with a view to relocating to the Nord and Midi districts.

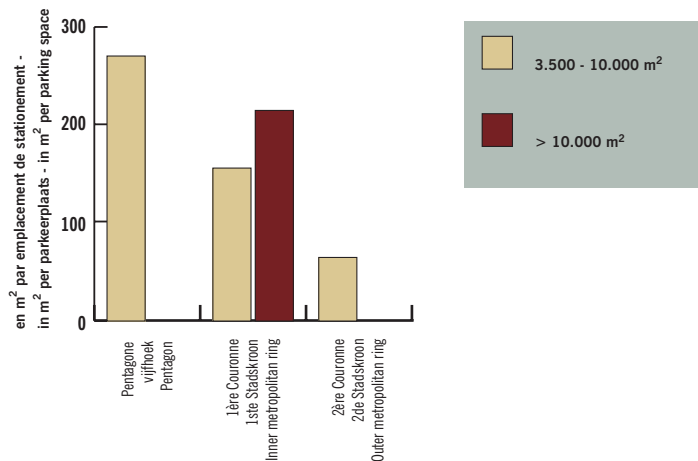
Car parks

The average office area per covered parking space can only be calculated for the large buildings category (3,500 to 10,000 m²) for 2004: it works out at 147 m² per parking space. The area for very large buildings is biased because the renovation of the Tour des Finances does not affect the building's car parks; they will be renovated later on along with the remaining portion of the former Cité Administrative area. The allocation within the region goes some way towards ironing out this problem, and gives average figures (Figure 13) which are close to the



fig. 13

**SUPERFICIE MOYENNE DE BUREAUX AUTORISÉS EN 2004 PAR EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT, PAR TAILLE DE GRANDS IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — GEMIDDELDE KANTOOROP-
PERVLAKTE GOEDGEKEURD IN 2004 PER PARKEERPLAATS, VOLGENS GROOTTE VAN DE GROTE GEBOUWEN EN
LOKALISATIE IN HET BRUSSELS GEWEST — AVERAGE OFFICE AREA AUTHORISED IN 2004 PER PARKING SPACE,
ACCORDING TO THE SIZE OF LARGE BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION**



Le calcul de la superficie moyenne est basé sur l'ensemble des superficies (existant + accroissement). Type de travaux: construction ou rénovation lourde. — De berekening van de gemiddelde oppervlakte is gebaseerd op het geheel van oppervlakten (bestaande + toename). Type werken: nieuwbouw of ingrijpende renovatie. — The average surface area is calculated on the basis of the whole area (existing + increase). Type of works: building and major renovation. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

peu cet inconvénient et donne des moyennes (figure 13) se rapprochant des chiffres indicatifs formulés par la circulaire ministérielle n°18 sur les parkings (pour rappel, 1 emplacement/200 m² en zone A, 1 empl./100 m² en zone B et 1 empl./60 m² en zone C).

Patrimoine

3% seulement des superficies de bureaux admises en 2004 concernent des immeubles classés ou sauvegardés, en totalité ou en partie.

Le Pentagone présente un pourcentage un peu plus élevé (5%) mais qui confirme l'effet incitatif médiocre de la prescription 0.8 du PRAS favorisant la réoccupation de bâtiments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde. Cette disposition n'a aucune influence dans le quartier européen (en grande partie défini en zone administrative par le PRAS) où tout est mis en œuvre pour rénover des bureaux ou en mettre de nouveau à disposition même s'ils concernent des bâtiments à valeur patrimoniale.

grote gebouwen wordt vertekend omdat de renovatie van de Financietoren geen betrekking heeft op de bijbehorende parkeerplaatsen, die het voorwerp zullen uitmaken van een latere verbouwing, samen met het resterende gedeelte van het vroegere Rijksadministratief Centrum.

De intra-gewestelijke verdeling compenseert dit ongemak voor een deel en geeft gemiddelden (figuur 13) die in de buurt liggen van de indicatieve cijfers die werden geformuleerd door de ministeriële omzendbrief nr. 18 betreffende de parkeerplaatsen (ter herinnering, 1 plaats/200 m² in zone A, 1 plaats/100 m² in zone B en 1 plaats/60 m² in zone C).

Het erfgoed

Slechts 3% van de in 2004 toegestane kantooroppervlakten hebben volledig of gedeeltelijk betrekking op beschermde of op de bewaarijst ingeschreven gebouwen.

De Vijfhoek vertoont een iets hoger percentage (5%), dat evenwel het matige stimulerende effect bevestigt van voorschrift 0.8 van het GBP ter bevordering van het hergebruik van beschermde of op de bewaarijst ingeschreven gebouwen. Die maatregel heeft geen enkele invloed in de Europese wijk (grotendeels gedefinieerd als administratiegebied door het GBP) waar alles in het werk wordt gesteld om kantoren te renoveren of opnieuw ter beschikking te stellen, zelfs als het gaat om gebouwen met erfgoedwaarde.

statistics provided in the ministerial circular n°18 on car parks (as a reminder: 1 parking space/200 m² in zone A, 1 space/100 m² in zone B and 1 space/60 m² in zone C).

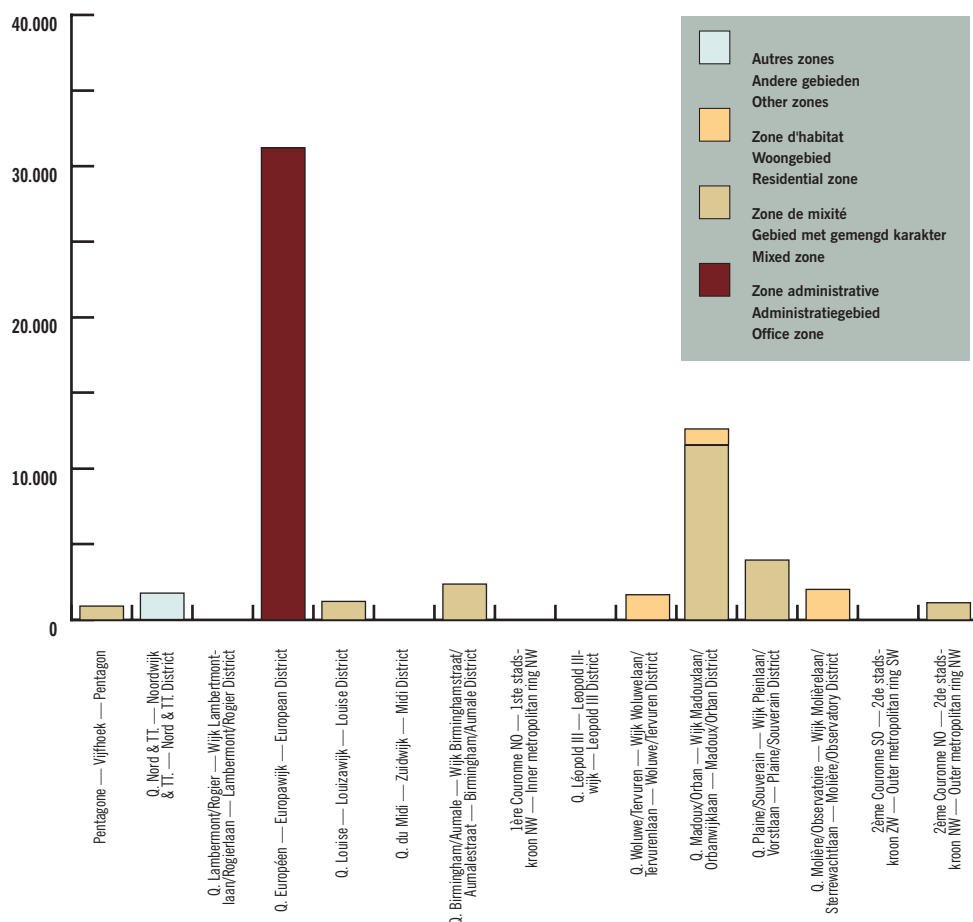
Heritage

Only 3% of the permitted office area for 2004 is fully or partially affected by legislation on listed or protected architectural heritage.

The Pentagon has a slightly higher percentage (5%) although this confirms the low incentive provided by general provision 0.8 of the PRAS, which favours reoccupation of listed or protected buildings. This provision has no influence in the European district (mainly designated as an administrative zone by the PRAS), where all efforts are made to renovate offices or to make more office space available, even if the buildings have heritage value.

fig. 14

SUPERFICIE DANS L'EXTENSION DU PARC DE BUREAUX, AUTORISÉE EN 2004, PAR TYPE DE ZONES DU PRAS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — OPPERVLAKTE IN DE UITBREIDING VAN HET KANTORENPARK, TOEGELATEN IN 2004, PER TYPE GEBIEDEN VAN HET GBP EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — AREA IN THE INCREASING OFFICE STOCK, AUTHORISED IN 2004, BY PRAS ZONES TYPE AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Plan régional d'affectation du sol

Les zones administratives accueillent toujours l'essentiel (55%) des superficies à construire, mais les zones de forte mixité en totalisent presque un tiers (31%). Les zones d'habitation (7%) et les zones mixtes (5%) complètent le tableau où les autres affectations n'en regroupent que 2%.

Dans le détail (figure 14), l'extension du parc de bureaux se répartit principalement dans le quartier européen (en zones administratives du PRAS) et dans les quartiers Madoux/Orban et Plaine/Souverain (dans leurs zones de forte mixité).

Le PRAS prévoit un quota de 530.000 m² de bureaux à construire dans les zones administratives proches des trois gares principales et de 150.000 m² à rénover dans l'une d'entre

Gewestelijk Bestemmingsplan

Het gros van de bouwoppervlakten situeert zich nog steeds in de administratiegebieden (55%), maar de sterk gemengde gebieden zijn goed voor bijna een derde (31%). De typische woongebieden (7%) en de gemengde gebieden (5%) vervolledigen de tabel, terwijl de andere bestemmingsgebieden slechts goed zijn voor 2%. In detail (figuur 14) is de uitbreiding van het kantorenpark in hoofdzaak verdeeld over de Europese wijk (in administratiegebieden van het GBP) en in de wijken Madoux/Orban en Pleinlaan/Vorstlaan (in de sterk gemengde gebieden).

Het GBP voorziet een quotum van 530.000 m² te bouwen kantoren in de administratiegebieden nabij de drie grote stations en 150.000 m² te renoveren in één van die gebieden¹¹ alvorens

Regional land use plan

Most building projects (55%) are still located in the administrative zones, but very mixed zones account for nearly a third (31%). Standard residential zones (7%) and mixed zones (5%) complete the statistical table, with other zones only accounting for 2%.

In detail (Figure 14), the increase in office floor space is primarily located in the European district (in the PRAS administrative zones) and the Madoux/Orban and Plaine/Souverain districts (in their very mixed zones).

The PRAS stipulates a quota of 530,000 m² of office space to be constructed in the administrative zones near the three main stations, and 150,000 m² to be renovated in one of them¹¹ before new initiatives can be authorised in the deferred development zone (the shunting yard)



elles¹¹ avant d'autoriser de nouvelles initiatives dans les zones d'aménagement différé (gare de formation) ou de chemin de fer. La situation n'a guère évolué en 2004 pour la dernière zone encore concernée (voir n°17). En fait, le quota prescrit de 250.000 m² dans la ZA Midi est encore loin d'être atteint: 124 m² admis en 2004 se sont ajoutés aux 116.299 m² autorisés depuis mi-2001 (soit 116.423 m²).

Ce quota n'est pas seul à bloquer les espaces tenus en réserve car c'est seulement la réalisation effective de toutes ces surfaces qui peut autoriser l'ouverture de nouvelles zones. Cette réalisation est en bonne voie (après une vérification en début 2005 de l'état d'avancement de tous les projets acceptés) mais elle est parfois fort longue. Ainsi le premier permis pour ériger les deux tours jumelles de bureaux dans la ZA Nord, qui viennent d'être occupées par les fonctionnaires du service public fédéral des Finances, a été octroyé en 1997. Il en est de même pour la tour Rogier dont le premier permis date de 1998 et dont le gros œuvre est encore en train de s'élever en 2005.¹²

Carte des soldes de bureaux admissibles (CaSBA)

L'évolution de la CaSBA (applicable seulement pour les demandes situées en zones d'habitat ou de mixité du PRAS) suit le rythme d'une reconversion soutenue de bureaux: l'accroissement des soldes¹³, suite à la reconversion de bureaux en logements ou à d'autres usages, dépasse globalement la diminution des soldes, suite à l'acceptation de nouveaux bureaux.

Elle fait l'objet de 52 permis diminuant les soldes (-31.015 m²) et de 49 dossiers accroissant ceux-ci (+34.517 m²). Mais il faut y ajouter les activités de production de biens immatériels avec 11 permis réduisant les soldes (-21.891 m²) et 3 permis les accroissant (+4.115 m²). Au total donc, 115 permis diminuent (-52.906 m²) ou accroissent (+38.632 m²) les soldes de la CaSBA pour l'année 2004.

Une seule commune de la 2^{ème} Couronne (Auderghem) est plus concernée que les communes de 1^{ère} Couronne dans la diminution des soldes en zones de mixité (figure 15). Cette constance confirme que les soldes importants dans les parties décentralisées de la ville n'intéressent vraiment les promoteurs immobiliers que s'ils concernent des endroits fort bien situés (dans le cas d'Auderghem, la proximité de l'entrée-sortie de l'autoroute de Namur – ce qui avait déjà été noté dans le bilan précédent). L'influence des prescriptions générales, auto-

nouveaux initiatives sont tolérées dans les zones d'aménagement différé (vormingsstation) ou de chemin de fer. La situation n'a guère évolué en 2004 pour la dernière zone encore concernée (voir n°17). En fait, le quota prescrit de 250.000 m² dans la ZA Midi est encore loin d'être atteint: 124 m² admis en 2004 se sont ajoutés aux 116.299 m² autorisés depuis mi-2001 (soit 116.423 m²).

Ce quota n'est pas seul à bloquer les espaces tenus en réserve car c'est seulement la réalisation effective de toutes ces surfaces qui peut autoriser l'ouverture de nouvelles zones. Cette réalisation est en bonne voie (après une vérification en début 2005 de l'état d'avancement de tous les projets acceptés) mais elle est parfois fort longue. Ainsi le premier permis pour ériger les deux tours jumelles de bureaux dans la ZA Nord, qui viennent d'être occupées par les fonctionnaires du service public fédéral des Finances, a été octroyé en 1997. Il en est de même pour la tour Rogier dont le premier permis date de 1998 et dont le gros œuvre est encore en train de s'élever en 2005.¹²

De kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten (KaSTK)

De evolutie van de KaSTK (enkel van toepassing voor de aanvragen in woongebieden of gebieden met gemengd karakter van het GBP) volgt het ritme van een gestage reconversie van kantoren: de toename van de saldi¹³, ingevolge de reconversie van kantoren in woningen of in andere gebruiksbestemmingen, overtreft globaal de vermindering van de saldi door de aanvaarding van nieuwe kantoren.

Ze maakte het voorwerp uit van 52 vergunningen die het saldo verminderen (-31.015 m²) en 49 dossiers die het saldo verhogen (+34.517 m²). Daarbij komen nog de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen met 11 vergunningen die de saldi verlagen (-21.891 m) en 3 vergunningen die de saldi verhogen (+4.115 m²). In totaal zijn er dus 115 vergunningen die de saldi van de KaSTK verminderen (- 52.906 m²) of verhogen (+ 38.632 m²) voor het jaar 2004.

Slechts in één enkele gemeente van de 2de Kroon (Oudergem) is het saldo van de gebieden met gemengd karakter meer verminderd dan in de gemeenten van de 1ste Kroon (figuur 15). Deze constante tendens bevestigt dat de grote saldi in de gedecentraliseerde delen van

and the railway zones. The situation did not change at all for the last zone still affected (see n°17). The stipulated 250,000 m² quota for the Midi district administrative zone is still a long way from being achieved: a total area of 124 m² was added in 2004 to the 116,299 m² authorised since mid-2001 (bringing the figure to 116,423 m²).

This quota is not the only thing blocking the space held in reserve, as only the actual implementation of all the space can allow new zones to be opened. This implementation is well under way (following verification of progress on all accepted projects at the beginning of 2005) but in some cases it is a very long process. For example, the first permit for the erection of the two office towers in the Nord district office zone, into which Finance department civil servants have moved, was granted in 1997. The same goes for the Rogier Tower: the first permit dates back to 1998, and the work is still under way in 2005.¹²

Map of remaining admissible office space (CaSBA)

Changes to the CaSBA (which is only relevant to applications in PRAS residential or mixed zones) relate to a high rate of office redevelopments: the increase in the remaining admissible space¹³ as offices are redeveloped into housing or buildings for other purposes, is higher overall than the decrease in the remaining admissible space as new offices are authorised.

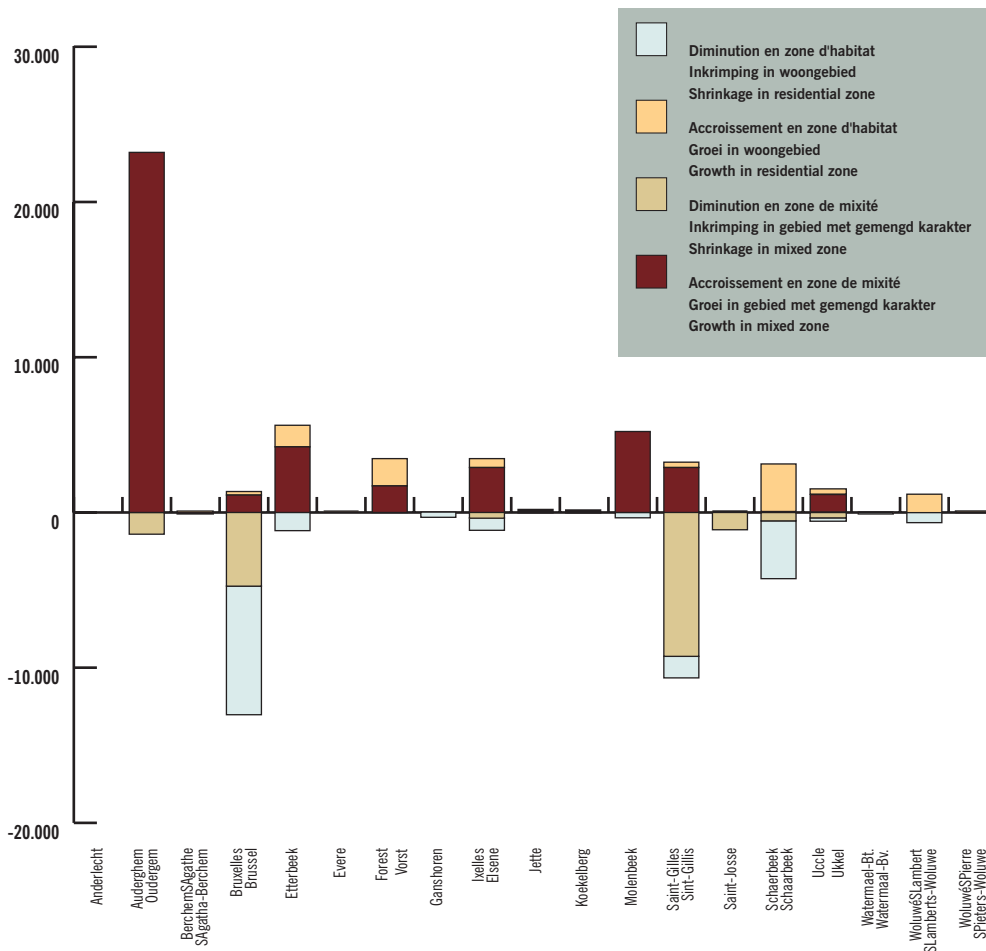
The CaSBA has been the subject of 52 permits reducing the balance (-31,015 m²) and 49 increasing it (+34,517 m²). However, the production of intangible goods must also be considered, with 11 permits reducing the balance (-21,891 m²) and 3 increasing it (+4,115 m²). In total, therefore, 115 permits reduced (-52,906 m²) or increased (+38,632 m²) the remaining space on the CaSBA in 2004.

One single municipality in the outer metropolitan ring (Auderghem) plays a greater part in the reduction of the balance in mixed zones than the municipalities in the inner metropolitan ring (Figure 15). This observation confirms the fact that real estate promoters are not very interested in the remaining permissible office space in outlying parts of the city, unless they are in very good locations (in the case of Auderghem, its proximity to the end of the Namur motorway – which was already noted in the previous assessment).

General provisions, which authorise certain projects irrespective of the limits on office space

fig. 15

CaSBA: ACCROISSEMENT ET DIMINUTION DE SUPERFICIE (DE BUREAUX ET PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS) AUTORISÉE EN 2004, PAR COMMUNE — KaSTK: TOENAME EN AFNAME VAN DE OPPERVLAKTE (VAN KANTOREN EN ACTIVITEITEN VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIELE GOEDEREN) TOEGELATEN IN 2004, PER GEMEENTE — CaSBA: INCREASE AND SHRINKAGE IN SURFACE AREA (OFFICES AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS) AUTHORIZED IN 2004, BY MUNICIPALITY



Les accroissement et diminution de superficie, non fusionnés dans ce graphique, permettent de mesurer l'amplitude réelle des variations au sein de la CaSBA. — De toename en afname van oppervlakte, die in deze grafiek niet zijn samengesmolten, geven een beeld van de reële amplitude van de schommelingen binnen de KaSTK. — The growth and shrinkage of floor area, not merged in this graphic, show the real extent of the variations within the CaSBA. © A.A.T.L. – B.R.O.H.

risant certains projets au-delà des limites de superficie et dans toutes les mailles malgré un solde éventuellement négatif, reste plutôt faible. Elle s'élève à 2% pour la prescription 0.8 (conservation du patrimoine architectural), 12% pour la prescription 0.9 (clause de sauvegarde) et 7% pour la prescription 0.10 (réaffectation de bâtiments inexploités) de l'augmentation des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels qui est comptabilisée en 2004 dans la CaSBA.

La surface de bureaux permise par la prescription 4.4 (résorption de chancres), qui n'est pas comptabilisée dans la CaSBA¹⁴, correspond à 15% de cette augmentation.

de stad echt alleen maar de vastgoedpromotoren interesseren als het gaat om goed gelegen plaatsen (in het geval van Ouderghem speelt de nabijheid van de oprit en afrit van de snelweg naar Namen een belangrijke rol – zoals reeds werd aangestipt in de vorige balans).

De invloed van de algemene voorschriften, die bepaalde projecten toestaan buiten de oppervlaktelimiten en in alle mazen, ondanks een eventueel negatief saldo, blijft eerder gering. Deze vertegenwoordigt 2% voor voorschrift 0.8 (behoud van het architecturaal erfgoed), 12% voor voorschrift 0.9 (bewaringsclausule) en 7% voor voorschrift 0.10 (herbestemming van niet-uitgebate gebouwen) van de toename van de oppervlakten voor kantoren en activiteiten voor

and in all cells even if the balance is negative, still have little influence. Provision 0.8 (protected architectural heritage), provision 0.10 (re-use of unused building) and clause 0.9 (the protection clause) have been invoked for 2%, 7% and 12% respectively of the increase in floor space for offices and production of intangible goods included in the CaSBA for 2004. Office space covered by clause 4.4 (reduction of derelict areas), which is not included in the CaSBA¹⁴, accounts for 15% of this increase.

As regards regional interest zones (ZIR) with limited office potential, the balance has fallen in ZIR n°1 Heliport (-477 m²) and ZIR n° 12 Louise (-485 m²), which has also seen a bal-



Pour les ZIR avec potentiel de bureaux limité, on constate une diminution du solde dans la ZIR n°1 Hélicopter (-477 m²) et dans la ZIR n° 12 Louise (-485 m²) qui enregistre également un accroissement du solde (+1.980 m²) correspondant aux reconversions déjà commentées dans le quartier Louise.

Régularisations

La régularisation des occupations illicites de logements par des bureaux, antérieures à 1992 et continues depuis lors, semble avoir atteint un maximum en 2003, année qui a suivi l'adoption de la procédure par le parlement bruxellois.

7.412 m² de superficies de bureaux illicites ont été régularisés en 2004 (12.245 m² en 2003) sans être comptabilisés dans la CaSBA.

Bruxelles-Ville (43%) et Woluwé-Saint-Lambert (21%) sont les deux communes qui, pour des raisons différentes¹⁵, recensent une majorité de surfaces régularisées. Globalement, celles-ci sont situées en zones d'habitation à prédominance résidentielle (5%) ou d'habitation (52%), en zones mixtes (6%) ou de forte mixité (15%), en zones administratives (2%) et dans les autres zones (20%).

Production de biens immatériels

À l'image des bureaux, le parc des activités de production de biens immatériels¹⁶ s'est moins étendu en 2004 qu'en 2003 (figure 16). Mais ces activités ont conservé la tendance, cons-

de vervaardiging van immateriële goederen die in 2004 werd geregistreerd in de KaSTK.

De kantooroppervlakte die werd toegestaan door voorschrift 4.4 (opsloping van stadskanekers), die niet wordt verrekend in de KaSTK¹⁴, stemt overeen met 15% van die toename.

Voor de GGB met een beperkt kantoorpotentieel stellen we een vermindering van het saldo vast in het GGB nr. 1 Helihaven (-477 m²) en in het GGB nr. 12 Louiza (-485 m²); in dat laatste GGB werd ook een verhoging van het saldo vastgesteld (+1.980 m²), die overeenstemt met de reeds besproken reconversies in de Louizawijk.

Regularisaties

De regularisatie van de onwettige bezettingen van woningen door kantoren, daterend van vóór 1992 en voortgezet sindsdien, lijkt een piek te hebben bereikt in 2003, het jaar volgend op de goedkeuring van de procedure door het Brussels parlement.

7.412 m² onwettige kantooroppervlakte werd geregulariseerd in 2004 (12.245 m² in 2003) zonder te worden verrekend in de KaSTK.

Brussel-Stad (43%) en Sint-Lambrechts-Woluwe (21%) zijn de twee gemeenten die, om verschillende redenen¹⁵, een meerderheid van de geregulariseerde oppervlakten tellen. De geregulariseerde oppervlakten zijn verspreid over de woongebieden met residentieel karakter (5%) of typische woongebieden (52%), in ge-

ance increase (+1,980 m²) corresponding to the redevelopments in the Louise district mentioned above.

Regularisation

The regularisation of illicit occupation of buildings by offices, dating back to before 1992 and continued since then, seems to have peaked in 2003, following the adoption of the procedure by the Parliament of the Brussels-Capital Region.

7,412 m² of illegal office space was regularised in 2004 (12,245 m² in 2003) without being included in the CaSBA.

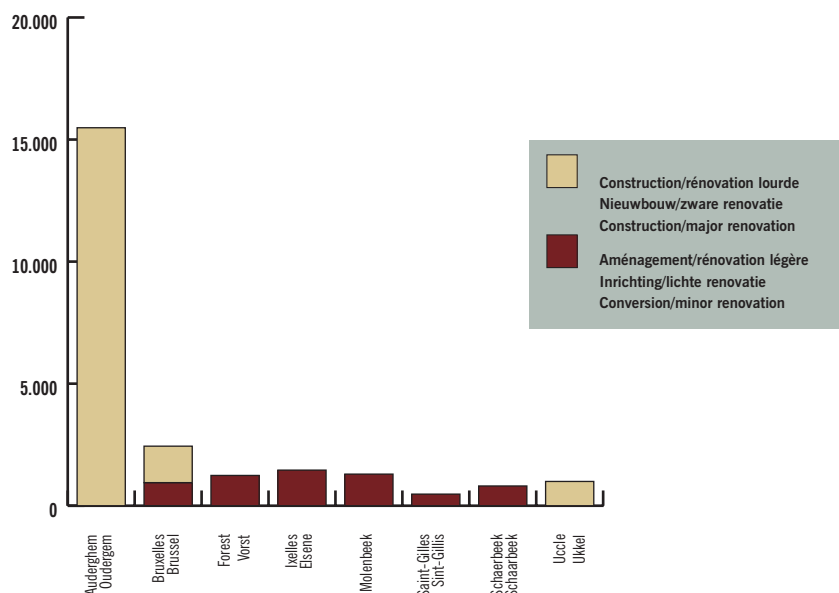
Brussels-City (43%) and Woluwé-Saint-Lambert (21%) are the two municipalities which, for differing reasons¹⁵, account for the lion's share of regularised office space. Overall, this space is located in upmarket (5%) or standard (52%) residential zones, mixed zones (6%) and very mixed zones (15%), administrative zones (2%) and other zones (20%).

Production of intangible goods

As with office space, the floor space for activities involving the production of intangible goods¹⁶ grew less in 2004 than it did in 2003 (Figure 16). However, there was a continued trend (already noted in the previous assessment) for these activities to merge with offices to form real estate entities which are almost identical in their uses, but nevertheless differentiated under the PRAS. This is the case for

fig. 16

SUPERFICIE AFFECTÉE À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS AUTORISÉE EN 2004, PAR COMMUNE ET TYPE DE TRAVAUX — OPPERVLAKTE GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN IN 2004 GOEDGEKEURD, PER GEMEENTE EN TYPE WERKEN — SURFACE AREA USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS AUTHORISED IN 2004, BY MUNICIPALITY AND TYPE OF WORKS



tatée dans le bilan précédent, à s'amalgamer avec des bureaux pour constituer des entités immobilières quasi indistinctes dans leurs affectations pourtant différenciées dans le glossaire du PRAS. C'est le cas à Auderghem, dans les quartiers commentés ci-avant (figure 17).

23.661 m² sont autorisés en 2004 pour ces activités (53.678 m² en 2003) dans des bâtiments plus spécialement à construire (76% des surfaces).

Plus de la moitié des superficies réservées à la production de biens immatériels sont intégrées dans des permis autorisant des bureaux sur le même site.

Globalement, l'extension du parc affectée à la production de biens immatériels s'insère en zones de forte mixité (79% des superficies autorisées), en zones mixtes (15%) et en zones d'industries urbaines (6%).

mengde gebieden (6%) of sterk gemengde gebieden (15%), in administratiegebieden (2%) en in de andere gebieden (20%).

Vervaardiging van immateriële goederen

Net als voor de kantoren, kende het park van de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen¹⁶ een kleinere groei in 2004 dan in 2003 (figuur 16). Maar bij deze activiteiten blijft de trend zichtbaar die reeds werd vastgesteld in de vorige balans, namelijk de combinatie met kantoren in vastgoedentiteiten die qua bestemming nagenoeg niet te onderscheiden zijn, maar op grond van het glossarium van het GBP wel degelijk gedifferentieerd worden. Dat is het geval in Oudergem, in de eerder genoemde wijken (figuur 17).

In 2004 werd 23.661 m² vergund voor deze activiteiten (53.678 m² in 2003), meer bepaald in nog op te richten gebouwen (76% van de oppervlakten).

Meer dan de helft van de oppervlakte voor de vervaardiging van immateriële goederen is ge-

Auderghem, in the districts mentioned above (Figure 17).

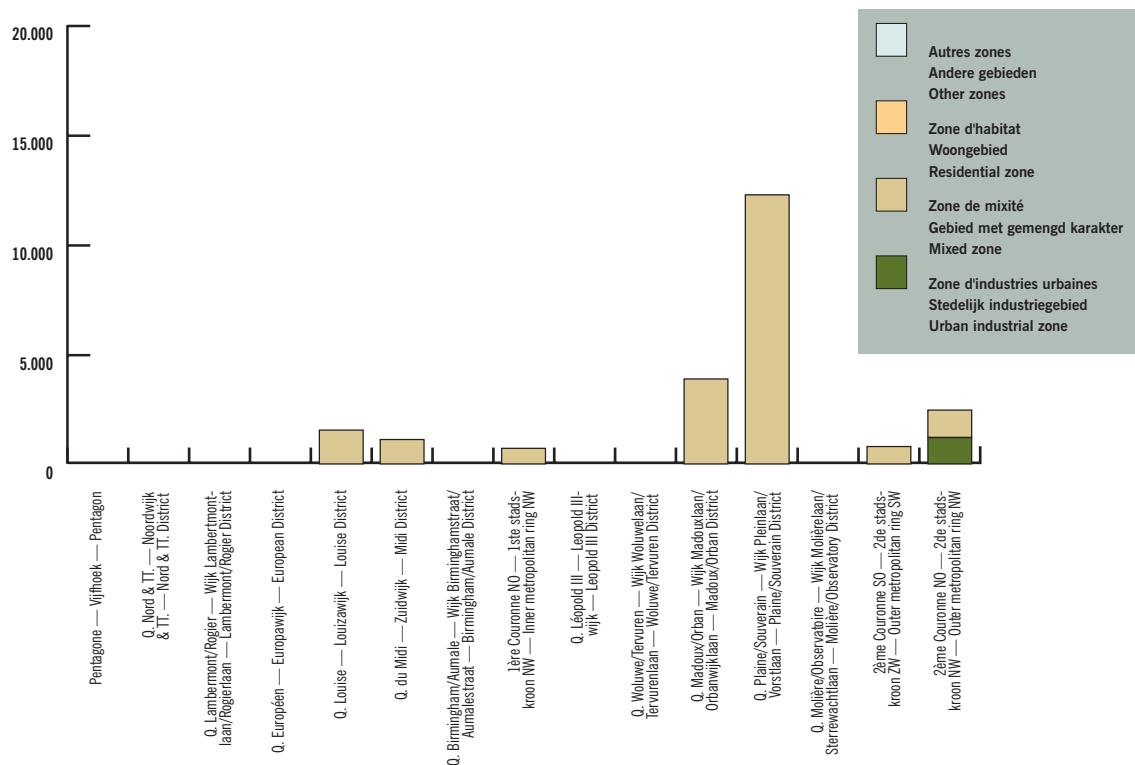
A floor area of 23,661 m² was authorised for these activities in 2004 (53,678 m² in 2003) largely in buildings which have yet to be built (76% of floor space).

More than half the space reserved for the production of intangible goods is covered by permits authorising offices on the same sites.

Overall, the floor space for the production of intangible goods increased in very mixed zones (79% of floor space authorised), mixed zones (15%) and urban industrial zones (6%).

fig. 17

SUPERFICIE AFFECTÉE À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS AUTORISÉE EN 2004, PAR TYPE DE ZONES DU PRAS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — OPPERVLAKTE GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN IN 2004 GOEDGEKEURD, PER TYPE GEBIEDEN VAN HET GBP EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — SURFACE AREA USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS AUTHORISED IN 2004, BY PRAS ZONES TYPE AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Aucune superficie n'a été autorisée dans les zones administratives, d'habitat, d'activités portuaires et les zones autres. — Er werden geen oppervlakten toegestaan in de administratiegebieden, de woongebieden, de gebieden voor havenactiviteiten en de andere gebieden. — No surface area was authorised in office accommodation zones, residential, port activities and other zones. © A.A.T.L. — B.R.O.H.



Conclusion

L'année 2004 n'est pas une année creuse pour l'immobilier de bureaux, comme l'ont commenté certains. Elle n'est pas non plus une année de transition, comme l'ont qualifiée d'autres. Elle est une année d'adaptation à la conjoncture, un peu tardive même si elle est fortement marquée.

La constance des tendances (rénovation du parc existant, attrait des quartiers centraux) enregistrées à côté de la confirmation de quelques diversifications entamées depuis peu (extension dans le décentralisé Est) doivent être soulignées.

Si la vacance locative en 2004, qui n'est qu'un élément certes important de ce secteur, a légèrement augmenté en Région de Bruxelles-Capitale, elle reste inférieure ou similaire aux villes mieux cotées (Frankfurt / Londres, Berlin, Milan)¹⁷.

L'évolution du parc de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale n'inspire donc aucune inquiétude et l'Observatoire des bureaux n'a pas besoin d'extrapolations pour le démontrer. La conjoncture un peu morose (en terme d'occupation) incite certaines agences immobilières à des prédictions qui laissent dubitatifs: *Selon une étude effectuée aux États-Unis, la croissance naturelle des administrations est de 5% par an. « Est-il possible pour l'Union Européenne de gérer 450 millions de personnes avec 27.000 fonctionnaires à Bruxelles? », se demande [un courtier] qui selon ses expériences estime que la croissance de l'administration européenne est de minimum 1.000 personnes par an, soit 40 à 50.000 m² de bureaux supplémentaires par an.*¹⁸

Rien ne vaut un constat: pour l'élargissement réalisé et prochain (13 pays), les besoins estimés à 160.000 m² par les institutions européennes et le plan régional de développement sont largement rencontrés avec les disponibilités actuelles et les projets en chantier.

integreerd in vergunningen die ook kantoren toestaan op hetzelfde terrein.

Globaal genomen is de uitbreiding van het park voor de vervaardiging van immateriële goederen verdeeld over de sterk gemengde gebieden (79% van de toegestane oppervlakten), de gemengde gebieden (15%) en de gebieden voor stedelijke industrie (6%).

Conclusie

2004 is geen daljaar voor de kantorensector, zoals sommigen beweerden. Het is ook geen overgangsjaar zoals anderen dan weer stelden. Het is een jaar waarin de sector zich aanpaste aan de conjunctuur, een beetje laattijdig, ook al is deze trend sterk voelbaar.

We onderstrepen hierbij het constante karakter van de tendensen (renovatie van het bestaande park, aantrekkingskracht van de centrale wijken), naast de bevestiging van enkele diversifiëringen die sinds kort merkbaar zijn (uitbreiding in de oostelijke decentrale zone).

Ook al is de huurleegstand, die slechts één – weliswaar belangrijk – element vormt in deze sector, lichtjes toegenomen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, toch blijft deze nog altijd lager dan of gelijk aan die van de beter gequoteerde steden (Frankfurt / Londen, Berlijn, Milaan)¹⁷.

De evolutie van het kantorenpark in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is dus helemaal niet zorgwekkend en het Overzicht van het kantorenpark heeft geen extrapolaties nodig om dit aan te tonen. De ietwat sombere conjunctuur (qua bezetting) zet sommige vastgoedkantoren aan tot twijfelachtige voorspellingen: *Volgens een studie die in de Verenigde Staten werd uitgevoerd, kennen de besturen een natuurlijke groei van 5% per jaar. "Is het voor de Europese Unie mogelijk om 450 miljoen mensen met 27.000 ambtenaren in Brussel te besturen?", vraagt [een makelaar] zich af. Hij is van oordeel dat op basis van onze ervaring, de Europese besturen met minstens 1.000 mensen per jaar zullen groeien, wat neerkomt op 40 à 50.000 m² bijkomende kantoren per jaar.*¹⁸

We kunnen alleen maar vaststellen: voor de gerealiseerde en nog op til zijnde uitbreiding (13 landen) zijn de huidige beschikbaarheden en de lopende projecten ruimschoots voldoende om tegemoet te komen aan de behoeften die worden geraamd op 160.000 m² door de Europese instellingen en het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

Conclusion

2004 was not a slack year for office property, as some people have claimed. Nor was it a transitional year, as others have alleged. It was a year of adapting to the environment, perhaps a little late although the changes were significant.

Rental vacancy levels (which are only one element, albeit an important one, in the sector) rose slightly in the Brussels-Capital Region, but remained lower or similar to those in better-rated cities (Frankfurt / London, Berlin, Milan)¹⁷.

There is thus no reason for anxiety regarding office space in the Brussels-Capital Region and the Office Property Review does not require any extrapolations to show this. The rather poor environment (in terms of occupation levels) has led some real estate firms to make rather dubious predictions: *According to a survey carried out in the US, the natural growth rate for administrations is 5% a year. "Is it possible for the European Union to manage 450 million people with 27,000 civil servants in Brussels?" asks [a broker], who estimates from his own experience that the growth in the European administration must be at least 1,000 people a year, or 40-50,000 m² of extra office space a year.*¹⁸

However, actual observation shows that in the context of the recent and forthcoming enlargement of the EU (13 countries), the estimated requirements of 160,000 m² for European institutions and the regional development plan should be largely met by the current available property and the projects under construction.

RAPPELS MÉTHODOLOGIQUES

METHODOLOGISCHE HERINNERINGEN

METHODOLOGICAL REMINDERS

— quartiers de bureaux
kantoordistricten
office districts

LÉGENDE

LEGENDE

LEGEND



- 1. Pentagone Ouest
- 2. Pentagone Est
- 3. Q. Nord et Tour & Taxis
- 4. Q. Lambertmont/Rogier
- 5. Q. Européen
- 6. Q. Louise
- 7. Q. du Midi
- 8. Q. Birmingham/Aumale
- 9. 1ère Couronne NO
- 10. Q. Léopold III
- 11. Q. Woluwe/Tervuren
- 12. Q. Madoux/Orban
- 13. Q. Plaine/Souverain
- 14. Q. Molière/Observatoire
- 15. 2ème Couronne SO
- 16. 2ème Couronne NO

- 1. Vijfhoek West
- 2. Vijfhoek Oost
- 3. Noordwijk enThurn & Taxis
- 4. Wijk Lambertmontlaan/Rogierlaan
- 5. Europawijk
- 6. Louizawijk
- 7. Zuidwijk
- 8. Wijk Birminghamstraat/Aumalestraat
- 9. 1ste stadskroon NW
- 10. Leopold III-wijk
- 11. Wijk Woluwelaan/Tervurenlaan
- 12. Wijk Madouxlaan/Orbanlaan
- 13. Wijk Pleinlaan/Vorstlaan
- 14. Wijk Molièrelaan/Sterrewachtlaan
- 15. 2de stadskroon ZW
- 16. 2de stadskroon NW

- 1. West Pentagon
- 2. East Pentagon
- 3. Nord / Tour & Taxis District
- 4. Lambertmont/Rogier District
- 5. European District
- 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/Observatory District
- 15. Outer metropolitan ring SW
- 16. Outer metropolitan ring NW

La notion de bureau a été définie dans le glossaire du PRAS. Il s'agit d'un local affecté:

- 1 soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant;
- 2 soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales;
- 3 soit aux activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de production de services matériels et de biens immatériels.

Het begrip kantoor werd gedefinieerd in het glossarium van het GBP. Het gaat om een lokaal bestemd:

- 1 hetzij voor beheers- of administratiewerkzaamheden van een onderneming, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar;
- 2 hetzij voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitsluiting van de medische en paramedische beroepen;
- 3 hetzij voor de activiteiten van ondernemingen voor intellectuele dienstverlening, met uitsluiting van de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen.

The concept of offices was defined in the PRAS glossary. This definition refers to premises used:

- 1 for management or administration by a company or public service, self employed worker or trader;
- 2 or professional activities, excluding medical and paramedical services;
- 3 for companies providing intellectual services, excluding the production of material services and intangible goods.

The summary includes all building permits relating to administrative use except where this is of secondary importance to another activity



Le relevé reprend tous les permis d'urbanisme concernant la fonction administrative sauf lorsqu'elle est accessoire à une autre activité ou lorsque la superficie totale de plancher(s) est inférieure à 76 m². Les bureaux liés à du logement et d'une superficie comprise entre 76 et 200 m² ont été pris en compte lorsque leur superficie dépassait 45% de la superficie totale du logement.

Le caractère accessoire de certains bureaux les assimile à l'activité principale auxquels ils se rapportent.

Les superficies résultant d'un permis succédant à un permis encore valide ne sont retenues qu'à travers la modification de celles-ci.

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.

L'extension du parc de bureaux ne concerne que les nouvelles implantations, 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.

Il y a également extension du parc lorsqu'il s'agit d'une augmentation significative et différente dans son occupation d'un site où existait une petite surface de bureaux.

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 SDRB. Ce découpage est fonction d'une typologie urbanistique et a intégré la définition spatiale (secteurs statistiques) opérée par l'INS, et ce pour réaliser des confrontations entre données différentes.

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

Het overzicht omvat alle stedenbouwkundige vergunningen voor administratieve doeleinden, behalve wanneer de administratieve functie bij een andere activiteit hoort of wanneer de totale vloeroppervlakte minder dan 76 m² bedraagt. Kantoren horend bij een woning en met een oppervlakte tussen 76 en 200 m² werden geïventariseerd indien hun oppervlakte meer dan 45% van de totale oppervlakte van de woning bedraagt.

Het bijbehorende karakter van sommige kantoren stelt deze gelijk met de hoofdactiviteit waartoe ze behoren.

De oppervlakten die voortvloeien uit een vergunning die een nog geldige vergunning vervangt, werden slechts in aanmerking genomen naar rato van de wijzigingen in die oppervlakten.

De vermelde cijfers slaan op de bruto-vloeroppervlakten. De ondergrondse kantooppervlakten werden eveneens opgenomen, overeenkomstig de reglementaire bepaling.

De uitbreiding van het kantorenpark heeft enkel betrekking op nieuwe implantingen en vloeroppervlakten van meer 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.

Er is ook sprake van uitbreiding van het kantorenpark wanneer het gaat om een zeer sterke en qua bezetting afwijkende toename van een site waar een kleine kantoorruimte was ondergebracht.

Na overleg met gespecialiseerde vastgoedmakelaars en de GOMB over de territoriale opdeling, werd het Brussels Gewest in 16 kantoorwijken ingedeeld (zie kaart).

Deze onderverdeling is gebaseerd op een stedenbouwkundige typologie, waarbij de ruimtelijke definitie (statistische sectoren) van het NIS werd gehanteerd om verschillende gegevens aan elkaar te toetsen.

Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werden afzonderlijk opgenomen

or where the total floor area is less than 76 m². Offices attached to dwellings have been included where their surface is between 76 and 200 m² and represents more than 45% of the total surface area of the dwelling.

The subsidiary nature of some office accommodation means that it has been absorbed into the principle activity to which it relates.

Only the amended surface areas resulting from a permit replacing an earlier and still-valid permit are included.

The figures used taken account of the gross floor area. Basement office premises have also been taken into account, in accordance with the definition in the regulations.

The extension of the office stock only includes newly established offices with a floor area greater than 500 m². Below this level, offices are often included in projects where residential or commercial character of the buildings is more significant than their administrative character.

An extension of the office stock is also present where there is a very significant increase, with different occupation, on site where there was formerly a small office area.

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 Agency. This distinction reflects a planning typology, and applies the spatial definition (statistical sectors) used by the national statistical institute INS, in order to make comparisons between different data.

The production activities of intangible goods has been counted separately.

NOTES

- 1 *Expertise*, n° 280, 20 décembre 2004, pp. 1 et 2.
- 2 *Expertise*, n° 273, 10 septembre 2004, p. 2 / n° 274, 24 septembre 2004, p.2.
- 3 *Expertise*, n° 275, 8 octobre 2004, p. 8.
- 4 *Le Soir* (rubrique immobilière), 3 février 2005, p. 4* (sous le titre *Intégrer l'Europe dans la ville*).
- 5 *Expertise*, n° 267, 14 mai 2004, pp. 2 et 3.
- 6 Le bloc des ascenseurs et escaliers, extérieur à la tour des Finances, est supprimé en intégré dans celle-ci. La perte de surface est compensée par la construction d'un immeuble le long de la rue Royale.
- 7 Toutes zones du PRAS confondues.
- 8 En exceptant celles qui ont fait l'objet d'une mention justifiant les raisons d'une absence de charges dans le permis délivré.
- 9 Le décentralisé Est reprend les quartiers à l'extérieur des boulevards de seconde ceinture.
- 10 Aux dernières nouvelles (début 2005), il semble que l'Union Européenne – trouvant le bâtiment trop petit – se soit désistée quant à son occupation future, ce qui aurait entraîné une nouvelle demande en vue de reconverter les salles de conférences en bureaux.
- 11 Une description incomplète dans la publication n° 15 (bilan 2001) – constatée lors d'une récente vérification – a prolongé une fusion erronée de chiffres pour cette ZA lors de l'addition des superficies relevées dans les bilans 2002 et 2003. Mais globalement, le quota des superficies à construire dans la ZA Q. Léopold était bien dépassé avec le bilan 2002 (avec 114.607 m² pour un quota de 50.000 m² prescrits) et celui des superficies à rénover quasi atteint avec le bilan 2003 (avec 149.523 m² pour un quota de 150.000 m²). Le bilan 2004 ajoute à ce dernier 31.877 m², donc largement au-dessus de ce qui a été prescrit.

NOTEN

- 1 *Expertise*, nr. 280, 20 december 2004, p. 1 en 2.
- 2 *Expertise*, nr. 273, 10 september 2004, p. 2 / nr. 274, 24 september 2004, p.2.
- 3 *Expertise*, nr. 275, 8 oktober 2004, p. 8.
- 4 *Le Soir* (vastgoedrubriek), 3 februari 2005, p. 4* (onder de titel *Intégrer l'Europe dans la ville*).
- 5 *Expertise*, nr. 267, 14 mei 2004, p. 2 en 3.
- 6 Het blok met liften en trappen, aan de buitenkant van de Financietoren, wordt afgebroken en in het gebouw opgenomen. Het oppervlakteverlies wordt gecompenseerd door de oprichting van een gebouw langs de Koningsstraat.
- 7 Alle GBP-gebieden bij elkaar genomen.
- 8 Met uitzondering van de oppervlakten waarvoor in de afgeleverde vergunning een motivatie stond vermeld voor het feit dat geen stedenbouwkundige lasten worden opgelegd.
- 9 De gedecentraliseerde oostelijke zone omvat de wijken aan de buitenrand van de lanen van de tweede ring.
- 10 Volgens de laatste gegevens (begin 2005) zou de Europese Unie – die het gebouw te klein vindt – ervan afzien om haar intrek te nemen in het complex, en zou dat geleid hebben tot een nieuwe aanvraag voor de reconversie van de conferentiezalen in kantoren.
- 11 Een onvolledige beschrijving in de publicatie nr. 15 (bilans 2001) – vastgesteld bij een recente controle – heeft geleid tot een verkeerdelijke fusie van cijfers voor dit administratiegebied bij de optelling van de oppervlakten die werden opgenomen in de balans 2002 en 2003. Maar globaal genomen werd het quotum van de te bouwen oppervlakten in het administratiegebied Leopoldwijk ruim overschreden met de balans 2002 (met 114.607 m² voor een voorgeschreven quotum van 50.000 m²) en werd dat van de te renoveren oppervlakten nagenoeg bereikt met de balans 2003 (met 149.523 m² voor een quotum van 150.000 m²). De balans 2004 voegt daar

NOTES

- 1 *Expertise*, n° 280, 20 December 2004, pp. 1 and 2.
- 2 *Expertise*, no° 273, 10 September 2004, p. 2 / n° 274, 24 September 2004, p.2.
- 3 *Expertise*, no° 275, 8 October 2004, p. 8.
- 4 *Le Soir* (property section), 3 February 2005, p. 4* (under the title *Intégrer l'Europe dans la ville*).
- 5 *Expertise*, n° 267, 14 May 2004, pp. 2 and 3.
- 6 The Tour des Finances' exterior lifts and staircases have been completely excluded from these figures. The loss of surface area is compensated for by the construction of a building along the Rue Royale.
- 7 Including all PRAS zones.
- 8 Excluding those for which specific exemption justified by the relevant reasons has been granted in the permit graded.
- 9 The Eastern outskirts here means the districts beyond the second line of boulevards.
- 10 Recently (early 2005), it appears that the European Union considers the current building too small, and will not continue with future occupation. This is likely to lead to increased demand, with the conversion of conference rooms into offices.
- 11 An incomplete description in publication n° 15 (report 2001) – picked up on during recent checks – has perpetuated an error in the figures for this administrative zone, when adding the office space for reports 2002 and 2003. However, the quota of office space to be constructed in the Quartier Léopold office zone was easily exceeded in report 2002 (with 114,607 m² against a stipulated quota of 50,000 m²), while the quota for the space to be renovated was almost achieved in report 2003 (with 149,523 m² against a quota of 150,000 m²). The 2004 report adds 31,877 m² to the latter figure, bringing it to well above the required quota.



- 12 Ces deux immeubles ont été complètement intégrés dans le calcul du quota à pourvoir dans la ZA Nord car des permis complémentaires leur ont été octroyés depuis mi-2001.
- 13 L'accroissement de superficie de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels autorisé dans un permis devient diminution du solde et vice-versa.
- 14 Les activités de production de biens immatériels, ressortissant de permis invoquant la prescription 4.4 du PRAS, sont concernées (contrairement aux bureaux) par la gestion des soldes de bureaux admissibles et comptabilisées dans la CaSBA.
- 15 Les régularisations à Woluwé-Saint-Lambert ont bénéficié d'une taxe communale sur les bureaux, même illicites, qui a aidé les demandeurs à prouver leur occupation continue des lieux depuis 1992.
- 16 Il faut déjà parler de parc existant et d'extension de ce parc car des superficies affectées précédemment à la production de biens immatériels commencent à être reconverties à d'autres usages (4.115 m² en 2004, dont une partie en bureaux). Dans la figure n°16, les deux restent fusionnés.
- 17 CUSHMAN & WAKEFIELD, *Le marché de location de bureaux à Bruxelles: après une année de transition, le secteur privé devrait prendre la relève du public en 2006...* (opuscule informatif), janvier 2005, s.p. [p. 5] / CATELLA, *European Office Markets*, octobre 2004.
- 18 CUSHMAN & WAKEFIELD, opuscule cité ci-avant, [p. 6].
- nog eens 31.877 m² aan toe, wat ruimschoots meer is dan wat is voorgeschreven.
- 12 Deze twee gebouwen werden volledig opgenomen in de berekening van het quotum voor het administratiegebied Noord, omdat er bijkomende vergunningen voor werden afgeleverd na midden 2001.
- 13 De toename van de in een vergunning toegestane oppervlakte voor kantoren of voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen mondt uit in een vermindering van de saldi en vice-versa.
- 14 De activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, die vallen onder vergunningen waarvoor een beroep werd gedaan op voorschrift 4.4 van het GBP, vallen (in tegenstelling tot de kantoren) onder het beheer van de saldi van de toegestane kantooppervlakten en worden dus wel verrekend in KaSTK.
- 15 De regularisaties in Sint-Lambrechts-Woluwe profiteerden van een gemeentelijke kantoorbelaasting, zelfs voor de onwettige kantoren, die de aanvragers hielp om hun continue bezetting van de ruimten sinds 1992 te bewijzen.
- 16 Men dient reeds te spreken van het bestaande park en de uitbreiding van dit park, want de oppervlakten die eerder werden bestemd voor de vervaardiging van immateriële goederen, worden stilaan gereconverteerd in andere bestemmingen (4.115 m² in 2004, waarvan een deel in kantoren). In afbeelding nr. 16 blijven de twee samengegeld.
- 17 CUSHMAN & WAKEFIELD, *De Brusselse kantoorkaart: na een overgangsjaar zou de privé sector het in 2006 moeten overnemen van de openbare sector...* (informatief opusculum), januari 2005, s.p. [p. 5] / CATELLA, *European Office Markets*, oktober 2004.
- 18 CUSHMAN & WAKEFIELD, eerder vernoemd opusculum, [p. 6].
- 12 These two buildings have been completely integrated into the required quota for the Nord district office zone, as additional permits have been granted since mid-2001.
- 13 The growth in surface area authorised for offices or the production of intangible goods in a permit decreases the remaining space and vice versa.
- 14 Activities involving production of intangible goods, covered by permits that invoke provision 4.4 of the PRAS, are affected by management of remaining admissible office space and included in the CaSBA.
- 15 The regularisations in Woluwé-Saint-Lambert were facilitated by the municipal tax on offices (including illicit ones) which helped the applicants to prove their continued occupation since 1992.
- 16 It is already necessary to differentiate between the existing space and the growth of this space, as some space which was previously used for the production of intangible goods is starting to be reconverted for other uses (4,115 m² in 2004, of which some was converted into offices). In Figure n°16, the two are still included together
- 17 CUSHMAN & WAKEFIELD, *Le marché de location de bureaux à Bruxelles: après une année de transition, le secteur privé devrait prendre la relève du public en 2006...* (information brochure), January 2005, s.p. [p. 5] / CATELLA, *European Office Markets*, October 2004
- 18 CUSHMAN & WAKEFIELD, op. cit., [p. 6].

Recherches et réalisation

Administration de l'aménagement
du Territoire et du Logement
Direction de la Planification,
Michel DE BEULE

Information

Michel DE BEULE

Téléphone 02.204.23.40

Fax 02.204.15.24

mdebeule@mrbc.irisnet.be

Informations pratiques

Lutgarde MASSIEN

Téléphone 02.204.23.18

lmassien@mrbc.irisnet.be

À l'initiative du Ministre-Président
de la Région de Bruxelles-Capitale
Charles PICQUÉ

Editeur responsable

Jacques VAN GRIMBERGEN

Rue du Progrès 80, 1035 Bruxelles

Mise en page

Megalunatriumviraat

Impression

Arte-Print

Onderzoeken en realisatie

Bestuur Ruimtelijke Ordening
en Huisvesting
Directie Planning
Michel DE BEULE

Informatie

Ann GEETS

Telefoon 02.204.23.57

Fax 02.204.15.24

ageets@mbhg.irisnet.be

Praktische informatie

Lutgarde MASSIEN

Telefoon 02.204.23.18

lmassien@mbhg.irisnet.be

Op initiatief van Minister-Voorzitter
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Charles PICQUÉ

Verantwoordelijke uitgever

Jacques VAN GRIMBERGEN

Vooruitgangstraat 80, 1035 Brussel

Vormgeving

Megalunatriumviraat

Druk

Arte-Print

Researches and realisation

Department of Land Use
Planning and Housing
Planning Service
Michel DE BEULE

Information

Ann GEETS

Phone 32.2.204.23.57

Fax 32.2.204.15.24

ageets@mbhg.irisnet.be

General informations

Lutgarde MASSIEN

Phone 32.2.204.23.18

lmassien@mrbc.irisnet.be

Under the initiative of the Minister-President
of the Brussels Capital Region
Charles PICQUÉ

Responsible editor

Jacques VAN GRIMBERGEN

Rue du Progrès 80, B - 1035 Brussels

Lay-out

Megalunatriumviraat

Print

Arte-Print