



BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

33 / 2014



citydev
.brussels 

Observatoire des bureaux
Overzicht van het kantorenpark
Office Property Observatory

Vacance 2013 à Bruxelles et en périphérie
Leegstand 2013 in Brussel en de Rand
Vacancy 2013 in Brussels and in the Periphery

Sommaire Beknopte inhoud Summary

TABLE DES MATIÈRES INHOUDSTAFEL TABLE OF CONTENTS

Sommaire Beknopte inhoud Summary	2
Vacance par quartier Leegstand per wijk Vacancy by district	4
Dynamique immobilière Verloop op de vastgoedmarkt Real estate dynamics	9
Loyers Huurprijzen Rents	10
Projets Projecten Projects	11
Vacance persistante Blijvende leegstand Persistent vacancy	13
La périphérie De Rand The Periphery	16
Vacance persistante Blijvende leegstand Persistent vacancy	21
Évolution du stock depuis 4 ans Evolutie van de voorraad de afgelopen 4 jaar Stock evolution over the past four years	22
Projets Projecten Projects	25
Décentralisé et périphérie (NO & NE) Gedecentraliseerde wijken en de Rand (NW en NO) The decentralised area and Periphery (NW and NE)	26
Conclusions Conclusies Conclusions	29
Notes Noten Notes	31

Photo de couverture / Cover / Cover : Corporate Village (Zaventem).

Février / Februari / February 2014

Pour la troisième fois, la Direction Études et Planification (Bruxelles Développement Urbain) et le service Inventimmo (citydev.brussels) se sont penchés sur l'état du marché immobilier de bureaux dans la périphérie autour de Bruxelles. En 2009, une première analyse, dans la zone proche de l'aéroport (Machelen-Zaventem), avait apporté des résultats étonnants. Le pourcentage de vacance commercialisée dépassait largement les 30 %. En 2010, la même analyse, étendue à toute la périphérie, confirmait ce pourcentage, plus que préoccupant. L'intérêt de refaire une telle étude à intervalle régulier s'est imposé. L'administration bruxelloise a arpenté à nouveau les parcs d'affaires en périphérie pour y cerner la vacance. Les chiffres sont toujours aussi inquiétants. Ils le sont d'autant plus que la vacance persistante – donc structurelle – est, cette fois, identifiée.

En croisant leurs données sur le territoire régional, les deux services ont examiné l'état du marché bruxellois¹, comme ils le font depuis 2007. Les pourcentages de vacance diminuent enfin dans les quartiers décentralisés, conformément à ce qui avait été annoncé dans la précédente étude.



*Le Pegasus Park, le long de l'autoroute menant à l'aéroport, comprend moins de 11% de vacance (taux le plus bas parmi les parcs de la périphérie > 20.000 m²).
 In het Pegasus Park, langs de snelweg naar de luchthaven, staat minder dan 11% leeg (in de Rand het laagste cijfer in de parken van meer dan 20.000 m²).
 In Pegasus Park, along the motorway to the airport, less than 11% is vacant (lowest figure in the Periphery in the parks over 20,000 m²).*

Le contexte économique général devrait s'améliorer très légèrement en 2014. Les promoteurs restent donc attentifs à la moindre annonce de redressement, même si elle reste incertaine. Ils conservent dans leurs cartons plusieurs gros projets, dont la mise en œuvre peut être entamée très rapidement².

Voor de derde keer hebben de directie Studies en Planning van Brussel Stedelijke Ontwikkeling en de dienst Inventimmo van citydev.brussels zich over de situatie op de kantorenmarkt in de Rand rond Brussel gebogen. In 2009 leverde een eerste analyse van de zone nabij de luchthaven (Machelen-Zaventem) opmerkelijke resultaten op. Het gecommercialiseerde leegstandspercentage lag er ruim boven de 30%. Eenzelfde analyse van de volledige Rand in 2010 bevestigde dit bijzonder zorgwekkende cijfer.

Deze oefening regelmatig overdoen, was de boodschap. De Brusselse administratie heeft dus opnieuw de businessparken in de Rand uitgevlooid om de leegstand te achterhalen. De cijfers zijn nog altijd even verontrustend, temeer daar de blijvende – dus structurele – leegstand nu ook geïdentificeerd is.

Daarnaast hebben de twee diensten – naar jaarlijkse gewoonte sinds 2007 – de situatie op de Brusselse kantorenmarkt¹ onderzocht door hun gegevens over het gewestelijk grondgebied samen te voegen. Zoals de vorige studie voorspelde, daalt de leegstand eindelijk in de gedecentraliseerde wijken.

In 2014 zou de algemene economische context er lichtjes op moeten vooruitgaan. Projectontwikkelaars zijn daarom alert voor het minste teken van herstel, ook al blijft dit onzeker. Ze houden immers verschillende grote projecten achter de hand, waarvan de uitvoering zeer snel van start kan gaan².

For the third time, the Studies and Planning Department of Brussels Urban Development and citydev.brussels's Inventimmo Service have examined the state of the office real-estate market in the Periphery around Brussels. A preliminary analysis conducted in the zone close to the airport (Machelen-Zaventem) in 2009 had yielded surprising results. Vacant property on the market was well in excess of 30%. In 2010, the same analysis, extended to the entire Periphery, corroborated this particularly worrying percentage.

The need to conduct this study at regular intervals became apparent. The Brussels administration resurveyed the business parks in the Periphery in order to establish the vacancy rate. The figures remain equally alarming. All the more so since persistent –and therefore structural– vacancy was identified this time.

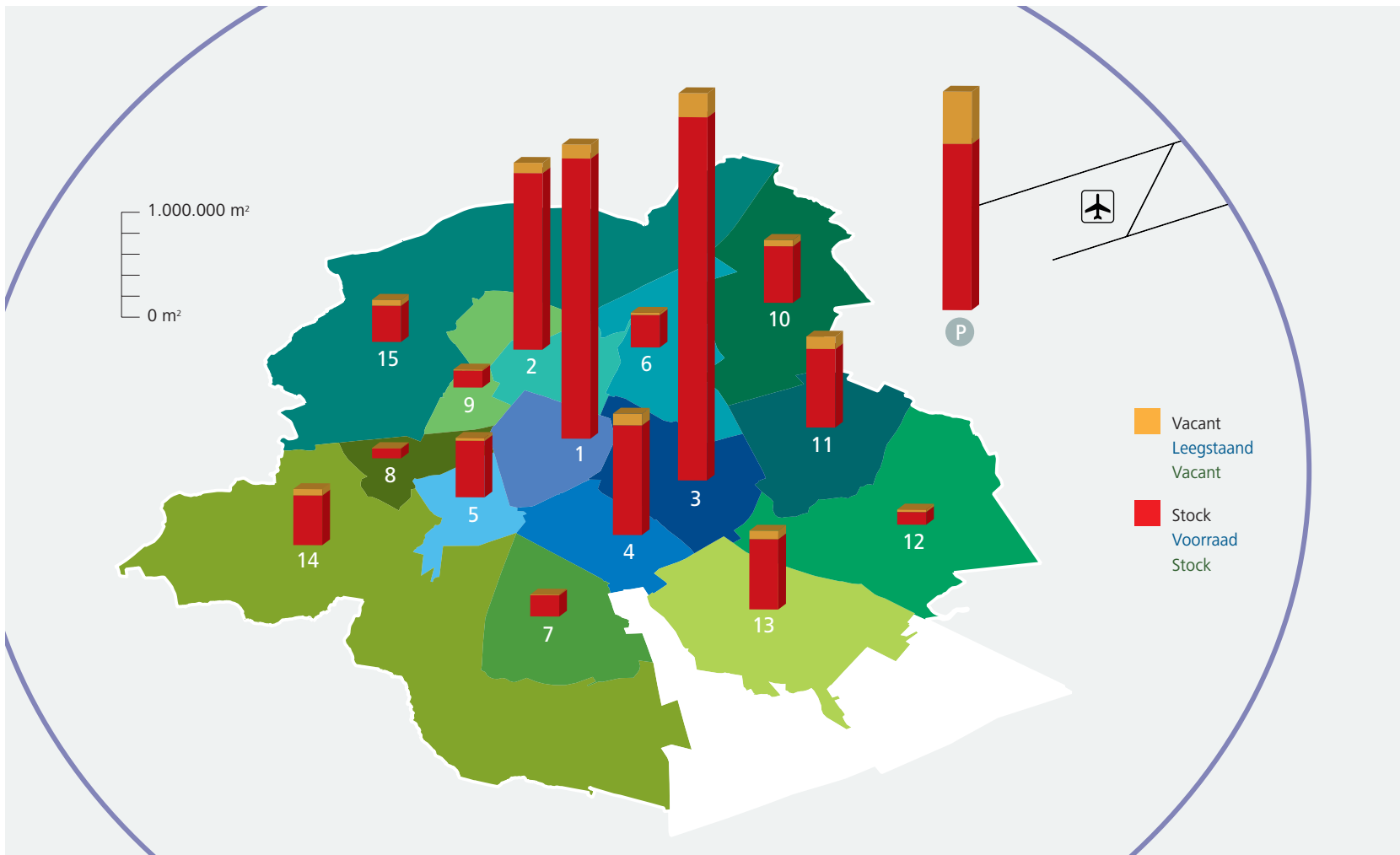
By cross-referencing their data on the regional territory, the two departments examined the state of the Brussels office market¹, as they have been doing ever since 2007. The vacancy rates are finally down in the decentralised districts in accordance with the projections of the previous study.

A very slight improvement of the overall economic situation is projected for 2014. Developers are therefore keeping a close eye on any and all signs of recovery, even though it remains uncertain. They have several major projects on the back burner, the implementation of which could be initiated very quickly².

Vacance par quartier

Leegstand per wijk

Fig. 1 Stock et vacance par quartier Voorraad en leegstand per wijk Stock and vacancy by district



VACANCE À BRUXELLES

Le stock de bureaux a légèrement augmenté entre fin 2012 et fin 2013 : +47.429 m² (+0,4%)³.

L'importance de la vacance commercialisée atteint 8% du stock fin 2013. Cette petite diminution (-0,3%) fait suite à trois autres baisses consécutives.

La tendance baissière est surtout sensible dans les quartiers décentralisés (-1,3%). Elle est significative dans ceux comprenant un stock important.

Le taux de vacance dans les quartiers centraux n'a pas évolué (6,4%). Il reste proche des 6% que les courtiers jugent acceptables. C'est d'autant plus appréciable que ces quartiers regroupent près des trois quarts du stock en Région de Bruxelles-Capitale.

Quartier Léopold

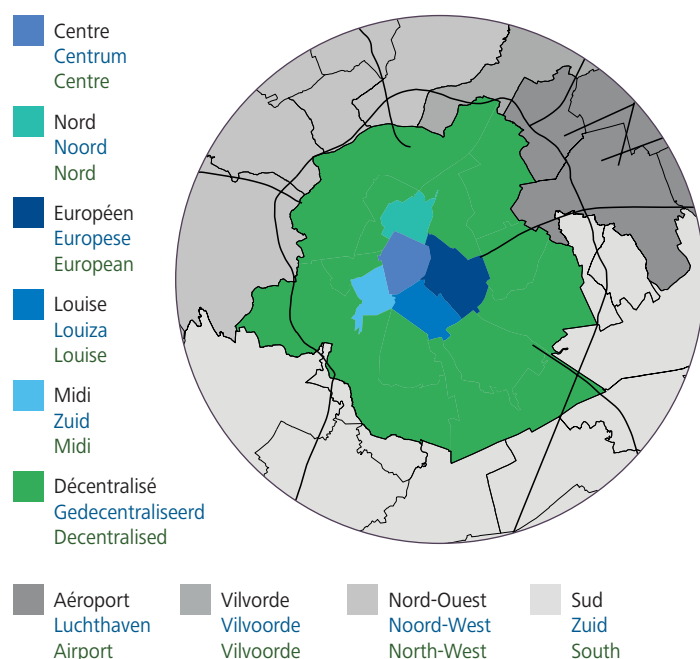
Dans le Quartier Européen, la vacance passe de 6,8 à 6,6%. Une attention particulière avait été portée, il y a un an (dans le n° 31), à l'importance paradoxale des surfaces disponibles dans le Quartier Léopold, qui est une partie du Quartier Européen. Alors qu'il bénéficie de nombreux atouts, ces surfaces totalisaient 12% de son stock en 2012, bien au-dessus du taux enregistré dans la plupart des quartiers centraux. Une amélioration sensible s'est manifestée en 2013 pour descendre à 9%.

Le vide commercialisé y a diminué de 30.000 m². Malgré la mise sur le marché du *New Arts-Lux* (12.000 m²) et de quelques autres surfaces plus petites, une prise en occupation conséquente a été constatée, avec l'arrivée dans le quartier de la Mission de la Croatie auprès de l'Union Européenne (4.078 m²,

rue Joseph II 37) et de Microsoft (3.190 m², rue Montoyer 51). A également concouru à cette baisse, le retrait commercial de deux immeubles : celui occupé il y a quelques années par Touring Assurances (4.815 m², rue Belliard 65) et celui de l'ancienne représentation de la Grèce auprès de l'UE (3.053 m², rue Montoyer 25), restée longtemps vide ; cet immeuble fait l'objet d'un projet de conversion résidentielle.

Vacancy by district

Quartier Wijk District	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand % Vacancy rate 2013	2012	2011	2010	2009	
				1	Centre / Centrum / Centre	2.674.676	133.688	5,0 %
2	Quartier Nord / Noordwijk / Nord District	1.685.701	97.909	5,8 %	5,3 %	5,3 %	7,6 %	10,1 %
3	Quartier Européen / Europese wijk / European District	3.467.837	229.281	6,6 %	6,8 %	8,5 %	9,6 %	9,8 %
4	Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	1.047.032	112.290	10,7 %	10,2 %	11,3 %	11,6 %	8,7 %
5	Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	539.449	28.150	5,2 %	6,2 %	5,8 %	4,2 %	3,9 %
6	1° Couronne NE / 1° Kroon NO / Inner Ring NE	309.056	22.415	7,3 %	3,9 %	4,3 %	5,9 %	6,5 %
7	1° Couronne Sud / 1° Kroon Zuid / Inner Ring South	202.296	7.050	3,5 %	4,4 %	3,5 %	3,9 %	7,4 %
8	1° Couronne SO / 1° Kroon ZW / Inner Ring SW	93.277	4.692	5,0 %	5,3 %	8,7 %	18,2 %	25,8 %
9	1° Couronne NO / 1° Kroon NW / Inner Ring NW	161.265	11.047	6,9 %	10,2 %	9,4 %	9,8 %	9,2 %
10	2° Couronne NE / 2° Kroon NO / Outer Ring NE	540.072	60.739	11,2 %	12,3 %	11,1 %	10,2 %	11,5 %
11	2° Couronne Est / 2° Kroon Oost / Outer Ring East	749.962	118.687	15,8 %	18,1 %	19,3 %	17,1 %	17,9 %
12	2° Couronne SE / 2° Kroon ZO / Outer Ring SE	121.344	23.582	19,4 %	15,9 %	16,4 %	18,5 %	17,8 %
13	2° Couronne Sud / 2° Kroon Zuid / Outer Ring South	670.895	81.285	12,1 %	12,1 %	14 %	13,9 %	12,7 %
14	2° Couronne SO / 2° Kroon ZW / Outer Ring SW	474.446	60.634	12,8 %	15,3 %	16,2 %	12,9 %	12,2 %
15	2° Couronne NO / 2° Kroon NW / Outer Ring NW	345.500	57.176	16,5 %	19,2 %	21,1 %	13,1 %	15,4 %
Total / Totaal / Total		13.082.809	1.048.625	8,0 %	8,3 %	9,2 %	9,5 %	9,8 %
P	Périphérie / Rand / Periphery	1.587.642	498.509	31,4 %			33,1 %	
Total Bruxelles et Périphérie / Totaal Brussel en Rand / Brussels and Periphery Total		14.670.451	1.547.134	10,5 %			12,0 %	



Découpage géographique

Pour illustrer plus schématiquement certains propos, nous avons aggloméré les cinq quartiers centraux pour composer le Central Business District (CBD) et les dix autres quartiers pour former le décentralisé.

En périphérie (communes ou parties de communes comprises dans un rayon de 12 kilomètres par rapport au centre géographique du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale), différentes zones sont également distinguées: la Zone Aéroport (Machelen-Zaventem-Steenokkerzeel), la Zone Vilvorde, la Zone Nord-Ouest (de Grimbergen à Dilbeek) et la Zone Sud (pour les dix communes qui avoisinent le territoire régional, du sud-ouest au sud-est).

Geografische indeling

Om bepaalde gegevens schematisch te illustreren, maken we in Brussel een onderscheid tussen het Central Business District (CBD), dit zijn de vijf centrale wijken, en de tien gedecentraliseerde wijken.

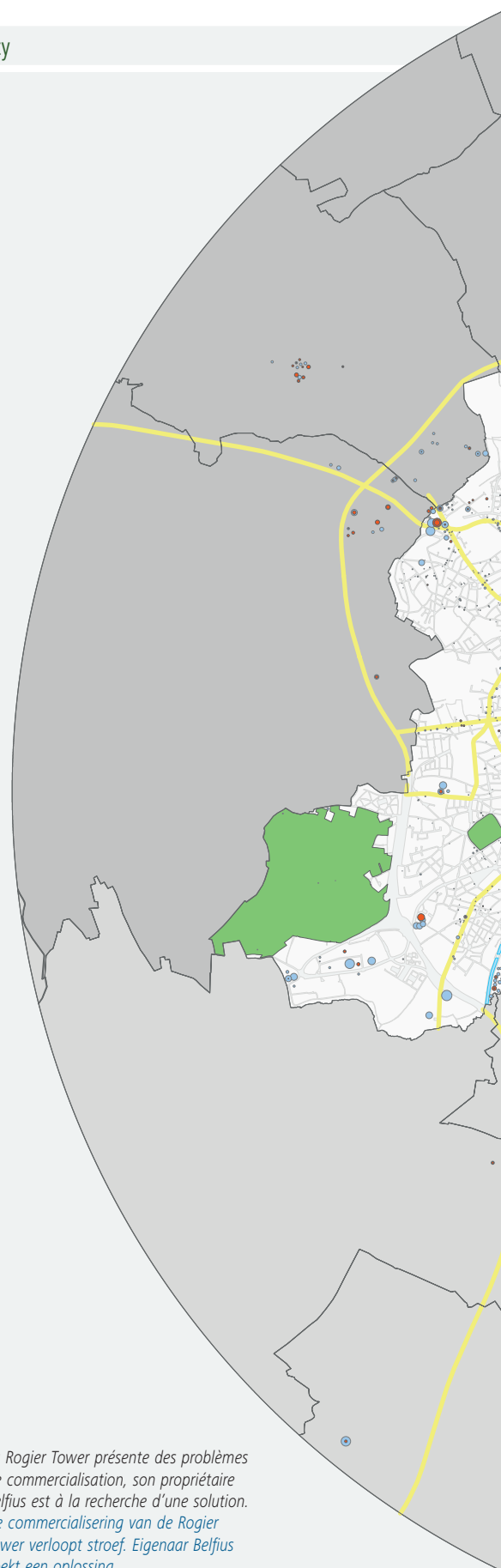
Ook in de Rand (gemeenten of delen van gemeenten die vallen binnen een straal van 12 kilometer rond het geografische midden van het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) worden diverse zones onderscheiden: de Zone Luchthaven (Machelen-Zaventem-Steenokkerzeel), de Zone Vilvoorde, de Zone Noord-West (van Grimbergen tot Dilbeek) en de Zone Zuid (de tien gemeenten die grenzen aan het gewestelijke grondgebied, van het zuidwesten tot het zuidoosten).

Geographical distribution

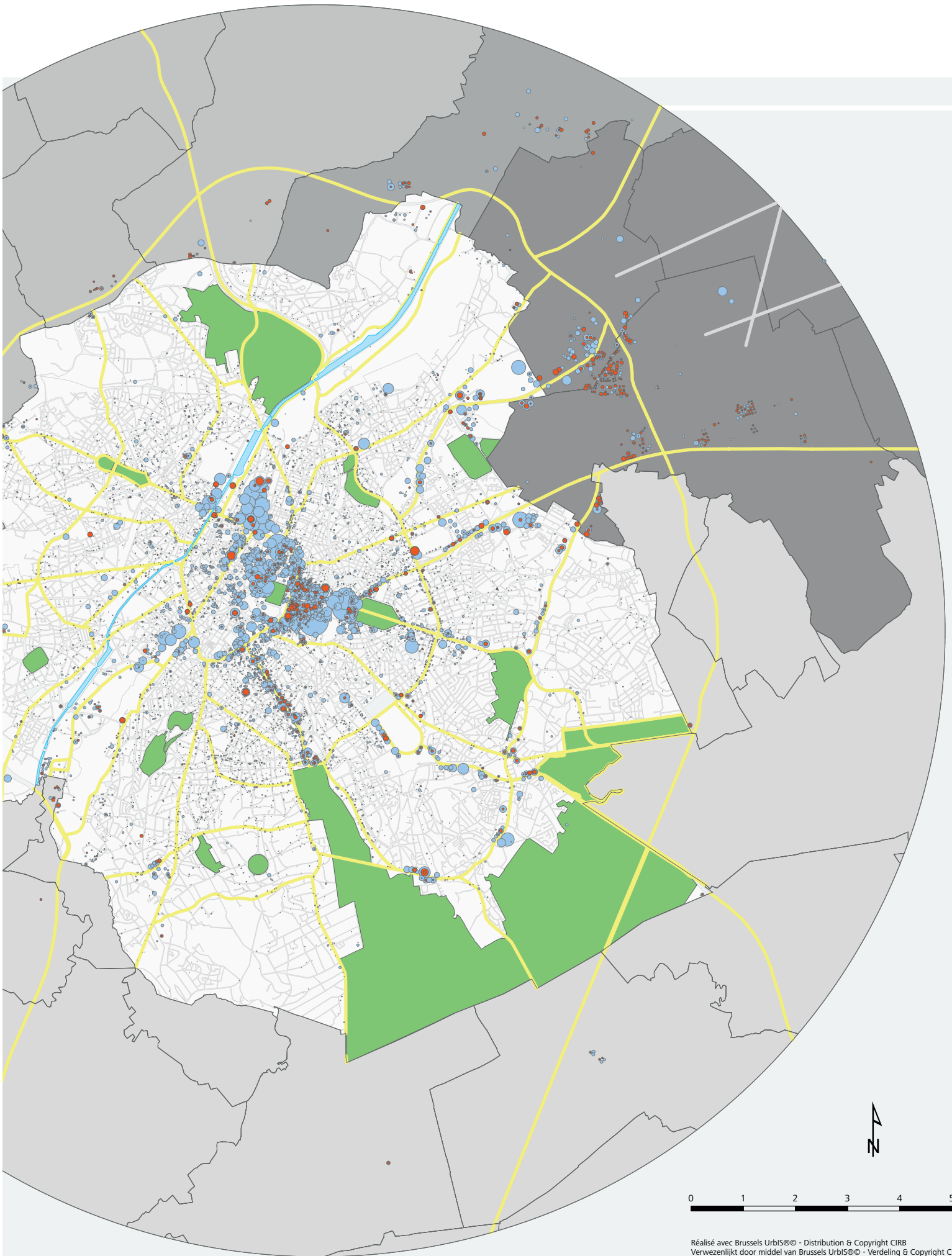
To illustrate some data more schematically, we have grouped the five central districts together into the Central Business District (CBD) and the 10 other districts together into the decentralised area.

In the Periphery (municipalities or part of the municipalities within a 12 kilometre radius around the geographical centre of the Brussels-Capital Region territory), various zones are also distinguished between: the Airport Zone (Machelen-Zaventem-Steenokkerzeel), the Vilvoorde Zone, the North-West Zone (from Grimbergen to Dilbeek) and the South Zone (the ten communes that border the regional territory, from the south-west to the south-east).

Fig. 2 Géographie de la vacance **Ligging van de leegstand** The geography of vacancy



La Rogier Tower présente des problèmes de commercialisation, son propriétaire Belfius est à la recherche d'une solution. De commercialisering van de Rogier Tower verloopt stroef. Eigenaar Belfius zoekt een oplossing. Marketing the Rogier Tower is proceeding with difficulty. Owner Belfius is looking for a solution.



Réalisé avec Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB
Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS© - Verdeling & Copyright CIBG

LEEGSTAND IN BRUSSEL

Tussen eind 2012 en eind 2013 is de kantoorvoorraad lichtjes toegenomen met 47.429 m² of 0,4%³.

De gecommmercialiseerde leegstand maakt eind 2013 8% van de voorraad uit. Met deze lichte daling (-0,3%) volgt de leegstand de dalende trend van de voorbije drie jaar.

Vooral in de gedecentraliseerde wijken neemt de leegstand gevoelig af (-1,3%). De daling is significant in de wijken met een grote voorraad. In de centrale wijken is het leegstandsperscentage hetzelfde gebleven (6,4%). Het ligt dicht tegen de 6% die de makelaars aanvaardbaar vinden. Een meer dan behoorlijk resultaat want bijna drie vierde van de voorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevindt zich in deze wijken.

Leopoldswijk

In de Europese wijk is de leegstand gedaald van 6,8 naar 6,6%. Een jaar geleden (zie nr. 31) ging bijzondere aandacht naar de paradoxale omvang van de beschikbare kantoren in de Leopoldswijk, een deel van de Europese wijk. Ondanks de talrijke troeven van deze wijk stond 12% van de kantoorvoorraad er leeg in 2012. Veel meer dan in de meeste centrale wijken. In 2013 was er een gevoelige verbetering: het percentage daalde naar 9%.

De gecommmercialiseerde leegstand is er met 30.000 m² afgenomen. *New Arts-Lux* (12.000 m²) en enkele kleinere oppervlakten kwamen op de markt, maar daartegenover werd er ook heel wat beschikbare oppervlakte opgenomen. Zo vestigden de Missie van Kroatië bij de Europese Unie (4.078 m², Joseph II-straat 37) en Microsoft (3.190 m², Montoyerstraat 51) zich in de wijk. De daling is ook te danken aan twee gebouwen die van de markt werden gehaald: het oude gebouw van Touring Verzekeringen (4.815 m², Belliardstraat 65) en dat van de vroegere vertegenwoordiging van Griekenland bij de EU (3.053 m², Montoyerstraat 25). Na een lange periode van leegstand wordt dit gebouw omgebouwd tot woningen.

VACANCY IN BRUSSELS

The office stock increased slightly between the end of 2012 and the end of 2013: +47,429 m² (+0.4%)³.

Vacancies on the market reached 8% of the stock at the end of 2013. This slight decrease (-0.3%) follows three other consecutive drops.

The downward trend was particularly noticeable in the decentralised districts (-1.3%). It is significant in those districts comprising a substantial amount of stock.

The vacancy rate in the central districts remains unchanged (6.4%). The rate remains around the level of 6% that the brokers deem acceptable. This is a more than decent result, since these districts represent around three quarters of the stock in the Brussels-Capital Region.

Léopold District

In the European District, vacancy has decreased from 6.8 to 6.6%. A year ago, in issue n° 31, particular attention was given to the paradoxical importance of the available offices in the Léopold District, which forms part of the European District. Despite the many assets of this district, available space made up 12% of its stock in 2012, well above the rate recorded in the majority of the central districts. A significant improvement was observed in 2013 with the rate dropping to 9%.

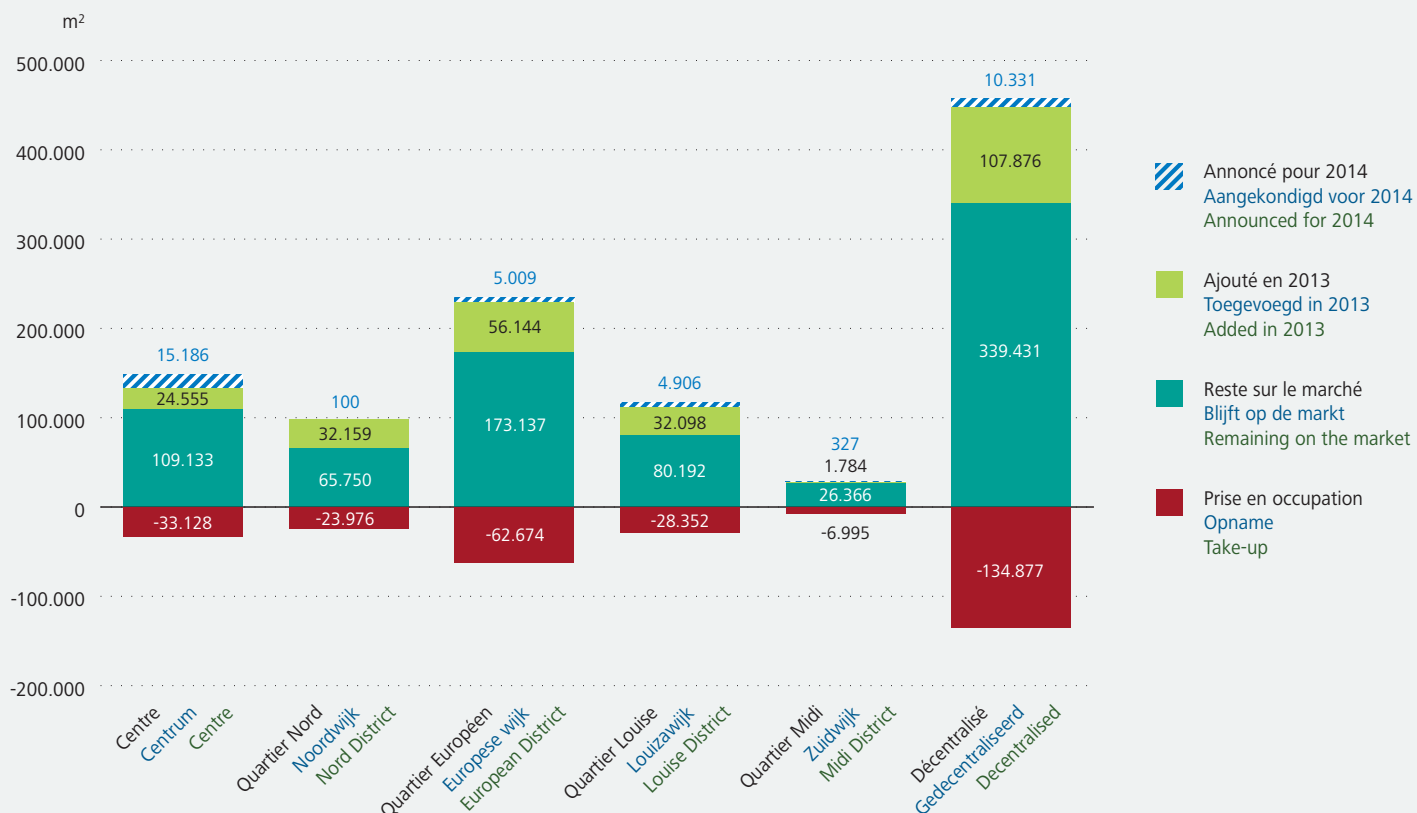
The vacant space on the market decreased by 30,000 m². Despite *New Arts-Lux* (12,000 m²) being placed on the market as well as several other smaller office spaces, a significant take-up was noted with the arrival in the district of the Mission of Croatia to the European Union (4,078 m², rue Joseph II 37) and Microsoft (3,190 m², rue Montoyer 51). Another factor that contributed to this decrease was the withdrawal from the market of two buildings: the building occupied a few years ago by Touring Assurances (4,815 m², rue Belliard 65) and the building of the former Greek representation to the EU (3,053 m², rue Montoyer 25), which had been empty for a long time; this building is being converted into housing.

Dynamique immobilière

Verloop op de vastgoedmarkt

Real estate dynamics

Fig. 3 Dynamique immobilière en 2013-2014 Verloop op de vastgoedmarkt in 2013-2014 Real estate dynamics in 2013-2014



Ce graphique traduit la dynamique immobilière enregistrée au cours de l'année écoulée et celle qui peut être appréhendée pour 2014.

Elle se comprend en comparant systématiquement les indicateurs suivants :

- prise en occupation (la demande) :**
 avec 290.000 m², elle a diminué (-17 %) par rapport à la demande relevée en 2012 (déjà en recul de 16 % par rapport à 2011). Si elle a régressé de moitié dans le Centre et d'un tiers dans le Quartier Européen (par rapport à 2012), la demande est restée stable dans le décentralisé.
- ajouté en 2013 (l'offre récente) :**
 255.000 m² se sont ajoutés en cours d'année (immeubles neufs, rénovés ou libérés). L'offre persistante (ce qui reste d'une année à l'autre) a diminué (-51.000 m²), notamment grâce à la conversion de bureaux.

annoncé pour 2014 :

36.000 m² deviendront commercialement disponibles, ajout guère supérieur à celui annoncé l'année précédente.

DYNAMIQUE FUTURE

Avec une demande qui pourrait croître quelque peu, grâce à une légère amélioration de la situation économique en Belgique, le taux de vacance devrait encore diminuer en 2014. L'offre récente, peu importante depuis plusieurs années et qui caractérise jusqu'ici une certaine autorégulation du marché immobilier, assurera ainsi son délicat équilibre. L'offre disponible pendant des années reste en effet trop importante (voir plus loin les chiffres sur la vacance persistante).

De grafiek toont het verloop op de kantorenmarkt van het afgelopen jaar en de vooruitzichten voor 2014.

Het verloop wordt duidelijk bij een systematische vergelijking van de volgende indicatoren:

- de opname (de vraag):**
 Er werd 290.000 m² opgenomen. Dat is 17 % minder dan in 2012 (toen de vraag ook al 16 % lager lag dan in 2011). Ten opzichte van 2012 is de vraag met de helft afgenomen in het centrum en met een derde in de Europese wijk, maar ze bleef wel stabiel in de gedecentraliseerde wijken.
- toegevoegd in 2013 (het recente aanbod):**
 In de loop van het jaar werd 255.000 m² toegevoegd (nieuwe, gerenoveerde of vrijgekomen gebouwen). Het blijvende aanbod (wat van het ene op het andere jaar op de

markt blijft) is met 51.000 m² afgenomen, onder meer dankzij reconversie.

- **aangekondigd voor 2014:**

Er zal 36.000 m² beschikbaar worden voor commercialisering. Dit cijfer ligt nauwelijks hoger dan wat vorig jaar werd aangekondigd.

TOEKOMSTIG VERLOOP

Een enigszins toenemende vraag dankzij een lichte verbetering van de economische situatie in België zou de leegstand in 2014 verder moeten doen dalen. Het recente aanbod, dat al meerdere jaren beperkt is, kenmerkend voor een zekere zelfregulering van de vastgoedmarkt, zal aldus het delicate evenwicht in stand houden. Het aanbod dat al jarenlang beschikbaar is, blijft immers te groot (zie verder bij de cijfers over de blijvende leegstand).

This graph represents the real estate dynamics reported over the past year and the projections for 2014.

The evolution becomes clear upon analysis of the following indicators:

- **take-up (demand):**

290,000 m² was taken up, a 17-percent decrease in comparison with the demand reported in 2012 (already down by 16% in comparison with 2011). Although take-up has fallen by half in the Centre and by a third in the European District (compared with 2012), demand has remained stable in the decentralised area.

- **added in 2013 (recent supply):**

255,000 m² of space was added during the course of the year (new, renovated or freed-up buildings). The persistent supply (what remains on the market from one year to the

next) has decreased (-51,000 m²), in particular thanks to the conversion of offices.

- **announced for 2014:**

36,000 m² of space will become available on the market, an addition that is hardly any greater than that which was announced the year before.

FUTURE DYNAMICS

With demand possibly increasing somewhat, thanks to a slight improvement of the economic situation in Belgium, the vacancy rate should become lower still during 2014. The recent supply, which has been low for several years now, characteristic of a certain self-regulation of the real-estate market, will thus maintain its delicate balance. The supply that is available for years on end is, in fact, still too high (see the figures on persistent vacancy below).

Loyers Huurprijzen Rents

Le loyer médian, au niveau régional, est en baisse, passant de 160 à 150€/m²/an, avec des loyers très souvent supérieurs dans les quartiers centraux et inférieurs dans le décentralisé. Les montants exacts divergent des sommes annoncées par l'effet d'incitants confidentiels.

"Dans le Quartier Léopold, ce sont 180 voire 220 euros qui constituent la règle, pas les 285 à 300 euros qui sont signalés dans les rapports" – confirme un courtier immobilier. D'une manière générale, nombreux sont les propriétaires qui constatent qu'ils louent leurs biens à des prix équivalents ou même inférieurs à ceux demandés quinze ou vingt ans auparavant.⁴

De mediane huurprijs in het gewest daalt van 160 naar 150 euro/m²/jaar. In de centrale wijken liggen de huurprijzen zeer vaak hoger en in de gedecentraliseerde wijken lager. De precieze bedragen verschillen van de aangekondigde prijzen: er worden immers incentives gegeven die vertrouwelijk blijven.

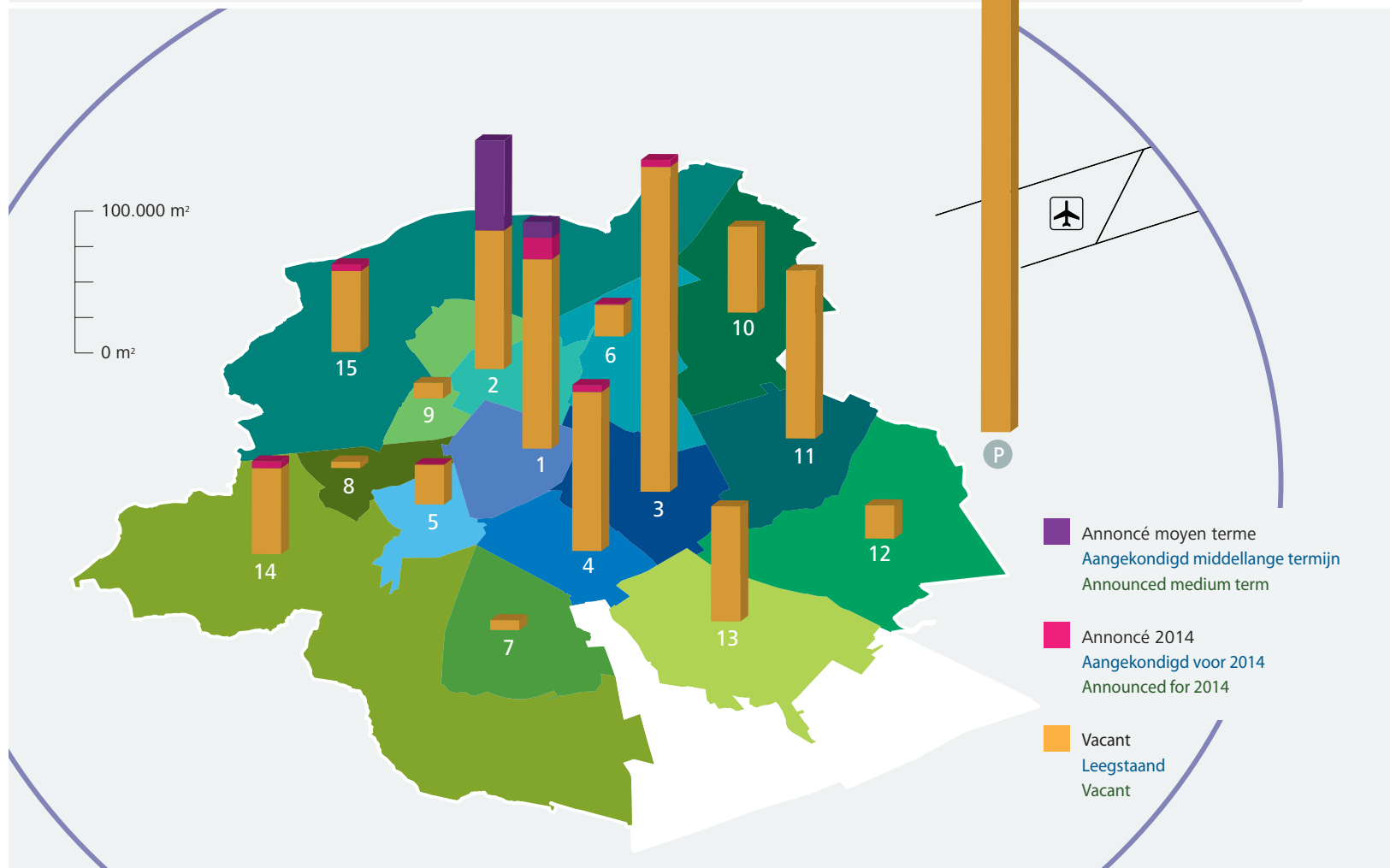
*In de Leopoldswijk is 180 à 220 euro de regel, niet de 285 à 300 euro waarover de verslagen het hebben, weet een vastgoedmakelaar. Over het algemeen stellen eigenaars vast dat hun huidige huurprijzen gelijk zijn aan of zelfs lager liggen dan de prijzen die ze vijftien of twintig jaar geleden vroegen.*⁴

The median rent, at the regional level, has decreased from 160 to 150€/m²/year, with rents very often higher in the central districts and lower in the decentralised districts. The exact amounts differ from the amounts announced as a consequence of confidential incentives.

*In the Léopold District, the norm is between 180 and 220 euros, not 285 and 300 euros as indicated in the reports, a real-estate broker confirms. Overall, property owners state that they are renting their property at the same prices they charged fifteen or twenty years ago, or at even lower prices.*⁴

Projets Projecten Projects

Fig. 4 Vacance et projets Leegstand en projecten Vacancy and projects



À court terme (2014), très peu de surfaces nouvelles seront mises en location ou en vente.

Les 226.000 m² déjà mis à disposition fin 2013 étaient, pour la plupart, l'objet de prélocations⁵. D'après l'Observatoire des bureaux n° 32, 78.000 m² seront disponibles en 2014. Pour moitié, les futurs occupants sont déjà connus et l'autre moitié sera commercialisée (à peine 36.000 m²).

À moyen terme (2015 et 2016), la *Brussels Tower* (63.000 m², Quartier Nord) devrait constituer le seul arrivage important, avec les bureaux du site *Chambon* (20.000 m², Centre). Les autres projets sont reportés après 2016 : tours *Victor* (105.000 m², Quartier Midi), *Silver Tower* (35.000 m², Quartier Nord) et *WTC 4* (50.000 m², Quartier Nord). Ce sera aussi le cas du projet *Meander T&T* (42.000 m², Quartier Nord). Les promoteurs de la *Silver Tower* ont introduit quant

à eux une demande de permis modificatif (afin d'ajouter 8.000 m²).

Ces projets peuvent toutefois être mis en œuvre rapidement si nécessaire car la plupart ont déjà été autorisés : aucun risque de pénurie donc ...⁶

L'intérêt que pourrait porter la Commission européenne aux développements immobiliers dans le Quartier Nord activerait évidemment leur construction⁷.

D'autres réalisations suivront, comme l'*Astro Tower* (31.000 m², Quartier Européen) dont la demande de rénovation vient d'être introduite auprès de l'administration. Le dossier concernant la construction du *Campus Fonsny* (118.000 m², Quartier Midi) a également été mis à l'instruction, même s'il attendra, comme les tours *Victor*, qu'un schéma directeur précise au préalable les surfaces de bureaux encore acceptables dans ce quartier, en corrélation avec un accroisse-

ment des superficies résidentielles. Le projet de bâtiment en V au-dessus de la gare du Midi (133.000 m²) patientera de même⁸. Le schéma directeur devrait être finalisé dans quelques mois.

Le *Projet Urbain Loi* pourrait connaître sans tarder un début de concrétisation. Les futures tours *Europa* (43.000 m² de bureaux, avec logements et commerces) et *Reallex* (45.000 m²) n'attendent sans doute pas le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) en cours d'élaboration ; elles seront autorisées en fonction du règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) déjà adopté et devraient être achevées en 2017 (ou 2018 ?). La Commission européenne, qui désire aménager plus de postes de travail (sur une même surface) dans ses futurs bureaux, pourrait revoir à la baisse ses besoins – entre mètres carrés obsolètes qu'elle quittera et mètres carrés nouveaux qu'elle occupera⁹.

Projets Projecten Projects

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

De 226.000 m² die eind 2013 reeds beschikbaar werd, was grotendeels al vooraf verhuurd⁵. Volgens het Overzicht van het kantorenpark nr. 32 wordt in 2014 78.000 m² beschikbaar. Voor de helft van die oppervlakte is al bekend wie ze zal gebruiken; de rest (amper 36.000 m²) zal worden gecommmercialiseerd.

Op middellange termijn (2015 en 2016) zou de *Brussels Tower* in de Noordwijk (63.000 m²) de enige grote nieuwkomer zijn, samen met de kantoren op de *Chambon*-site in het centrum (20.000 m²). De andere projecten zijn uitgesteld tot na 2016: de *Victor*-torens (105.000 m²) in de Zuidwijk en de *Silver Tower* (35.000 m²) en *WTC 4* (50.000 m²) in de Noordwijk, net zoals het project *Meander T&T* (42.000 m², Noordwijk). De projectontwikkelaars van de *Silver Tower* hebben een wijzigende vergunning aangevraagd (voor 8.000 m² extra).

Zo nodig kunnen deze projecten wel snel worden geconcretiseerd: het merendeel is immers al vergund. Kantoorschaaarste is dus nog niet meteen voor morgen ...⁶

Mocht de Europese Commissie belang gaan stellen in de vastgoedontwikkelingen in de Noordwijk, dan zou dit de bouw uiteraard in een stroomversnelling brengen⁷.

Er zitten nog andere realisaties in de pipeline, zoals de *Astro Tower* (31.000 m²) in de Europese wijk, waarvoor zopas een renovatievergunning werd aangevraagd. Ook het dossier over de bouw van *Campus Fonsny* (118.000 m², Zuidwijk) is voor onderzoek voorgelegd. Net als voor de *Victor*-torens is het voor dit project echter wachten op een richtschema dat verduidelijkt welke kantooroppervlakte in de Zuidwijk nog aanvaardbaar is, wat dan weer samenhangt met een toename van de woonoppervlakte. Het project van een V-vormig gebouw (133.000 m²) bovenop het Zuidstation, is hetzelfde lot beschoren⁸. Het richtschema zou over een aantal maanden klaar moeten zijn.

Stadsproject Wet (PUL - Projet Urbain Loi) zou terstond van start kunnen gaan. De toekomstige torens *Europa* (43.000 m²) kantoren met woningen en handelsruimten) en *Realex* (45.000 m²) zullen wellicht het bijzonder bestemmingsplan (BBP) waaraan momenteel wordt gewerkt, niet afwachten en worden vergund volgens de reeds goedgekeurde Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GGSV). De torens zouden in 2017 (of 2018?) klaar moeten zijn. De Europese Commissie, die in haar toekomstige kantoren een grotere dichtheid wil (meer werkposten op een even grote oppervlakte), zou haar noden naar beneden kunnen herzien (het aantal verouderde vierkante meter dat ze verlaat is groter dan het aantal nieuwe vierkante meter dat ze zal betrekken)⁹.

In the short term (2014), very few new office spaces will be made available for rent or for sale.

The 226,000 m² of space already made available at the end of 2013 was, for the most part, rented in advance⁵. According to the Office Property Observatory n° 32, 78,000 m² of space will be made available in 2014. For half of this space, the future occupants are already known and the other half will be marketed (just 36,000 m²).

In the medium term (2015 and 2016), the *Brussels Tower* (63,000 m², Nord District) is expected to be the only significant new addition to the supply, along with the *Chambon* site offices (20,000 m², Centre). The other projects are being postponed until after 2016: the *Victor* towers (105,000 m², Midi District), the *Silver Tower* (35,000 m², Nord District) and *WTC 4* (50,000 m², Nord District). This will also be the case with the *Meander T&T* project (42,000 m², Nord District). The *Silver Tower* developers have requested an amended building permit (for the addition of 8,000 m²).

If necessary, however, these projects can be implemented quickly since the majority have

already been granted permits: therefore, there is no risk whatsoever of a supply shortage ...⁶

Any interest expressed by the European Commission in the real-estate developments in the Nord District would obviously speed up their construction⁷.

Other projects will subsequently be developed, such as the *Astro Tower* (31,000 m², European District), for which a renovation permit application has just been submitted. The documentation for the construction of *Campus Fonsny* (118,000 m², Midi District) has also been submitted for approval, although it is awaiting, as is the case with the *Victor* towers, a master plan specifying, in advance, the office spaces that are still considered acceptable in the Midi District, correlated with an increase in the residential space. The V building project (133,000 m²) above the Midi railway station is similarly on hold⁸. The master plan should be finalised a few months from now.

The *PUL project (Projet Urbain Loi)* could start immediately. The future *Europa* (43,000 m² of offices, with housing and shops) and *Realex* (45,000 m²) towers will probably not await the coming into force of the specific land of use (PPAS) currently under preparation. They will be authorised in accordance with the already-adopted Zoned Regional Urban Development Regulations (RRUz) and should be finished by 2017 (or 2018?). The European Commission, which wants to equip its future offices with additional workstations on the same surface area, may downsize its requirements (the number of obsolete square metres that it is going to leave is greater than the number of new square metres that it intends to occupy)⁹.

Vacance persistante

Blijvende leegstand

Persistent vacancy

La durée de commercialisation traduit l'aspect qualitatif de la vacance. C'est une donnée essentielle qui précise, mieux que le taux général de vacance, la capacité attractive des surfaces de bureaux disponibles.

Elle est présentée ici pour être comparable aux chiffres collectés en périphérie. Elle a donc été classée en trois catégories : inférieure à 3 ans, de 3 à 7 ans et supérieure à 7 ans.

Les surfaces disponibles, par durée de commercialisation continue, ont été réparties (en région bruxelloise) en quintiles (c'est-à-dire en cinq parts égales). Le quintile médian regroupe une commercialisation effective depuis 3 à 5 ans. Or trois années correspondent exactement à la durée de vacance persistante qui a pu être relevée en périphérie.

60% des surfaces vides en Région de Bruxelles-Capitale sont commercialisés sans succès depuis plus de 3 ans. Cette vacance structurelle

(>3 ans) est plus présente dans les quartiers centraux (63%) que dans le décentralisé (56%). Le pourcentage général de vacance, plutôt faible, cache un profond et large problème, qui s'aggrave. En effet, si l'importance de la vacance persistante diminue quelque peu entre 2012 et 2013 (-19.000 m²), l'écart entre durées de vacance s'élargit. Celle du quintile médian débute à 3 ans (au lieu de 2,7), celle du cinquième quintile à 7 ans (au lieu de 6,2).

La vacance persistante touche tous les quartiers et la demande n'arrive pas à l'éponger, y compris dans des quartiers aux immeubles de bureaux récents. Ainsi, 73% des surfaces vides dans le Quartier Nord sont disponibles depuis plus de 3 ans.

Commercialiser des bâtiments disponibles depuis plus de 7 ans est une tâche très difficile. Cette catégorie représente 23% de la disponibilité dans le Quartier Européen, alors qu'elle

n'atteint pas 15% dans le Quartier Louise. Les pourcentages sont encore plus élevés dans le décentralisé à forte concentration de bureaux (sauf 2^e Couronne Est).

L'état du marché immobilier est plus préoccupant qu'il n'y paraît de prime abord. Certains commentaires ne laissent aucun doute à cet égard. Le mandat, confié à deux grands courtiers pour louer la *Rogier Tower* (place Rogier), n'a rien donné de concret. Ceux-ci sont revenus "bredouilles" auprès de leur commanditaire, car "trouver un locataire ou un acquéreur fut une mission impossible"¹⁰ alors que cet important immeuble, très bien situé, a été construit il n'y a pas dix ans. C'est pourquoi son propriétaire Belfius est prêt à faire preuve de souplesse dans le réaménagement de ses trois sièges (Rogier, Pachéco, Galilée¹¹) pour qu'un éventuel candidat puisse occuper 30.000 m² d'un seul tenant.

Fig. 5 Vacance par quintile Leegstand per kwintiel Vacancy by quintile

1	Quartier Wijk District	Vacance totale Totale leegstand Total vacancy	3e et 4e quintiles 3e en 4e kwintiel 3rd and 4th quintile		5e quintile 5e kwintiel 5th quintile	
			3 – 7 ans / jaar / years		> 7 ans / jaar / years	
1	Centre / Centrum / Centre	133.688	48.007	36 %	18.862	14 %
2	Quartier Nord / Noordwijk / Nord District	97.909	47.864	49 %	23.453	24 %
3	Quartier Européen / Europese wijk / European District	229.281	91.228	40 %	53.249	23 %
4	Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	112.290	61.238	55 %	16.724	15 %
5	Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	28.150	14.379	51 %	6.965	25 %
6	1 ^e Couronne NE / 1 ^e Kroon NO / Inner Ring NE	22.415	1.256	6 %	846	4 %
7	1 ^e Couronne Sud / 1 ^e Kroon Zuid / Inner Ring South	7.050	143	2 %	0	0 %
8	1 ^e Couronne SO / 1 ^e Kroon ZW / Inner Ring SW	4.692	913	19 %	707	15 %
9	1 ^e Couronne NO / 1 ^e Kroon NW / Inner Ring NW	11.047	1.728	16 %	0	0 %
10	2 ^e Couronne NE / 2 ^e Kroon NO / Outer Ring NE	60.739	15.299	25 %	20.793	34 %
11	2 ^e Couronne Est / 2 ^e Kroon Oost / Outer Ring East	118.687	67.406	57 %	12.039	10 %
12	2 ^e Couronne SE / 2 ^e Kroon ZO / Outer Ring SE	23.582	7.264	31 %	5.664	24 %
13	2 ^e Couronne Sud / 2 ^e Kroon Zuid / Outer Ring South	81.285	23.815	29 %	20.985	26 %
14	2 ^e Couronne SO / 2 ^e Kroon ZW / Outer Ring SW	60.634	19.521	32 %	10.242	17 %
15	2 ^e Couronne NO / 2 ^e Kroon NW / Outer Ring NW	57.176	17.821	31 %	23.412	41 %
Total / Totaal / Total		1.048.625	417.882	40 %	213.941	20 %

Vacance persistante Blijvende leegstand Persistent vacancy

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

De commercialiseringsduur wordt hier zo voorgesteld dat een vergelijking met de cijfers uit de Rand mogelijk is. Er werd een indeling gemaakt in drie categorieën: minder dan 3 jaar, tussen 3 en 7 jaar en langer dan 7 jaar.

De beschikbare kantoren in het Brussels gewest werden, geordend volgens ononderbroken commercialiseringsduur, verdeeld in vijf gelijke delen (kwintielen). In het mediane kwintiel zitten de kantoren die al 3 tot 5 jaar effectief worden gecommmercialiseerd. Drie jaar blijkt ook exact de duur te zijn om in de Rand van blijvende leegstand te spreken.

60% van de lege kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden al meer dan 3 jaar zonder succes gecommmercialiseerd. Die structurele leegstand (> 3 jaar) is groter in de centrale wijken (63%) dan in de gedecentraliseerde wijken (56%). Achter het algemene leegstandspercentage, dat eerder laag is, gaat dus een diepgeworteld en groot probleem schuil dat almaar erger wordt. Hoewel de blijvende leegstand tussen 2012 en 2013 enigszins afneemt in oppervlakte (-19.000 m²), wordt het verschil in leegstandsduur groter. Het mediane kwintiel begint bij 3 jaar (in plaats van 2,7), het vijfde bij 7 jaar (in plaats van 6,2).

Blijvende leegstand komt in alle wijken voor en er is onvoldoende vraag om die leegstand weg te werken, ook in de wijken met recente kantoorgebouwen. Zo is 73% van de lege kantoren in de Noordwijk al meer dan 3 jaar beschikbaar.

Gebouwen aan de man brengen die al meer dan 7 jaar beschikbaar zijn, is heel moeilijk. Die categorie bevat 23% van de beschikbare kantoren in de Europese wijk en net geen 15% in de Louizawijk. De cijfers liggen nog hoger in de gedecentraliseerde wijken waar een grote concentratie van kantoren is (behalve de 2^e kroon Oost).

De situatie op de kantorenmarkt is zorgwekkender dan ze op het eerste gezicht lijkt. Sommige commentaar vindt er geen doekjes om. Het mandaat dat twee grote makelaars kregen om de *Rogier Tower* (Rogierplein) te verhuren, leverde geen concrete kandidaat op. Zij kwamen van een kale reis terug bij hun opdrachtgever: een huurder of koper vinden bleek een onmogelijke opdracht¹⁰. En dat terwijl dit grote gebouw uitstekend gelegen is en nog geen tien jaar oud is. Eigenaar Belfius is daarom bereid zich flexibel op te stellen bij de herinrichting van zijn drie zetels (Rogier, Pacheco, Galilée¹¹) opdat een eventuele kandidaat de 30.000 m² in zijn geheel kan gebruiken.

The marketing period is a measure of the qualitative aspect of vacancy. It is essential data, and a more accurate measure of the appeal of the available office space than the overall vacancy rate.

It is presented here in such a way as to allow for a comparison with the figures from the Periphery. It has therefore been classified into three categories: under 3 years, from 3 to 7 years and over 7 years.

The available offices (in the Brussels Region) have been ordered according to how long they have continuously been on the market and grouped into quintiles (i.e. into five equal parts). The median quintile comprises those spaces that have actually been on the market for 3 to 5 years. Three years also appears to be the exact duration needed in order to speak of persistent vacancy in the Periphery.

60% of the vacant space in the Brussels-Capital Region has been sitting on the market for over 3 years. This structural vacancy (>3 years) is more prevalent in the central districts (63%) than in the decentralised districts (56%). The rather low overall vacancy rate masks a growing, deep-rooted problem. Indeed, although persistent vacancy has decreased to some extent between 2012 and 2013 (-19,000 m²), the gap between the vacancy periods has widened. The median quintile starts at 3 years (instead of 2.7) and the fifth quintile starts at 7 years (instead of 6.2).

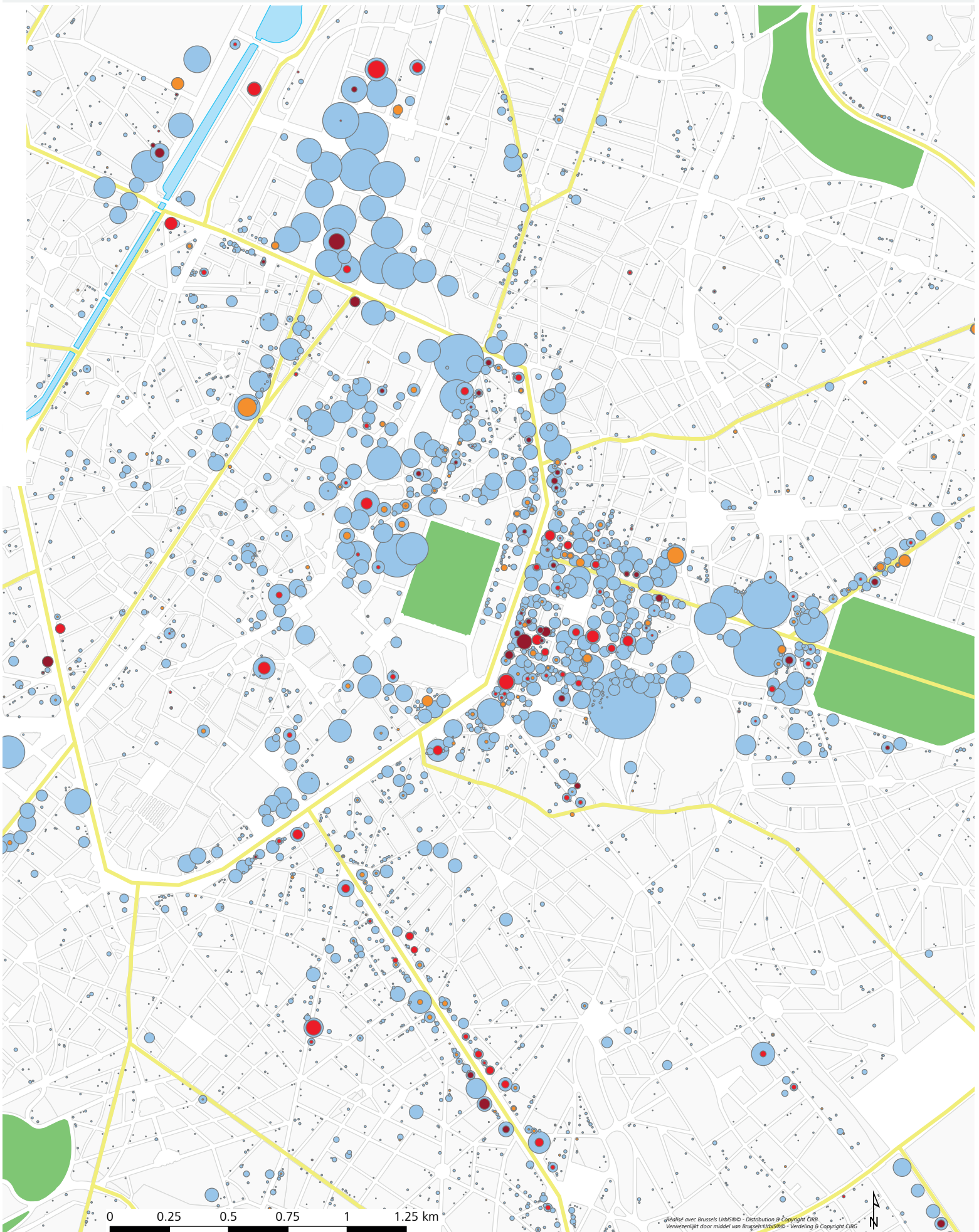
Persistent vacancy affects all districts and demand is not able to offset it, even in districts with recent office buildings. For example, 73% of the vacant space in the Nord District has been available for over 3 years.

Marketing buildings that have been available for over 7 years is a very difficult task. This category represents 23% of the available space in the European District and no more than 15% in the Louise District. The percentages are even higher in the decentralised districts where there is a high concentration of offices (except the outer ring East).

The state of the office market is more worrisome than it may appear at first glance. Certain comments leave no doubt in this regard. The mandate assigned to two major brokers for renting the *Rogier Tower* (place Rogier) has not resulted in anything concrete. They returned to their project sponsor empty-handed, as finding a tenant or a buyer had been a mission impossible¹⁰ despite the fact that this sizeable and extremely well-located building was built less than a decade ago. This is why its owner, Belfius, is prepared to demonstrate flexibility in the redevelopment of its three headquarters (Rogier, Pachéco, Galilée¹¹), so that a potential candidate can occupy the 30,000 m² in its entirety.



Fig. 6 Géographie de la vacance, récente et persistante - quartiers centraux Ligging van de recente en blijvende leegstand - centrale wijken Geographical overview of recent and persistent vacancy - Central Districts



La périphérie De Rand The Periphery



Dans l'Airport Plaza (Zaventem), quatre occupants viennent de Bruxelles et quatre autres des environs ; presque un tiers de l'ensemble est toujours inoccupé. Airport Plaza (Zaventem). Vier bedrijven zijn afkomstig uit Brussel en vier andere uit de buurt; bijna een derde van het complex staat nog steeds leeg. Airport Plaza (Zaventem). Four companies originate from Brussels and four others from nearby; almost a third of the complex is still vacant.

La situation ne s'améliore que très légèrement en périphérie. Si le taux de vacance a diminué (-1,7%) entre 2010 et 2013, il dépasse encore les 30% dans les deux principales zones de bureaux et reste proche des 25% dans les deux autres.

1.587.642 m² de bureaux ont été recensés en périphérie en 2013 (voir carte et note méthodologique en page 19). Un tableau récapitulatif reprend pour chaque commune le stock et la vacance qui lui est relative, comparée à celle enregistrée en 2010.

C'est autour de l'aéroport, où se concentrent 75% de tous les bureaux en périphérie, que la vacance reste la plus inquiétante, même si elle diminue quelque peu (-2,2%). Si elle a baissé à Machelen, une des deux communes qui composent cette zone, elle s'est aggravée à Zaventem dans un endroit souvent vanté comme particulièrement attractif.

Le vide commercialisé baisse (-7,2%) dans les bureaux à Vilvorde (10% du stock) et augmente (+8,2%) dans ceux de la partie Nord-Est (Grimbergen, Wemmel, Asse et Dilbeek, 11% du stock).

De situatie in de Rand gaat er slechts zeer licht op vooruit. De leegstand is tussen 2010 en 2013 weliswaar afgenomen (-1,7%), maar ligt nog steeds boven de 30% in de twee belangrijkste kantoorzones en rond de 25% in de andere twee zones.

In 2013 werd in de Rand 1.587.642 m² kantoorruimte geteld (zie kaart en methodologische nota op pagina 19). Een overzichtstabel geeft per gemeente de voorraad in 2013, de leegstand in 2013 en de leegstand in 2010.

Fig. 7a Vacance par commune Leegstand per gemeente Vacancy by municipality

Zone & commune Zone & gemeente Zone & municipality	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand % Vacancy rate	2013	2010
Aéroport / Luchthaven / Airport					
Zaventem	712.069	269.346	37,8 %		37,3 %
Machelen	475.717	113.439	23,8 %		29,8 %
Steenokkerzeel	4.200	225	5,4 %		72,3 %
Vilvorde / Vilvoorde					
Vilvorde / Vilvoorde	150.917	41.984	27,8 %		35 %
Nord-Ouest / Noord-West / North-West					
Grimbergen	41.977	16.901	40,3 %		27,4 %
Wemmel	23.756	9.521	40,1 %		32,2 %
Asse	48.196	12.144	25,2 %		21 %
Dilbeek	54.410	16.786	30,9 %		22,7 %
Sud / Zuid / South					
Sint-Pieters-Leeuw	2.953	1.144	38,7 %		38,8 %
Drogenbos	20.219	7.840	38,8 %		43,5 %
Beersel	16.000	1.250	7,8 %		15,9 %
Rhode-Saint-Genèse / Sint-Genesius-Rode	6.600	2.170	32,9 %		34,5 %
Hoeilaart	19.606	2.357	12,0 %		19,4 %
Crainhem / Kraainem	11.022	3.402	30,9 %		28,9 %
Total / Totaal / Total	1.587.642	498.509	31,4 %		33,1 %

Fig. 7b Vacance par zone Leegstand per zone Vacancy by zone

Zone Zone Zone	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand % Vacancy rate	2013	2010
Aéroport / Luchthaven / Airport	1.191.986	383.010	32,1 %		34,3 %
Vilvorde / Vilvoorde	150.917	41.984	27,8 %		35,0 %
Nord-Ouest / Noord-West / North-West	168.339	55.352	32,9 %		24,7 %
Sud / Zuid / South	76.400	18.163	23,8 %		28,5 %
Total / Totaal / Total	1.587.642	498.509	31,4 %		33,1 %

Rond de luchthaven, waar 75% van alle kantoren van de Rand gevestigd is, blijft de leegstand het meest onrustwekkend, zelfs al daalt het cijfer enigszins (-2,2%). Terwijl de leegstand in Machelen – een van de twee gemeenten die deze zone vormen – is afgenomen, is de situatie in Zaventem, dat vaak als bijzonder aantrekkelijk wordt aangeprezen, verergerd. De gecommmercialiseerde leegstand neemt met 7,2% af in Vilvoorde (10% van de voorraad) en neemt met 8,2% toe in het noordoosten (Grimbergen, Wemmel, Asse en Dilbeek, 11% van de voorraad).

In the Periphery, the situation has improved only ever so slightly. Although the vacancy rate fell (-1.7%) between 2010 and 2013, it still exceeds 30% in the two main office zones and remains close to 25% in the two other zones.

1,587,642 m² of office space was surveyed in the Periphery in 2013 (see map and methodology note on page 20). A summary table illustrates the stock and the relative vacancy percentage for each municipality in 2013, compared to that which was reported in 2010.

It is around the airport, where 75% of all of the offices in the Periphery are concentrated, that vacancy remains most alarming even though it has dropped slightly (-2.2%). While it has decreased in Machelen, one of the two municipalities that make up this zone, it has deteriorated in Zaventem, an area that is often acclaimed as being particularly attractive. The vacant office space on the market has decreased (-7.2%) in the offices in Vilvoorde (10% of the stock) and has increased (+8.2%) in the offices of the North-East area (Grimbergen, Wemmel, Asse and Dilbeek, 11% of the stock).

Fig. 8 Vacance par parc d'affaires (>15.000 m²) Leegstand per businesspark (>15.000 m²) Vacancy by business park (>15,000 m²)

Nom de site Naam van de site Site name	Commune Gemeente Municipality	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand % Vacancy rate	
				2013	2010
Keiberg Park	Zaventem	193.086	107.307	54,9 %	46,4 %
Pegasus Park	Machelen	130.949	14.025	10,7 %	21,1 %
Lozenberg	Zaventem	94.873	37.775	39,8 %	33,0 %
Corporate Village	Zaventem	85.372	22.825	26,7 %	50,8 %
Woluwe Garden	Zaventem	54.773	21.513	39,3 %	33,8 %
Leopold Square	Zaventem	54.479	10.683	19,6 %	21,1 %
Medialaan	Vilvorde	51.397	10.385	20,2 %	19,1 %
Ikaros	Zaventem	51.083	24.321	47,6 %	30,9 %
Airport Plaza	Machelen	35.382	10.390	29,4 %	97,1 %
Park Lane	Machelen	32.201	8.891	27,6 %	10,8 %
Horizon Park	Zaventem	31.451	12.809	40,7 %	47,0 %
Alma Square	Zaventem	30.598	13.487	44,1 %	37,1 %
Twin Squares	Machelen	28.991	13.312	45,9 %	30,3 %
Telecomlaan	Machelen	28.873	17.964	62,2 %	27,0 %
Zone Gosset	Dilbeek	27.660	11.355	41,1 %	25,6 %
Green Square	Machelen	22.120	11.513	52,0 %	43,6 %
Airport Business Park	Machelen	21.003	7.096	33,8 %	38,8 %
Park Hill	Machelen	18.194	2.227	12,2 %	8,1 %
Business Class Kantorenpark	Vilvorde	18.143	4.224	23,3 %	50,8 %
Z.1 Researchpark	Asse	16.235	1.063	6,5 %	4,8 %
Total / Totaal / Total		1.027.558	362.197		

La situation est contrastée dans les 20 parcs d'affaires comprenant au moins 15.000 m² de bureaux. Sur les huit regroupant chacun plus de 50.000 m², la vacance culmine (+8,5%) dans le plus grand et le plus ancien (années 1980) – le *Keiberg Park* – pour atteindre 54,9%. L'*Ikaros Park* (années 1990 et 2000) est presque aussi vide (47,6%); des rénovations y sont menées.

Le *Pegasus Park* et le *Corporate Village* (le plus récent, 2009) sont un peu mieux remplis qu'il y a trois ans, même si plus d'un quart des surfaces dans ce dernier est encore inoccupé.

De situatie is zeer uiteenlopend in de 20 businessparken met minstens 15.000 m² kantoren. Wat de acht parken met elk meer dan 50.000 m² betreft, loopt de leegstand nergens zo hoog op als in het grootste en oudste (uit de jaren 1980) park: het *Keiberg Park* (54,9%, +8,5%).

Ikaros Park (jaren 1990 en 2000) staat bijna even leeg (47,6%); daar zijn renovaties aan de gang.

Pegasus Park en *Corporate Village* (het recentste park, 2009) zijn al iets meer gevuld dan drie jaar geleden, hoewel nog meer dan een kwart van de kantoren in *Corporate Village* leeg staan.

The situation varies greatly in the 20 business parks that each comprise at least 15,000 m² of office space. In the eight business parks that each comprise over 50,000 m², vacancy has reached a peak (+8.5%) in the largest and oldest park (1980s) – *Keiberg Park* – reaching 54.9%.

Ikaros Park (1990s and 2000s) is almost as empty (47.6%); renovations are being carried out there.

Pegasus Park and *Corporate Village* (the most recent park, 2009), have a slightly higher occupancy rate than three years ago, although over a quarter of the space in the latter is still unoccupied.

Rénovation dans l'Ikaros Park (Zaventem), à l'arrière-plan un immeuble déjà modernisé. *Renovatie van het Ikaros Park (Zaventem). Het gebouw op de achtergrond is al gemoderniseerd.* Renovation of Ikaros Park (Zaventem). The building in the background has already been modernised.



Note méthodologique

Si les principaux parcs d'affaires sont agglutinés dans la zone Machelen-Zaventem, proche de l'aéroport, d'autres moins nombreux ont été aménagés à différents endroits, le long des voies de communication principales accédant à la ville.

Un rayon de 12 kilomètres a été tracé à partir du centre géographique de la Région de Bruxelles-Capitale prise dans son ensemble. Ce périmètre constitue l'hinterland administratif bruxellois en termes d'activités essentiellement liées à la capitale.

Si d'autres parcs d'affaires s'échelonnent de Malines jusqu'à Nivelles, le périmètre étudié regroupe les deux tiers environ du stock de bureaux implantés le long de cet axe économique national.

Outre les communes de Zaventem et Machelen déjà citées, ce périmètre couvre entièrement

(ou partiellement) 18 communes (voir carte). Leur agrégation par zone est fonction de la logique géographique inhérente à l'implantation des bureaux, même si les stocks dans chacune d'elles présentent des proportions très différentes. Ils obéissent à une logique de proximité par rapport à l'aéroport ou par rapport au ring et ses raccordements. Parallèlement, à Vilvorde et Machelen, il y a une logique de conversion de terrains industriels.

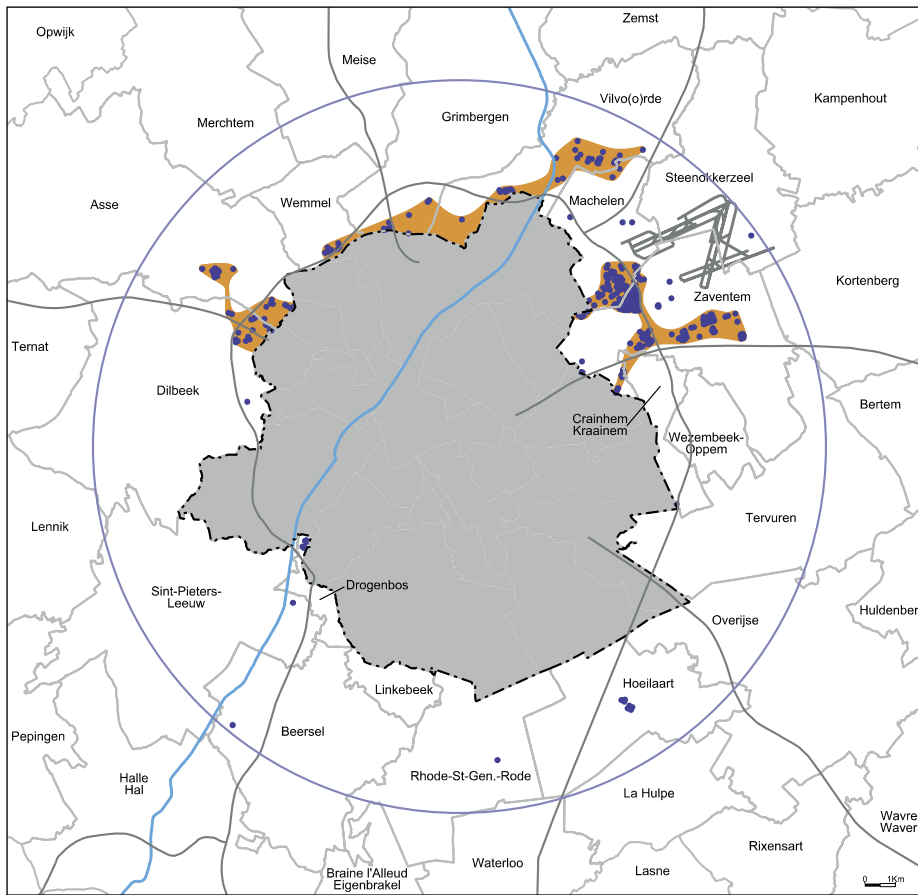
La Zone Aéroport comprend Machelen et Zaventem mais aussi Steenokkerzeel. La ville de Vilvorde a été considérée comme une entité particulière (sans sa partie la plus au nord qui est au-delà du rayon d'observation). La Zone Nord-Ouest comprend Grimbergen, Wemmel, Asse et Dilbeek (plus Meise et Merchtem sans immeubles de bureaux ≥ 1.000 m²). La Zone Sud, ceinturant l'agglomération bruxelloise du sud-ouest au sud-est, reprend les dix autres

communes : Sint-Pieters-Leeuw, Drogenbos, Beersel, Rhode-Saint-Genèse, Hoeilaart et Crainhem (plus Linkebeek, Overijse, Tervuren, Wezembeek-Oppem sans bureaux).

Ne sont retenus dans la comptabilisation – en cas d'immeubles mixtes – que ceux dont l'activité logistique (entreposage) présente une surface accessoire par rapport à celle réservée aux bureaux. En présence d'ensembles immobiliers complexes, les bâtiments de bureaux qui sont isolés de leur(s) entrepôt(s) ont également été retenus.

Methodologische nota

De voornaamste businessparken zitten geconcentreerd in de zone Machelen-Zaventem, vlakbij de luchthaven. Enkele andere werden aangelegd op verschillende plaatsen langs de belangrijkste verbindingswegen met de stad.



Methodology note

Although the main business parks are clustered together in the Machelen-Zaventem zone, close to the airport, there are others, fewer in number, which have been developed in different areas along the main access roads into the city.

We drew a 12-kilometre radius around the geographical centre of the Brussels-Capital Region. This area constitutes the Brussels administrative hinterland. The activities are chiefly associated with the capital.

Although other business parks have been established between Mechelen and Nivelles, the area studied comprises approximately two thirds of the office stock located along this national economic artery.

In addition to the abovementioned municipalities of Zaventem and Machelen, this radius completely (or partially) covers the territory of 18 municipalities (see map). Their aggregation by zone is based on the geographical rationale inherent to the location of the offices, although the stock there is of greatly varying proportions. This rationale is founded on proximity to the airport or the ring road and its connections. In addition we find that, in Vilvoorde and Machelen, the rationale is to convert industrial land.

Voor het onderzoek werd een cirkel met een straal van 12 kilometer getrokken rond het geografische centrum van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze perimeter vormt het administratieve hinterland van Brussel. De activiteiten zijn voornamelijk gelinkt aan de hoofdstad.

Er zijn nog andere businessparken te vinden van Mechelen tot Nijvel, maar de bestudeerde perimeter omvat ongeveer twee derden van de kantoorvoorraad gevestigd rond deze nationale economische as.

Naast Zaventem en Machelen vallen nog 18 gemeenten, al dan niet volledig, in deze perimeter (zie kaart). Het samennemen van de gemeenten in zones gebeurde volgens de geografische logica van de vestiging van de kantoren, ook al verschilt de kantoorvoorraad er sterk in omvang. De logica is ingegeven door de nabijheid van de luchthaven of van de Ring en de bijhorende verbindingen. Daarnaast stellen we in Vilvoorde en Machelen de logica vast om industriegronden te reconverteren.

De Zone Luchthaven bevat Machelen en Zaventem, maar ook Steenokkerzeel. De stad Vilvoorde, zonder het meest noordelijke deel dat buiten het onderzoeksgebied valt, werd beschouwd als een aparte entiteit. De Zone Noord-West omvat Grimbergen, Wemmel, Asse en Dilbeek (plus Meise en Merchtem waar geen kantoren staan van 1.000 m² of meer). De Zone Zuid, die de Brusselse agglomeratie omgordt van het zuidwesten tot het zuidoosten, omvat de volgende tien gemeenten: Sint-Pieters-Leeuw, Drogenbos, Beersel, Sint-Genesius-Rode, Hoeilaart en Kraainem (plus Linkebeek, Overijse, Tervuren en Wezembeek-Oppem waar geen kantoren staan).

Bij gemengde gebouwen worden enkel die gebouwen in aanmerking genomen waar de logistieke activiteit (overslag) een oppervlakte inneemt die bijkomstig is ten opzichte van de kantoorruimte. Bij een ingewikkelde vastgoed-situatie werden de kantoorgebouwen die los staan van de bijhorende opslagruimten, eveneens meegerekend.

The Airport Zone not only includes Machelen and Zaventem, but also Steenokkerzeel. The city of Vilvoorde is considered as a separate entity (not including its northernmost part, which lies outside of the survey radius). The North-West Zone includes Grimbergen, Wemmel, Asse and Dilbeek (plus Meise and Merchtem, where there are no office buildings $\geq 1,000$ m²). The South Zone, which borders the Brussels agglomeration from the south-west to the south-east, includes ten other municipalities: Sint-Pieters-Leeuw, Drogenbos, Beersel, Sint-Genesius-Rode, Hoeilaart and Kraainem (plus Linkebeek, Overijse, Tervuren and Wezembeek-Oppem, where there are no offices).

In the case of mixed-use buildings, the survey took only those buildings into account in which the space reserved for logistics activities (warehousing) was incidental in relation to the space reserved for office use. There where the real-estate situation was complex, office buildings that are isolated from their warehouse(s) were also taken into account.

Vacance persistante

Blijvende leegstand

Persistent vacancy

Fig. 9 Stock, vacance récente et persistante / Voorraad, recente leegstand en blijvende leegstand / Stock, recent and persistent vacancy

Nom de site Naam van de site Site name	Stock Voorraad Stock	Vacant <3 ans < 3 jaar leegstaand Vacant <3 years	Vacant >3 ans > 3 jaar leegstaand Vacant >3 years	%
Quartiers centraux / Centrale wijken / Central districts	9.414.696	219.349	381.969	4 %
Décentralisé / Gedecentraliseerde wijken / Decentralised area	3.668.113	201.000	246.307	7 %
Périphérie / Rand / Periphery	1.587.642	163.056	335.453	21 %
Total / Totaal / Total	14.670.451	583.405	963.729	7 %

L'importance de la vacance persistante (>3 ans) est encore plus aiguë en périphérie qu'à Bruxelles. Plus des deux tiers (67,3%) des superficies vides, qui étaient déjà sur le marché en 2010, sont toujours commercialisés sans succès en 2013.

Il y a presque autant de surfaces depuis longtemps disponibles en périphérie que dans l'ensemble des quartiers centraux bruxellois. La vacance persistante concerne 4% du stock de bureaux dans les quartiers centraux et 7% dans les quartiers décentralisés, mais touche 21% du stock en périphérie.

Face à une telle crise immobilière, les propriétaires se résignent à brader les prix de location (voir photo).

Il est rare de trouver des informations exactes sur les prix de location. Régulièrement des baux arrivant à échéance sont renégociés à la baisse. Le rapport d'activité 2012 de la sicafi Intervest Offices & Warehouses¹² nous éclaire sur la renégociation concernant l'immeuble *Woluwe Garden* (Woluwedal 18-22 à Zaventem) comprenant 24.000 m² loués au cabinet d'audit international PwC. Le bail d'occupation arrivant à échéance en 2012, le prix de location a été révisé et est passé de 200 à 150€/m²/an (-25%). En échange, un nouveau bail de 9 ans a été conclu.

De blijvende leegstand (> 3 jaar) stelt zich nog scherper in de Rand dan in Brussel. Meer dan twee derde (67,3%) van de lege kantoren die in 2010 al te huur of te koop stonden, wordt in 2013 nog steeds zonder succes gecommmercialiseerd.

De Rand telt bijna evenveel al lang beschikbare kantoren als alle Brusselse centrale wijken samen. De blijvende leegstand maakt 4% van de voorraad uit in de centrale wijken en 7% in de gedecentraliseerde wijken; in de Rand gaat het om 21% van de voorraad.

Door de grote vastgoedcrisis zien eigenaars zich genoodzaakt hun huurprijzen enorm te laten zakken (zie foto).

Over de huurprijzen is zelden exacte informatie terug te vinden. Geregeld worden aflopende huurovereenkomsten heronderhandeld en wordt een lagere huurprijs bedongen. Het activiteitenverslag 2012 van vastgoedbevak Intervest Offices & Warehouses¹² geeft ons een blik achter de schermen van de heronderhandelingen voor het gebouw *Woluwe Garden* (Woluwedal 18-22 in Zaventem) waar het internationale auditkantoor PwC 24.000 m² huurt. Toen de huurovereenkomst in 2012 afliep, werd de huurprijs naar beneden herzien: van 200 naar 150 euro/m²/jaar (-25%). In ruil werd een nieuwe overeenkomst voor 9 jaar gesloten.

Persistent vacancy (>3 years) is even greater in the Periphery than it is in Brussels. Over two thirds (67.3%) of the vacant space, which was already on the market in 2010, was still sitting on the market in 2013.

There is almost as much space that has been available for a long time in the Periphery as there is in all of the Brussels central districts. 4% of the office stock in the central districts is persistently vacant and in the decentralised districts, this figure rises to 7%. But in the Periphery, 21% of the stock is thus affected.

Faced with this real-estate crisis, property owners have resigned themselves to cutting rental prices (see photo).

It is not easy to find exact information on rental prices. Leases that are about to expire are regularly renegotiated downwards. The 2012 activity report of the sicafi (fixed capital real estate investment trust) Intervest Offices & Warehouses¹² offers us an insight into the renegotiation of the lease of the *Woluwe Garden* building (Woluwedal 18-22 in Zaventem) comprising 24,000 m² of space leased to the international audit firm PwC. Upon the lease's expiry in 2012, the rental price was revised downwards from 200 to 150€/m²/year (-25%). In exchange, a new 9-year lease was concluded.

*Avec plus de la moitié du Keiberg Park inoccupée, les prix sont bradés : 40€/m²/an.
Meer dan de helft van het Keiberg Park staat leeg.
Gevolg: huurprijzen van amper 40 euro/m²/jaar.
Over half of Keiberg Park is empty, resulting in rents of barely 40€/m²/year.*



Évolution du stock depuis 4 ans

Evolutie van de voorraad de afgelopen 4 jaar

Stock evolution over the past four years



2010-2013, avant-après : rénovation au Keiberg Park (Zaventem). 2010-2013, Keiberg Park (Zaventem), voor en na renovatie. 2010-2013, Keiberg Park (Zaventem), before and after renovation.

RÉNOVATION

Lors du premier relevé de terrain en 2009 à Machelen et Zaventem, nous avons constaté avec étonnement la faiblesse du processus de rénovation à l'œuvre dans les parcs d'affaires, alors que certains ont été construits il y a quelques dizaines d'années. Cette faiblesse est encore plus évidente, en la comparant à l'ampleur et à la continuité du même processus en région bruxelloise.

Dix bâtiments rénovés avaient été recensés en 2009, tous dans le *Keiberg Park*. Quatre ans plus tard, quinze autres immeubles ont été modernisés. Ces 25 bâtiments totalisent 49.500 m² (soit 3,2% du stock de bureaux en périphérie).

La modernisation diminue-t-elle la vacance ?

Non, la vacance dans les immeubles rénovés a la même importance que dans ceux qui ne le sont pas. Au *Keiberg Park* dans lequel 18 bâtiments ont été rénovés sur 65, les premiers sont tout aussi vides (52%) que les seconds (56%). Un cas particulier : l'*Airport Business Center* (à côté de l'*Airport Plaza* et du *Corporate Village*), construit en 1994, a été entièrement modernisé en 2011 par la société Johnson & Johnson Medical pour occupation propre. Elle était installée auparavant à Dilbeek (Eikelenbergstraat, 20).

Le bâtiment de bureaux principal de l'aéroport (27.000 m²), que la Sabena et BIAC notamment occupaient il y a plusieurs années, sera rénové prochainement¹³. Le projet attendait un locataire pour démarrer, c'est chose faite avec le cabinet d'audit international Deloitte. L'avenir des locaux (23.600 m², Berkenlaan à Diegem) tout proches que cette entreprise va quitter est

quant à lui incertain. Le phénomène d'attraction prioritaire d'entreprises voisines dans des locaux neufs, ou rénovés dans ce cas, est une nouvelle fois à l'œuvre. Le *Campus Deloitte* actuel voisine plusieurs immeubles vides, dont celui délaissé par Sanoma en 2013 (11.000 m²).

DÉMOLITION, CONVERSION ET CONSTRUCTION

Deux démolitions sont à signaler : l'ancien siège de la société Canon (6.000 m², Bessenvelddstraat à Machelen) est devenu un terrain vague et un immeuble (1.600 m², Woluwelaan 128 à Zaventem) est remplacé par un autre, uniquement résidentiel (108 appartements) et commercial.

Aucune conversion de bureaux en logement n'a été constatée.

À côté des pistes, un 'satellite' (jetée d'accès des passagers aux avions) a été converti en bureaux (8.350 m²) pour le gestionnaire de l'aéroport, la douane et plusieurs services de police.

De manière anecdotique, un commerce de vêtements s'est ajouté dans un rez de l'*Atlas Park* (à Zaventem), aux surfaces commerciales proches du grand magasin Ikea. Passion Chocolat a transformé 450 m² en atelier dans l'*Horizon Park* et un centre de fitness s'est installé dans l'*Ikaros Park* (tous deux à Zaventem). Aucune nouvelle construction de bureaux n'a vu le jour en périphérie depuis 2010.

DÉMÉNAGEMENTS-RÉOCCUPATIONS

Un grand nombre de mouvements dans l'occupation des immeubles a été observé : beaucoup de départs et d'arrivées¹⁴.

Pour l'*Airport Plaza*, seul ensemble immobilier parachevé depuis 2010, l'origine géographique de ses huit occupants a été recherchée. Alors que 10.000 des 35.000 m² sont encore vides, les huit locataires proviennent pour moitié de Bruxelles et pour moitié des environs mêmes.

Quatre sociétés ont quitté Bruxelles :

- Levi Strauss & Co, 5.700 m², en provenance d'Ixelles ;
- ING Life & Non-Life, 5.400 m², en provenance d'Etterbeek où subsiste le siège social, c'est le 'back office' qui a donc déménagé ;
- CGI Belgium (ex-Logica), 2.100 m², en provenance de Woluwé-St-Lambert ;
- SHL Belgium & SHL Special Projects (CEB), ±600 m², en provenance d'Auderghem.

Les quatre autres locataires ont peu bougé, moins d'un kilomètre et demi pour trois d'entre eux :

- Samsung Electronics Benelux, 3.600 m², de Vilvorde ;
- Sanofi Belgium, 3.100 m², de Diegem¹⁵ ;
- MC Square Belgium, 3.100 m², de Diegem ;
- Cyberonics Europe, 1.100 m², de Zaventem.

Au-delà du cas particulier que représente l'*Airport Plaza*, il serait évidemment intéressant d'évaluer l'importance que prennent tous ces déménagements d'entreprises, à Bruxelles et à l'extérieur de celle-ci. D'après l'Observatoire des activités productives n° 1, plusieurs entreprises ont quitté la Flandre pour s'établir à Bruxelles. Une attention particulière sera accordée à ce phénomène dans les prochains numéros, en fonction des moyens disponibles.



2010-2013, avant-après : l'ancien siège de la société Canon (Machelen) a été démolie et le site devenu un terrain vague. 2010-2013, voor en na: De voormalige zetel van Canon (Machelen) werd afgebroken en de site ligt nu braak. 2010-2013, before and after: Canon's former headquarters (Machelen) was demolished and the site is now lying waste.

RENOVATIE

Bij het eerste terreinonderzoek in Machelen en Zaventem in 2009 stelden we verbaasd vast hoe weinig werd gerenoveerd in de businessparken, terwijl een aantal ervan toch al enkele decennia oud waren. De situatie in de Rand stond in schril contrast met die in het Brussels gewest waar continu op grote schaal wordt gerenoveerd.

In 2009 werden tien gerenoveerde gebouwen geteld, allemaal in het *Keiberg Park*. Vier jaar later zijn ook vijftien andere gebouwen gemoderniseerd. De 25 gebouwen zijn samen goed voor 49.500 m² (of 3,2 % van de kantoorvoorraad in de Rand).

Dringt modernisering de leegstand terug?

Neen. De leegstand in de gerenoveerde gebouwen is even groot als in de gebouwen die niet zijn gerenoveerd. In het *Keiberg Park* zijn 18 van de 65 gebouwen gerenoveerd en die staan even leeg (52 %) als de andere (56 %). Een uitzonderlijk geval is het *Airport Business Center* (naast het *Airport Plaza* en *Corporate Village*). In 2011 moderniseerde Johnson & Johnson Medical het gebouw uit 1994 volledig om het nadien zelf in gebruik te nemen. Het bedrijf was voordien in Dilbeek gevestigd (Eikelenbergstraat 20).

Het grootste kantoorgebouw van de luchthaven (27.000 m²), waar ooit nog Sabena en BIAC (nu Brussels Airport Company) gehuisvest waren, wordt binnenkort gerenoveerd¹³. Om van start te kunnen gaan, moest eerst een huurder voor het project worden gevonden. Die is er intussen: het internationale auditkantoor Deloitte. De toekomst van de vlakbij gelegen kantoren

(23.600 m², Berkenlaan in Diegem) die Deloitte verlaat, is dan weer onzeker. Ook hier een voorbeeld van een terugkerend fenomeen: nieuwe, of in dit geval gerenoveerde kantoren, trekken in de eerste plaats naburige bedrijven aan. De huidige *Campus Deloitte* wordt omgeven door verschillende leegstaande gebouwen, zoals het gebouw dat Sanoma in 2013 verliet (11.000 m²).

AFBRAAK, RECONVERSIE EN CONSTRUCTIE

Twee gebouwen werden afgebroken: de site waar eens de zetel van Canon stond (6.000 m², Bessenveldstraat in Machelen) ligt nu braak, en een ander kantoorgebouw (1.600 m², Woluwelaan 128 in Zaventem) maakte plaats voor een gebouw met enkel woningen (108 appartementen) en handelsruimten.

We stelden geen enkele reconversie van kantoren tot woningen vast.

Naast de landingsbanen werd de 'satelliet' (pier waar de passagiers in het vliegtuig stapten) omgevormd tot kantoren (8.350 m²) voor de luchthavenuitbater, de douane en verschillende politiediensten.

Terloops vermelden we dat er nog handelsruimte bijkwam, bovenop de handelszaken in de buurt van Ikea, namelijk een kledingzaak op een gelijkvloers van het *Atlas Park* (Zaventem). *Passion Chocolat* bouwde in het *Horizon Park* 450 m² om tot atelier en in het *Ikaros Park* kwam er een fitnesscentrum (beide parken liggen in Zaventem).

Sinds 2010 zijn er in de Rand geen nieuwe kantoren meer gebouwd.

VERHUIZINGEN - HERINGEBRUIKNAMES

We zagen veel beweging in het gebruik van de gebouwen: een waar komen en gaan¹⁴.

Voor het *Airport Plaza*, het enige complex dat sinds 2010 is afgewerkt, werd nagegaan waar de acht gebruikers vandaan komen. Van de 35.000 m² staat nog 10.000 m² leeg, maar de reeds aanwezige acht huurders komen voor de helft uit Brussel en voor de rest uit de buurt.

Vier bedrijven verlieten Brussel:

- Levi Strauss & Co, 5.700 m², vanuit Elsene;
- ING Life & Non-Life, 5.400 m², vanuit Etterbeek waar nog steeds de hoofdzetel is. Het is de 'backoffice' die is verhuisd;
- CGI Belgium (voorheen Logica), 2.100 m², vanuit Sint-Lambrechts-Woluwe;
- SHL Belgium & SHL Special Projects (CEB), ± 600 m², vanuit Oudergem.

De andere vier huurders komen van niet ver; drie ervan van nog geen anderhalve kilometer verderop:

- Samsung Electronics Benelux, 3.600 m², uit Vilvoorde;
- Sanofi Belgium, 3.100 m², uit Diegem;
- MC Square Belgium, 3.100 m², uit Diegem;
- Cyberonics Europe, 1.100 m², uit Zaventem.

Het zou uiteraard interessant zijn de omvang van alle bedrijfsverhuizingen na te gaan in Brussel en daarbuiten, zoals hier gebeurde voor *Airport Plaza*. Volgens het eerste nummer van het Overzicht van de productieactiviteiten hebben verschillende bedrijven Vlaanderen ingeruild voor Brussel. Dit fenomeen zal van naderbij worden bestudeerd in de volgende nummers, naargelang van de beschikbare middelen.

RENOVATION

During the first field survey in 2009 in Machelen and Zaventem, we were surprised to discover how little renovation work was being done at the business parks, given that some of them had been constructed a few decades ago. This situation is in shrill contrast with the scope and continuity of the same process in the Brussels region.

In 2009, we counted ten renovated buildings, all of which are located in *Keiberg Park*. Four years later, fifteen more buildings have been modernised. These 25 buildings comprise 49,500 m² (i.e. 3.2% of the office stock in the Periphery).

Does modernisation lead to a drop in the vacancy rate?

No, vacancy in renovated buildings is just as high as in non-renovated buildings. At *Keiberg Park*, where 18 buildings out of 65 have been renovated, the renovated buildings are just as vacant (52%) as the non-renovated buildings (56%). An exception: the *Airport Business Center* (next to the *Airport Plaza* and the *Corporate Village*), built in 1994, was completely modernised in 2011 by the company Johnson & Johnson Medical for its own occupation. They were previously located in Dilbeek (Eikelenbergstraat, 20).

The airport's main office building (27,000 m²), which, among others, Sabena and BIA (now Brussels Airport Company) occupied several years ago, is due to be renovated soon¹³. The project was awaiting a tenant prior to commencement, which has now been found in the international audit firm Deloitte. The future of the nearby premises (23,600 m², Berkenlaan in Diegem) that this company is due to leave is uncertain, however. This, too, is an example of a recurring

phenomenon: new, or in this case, renovated buildings predominantly attract neighbouring companies. The current *Campus Deloitte* is located next to several vacant buildings, including that which was abandoned by Sanoma in 2013 (11,000 m²).

DEMOLITION, CONVERSION AND CONSTRUCTION

Two demolitions can be reported: the former headquarters of the company Canon (6,000 m², Bessenveldstraat in Machelen) has become a wasteland and one building (1,600 m², Woluwe-laan 128 in Zaventem) has been replaced by another, which is solely residential (108 apartments) and commercial.

There are no reported conversions of offices into housing.

Next to the runways, a 'satellite terminal' (a passenger access pier to the aircraft) has been converted into offices (8,350 m²) for the airport management body, customs and several police departments.

Incidentally, a clothing store has been added to the ground floor of *Atlas Park* (in Zaventem), in addition to the other retail premises close to Ikea. Passion Chocolat has converted 450 m² into a workshop at *Horizon Park* and a fitness centre has set up at *Ikaros Park* (both in Zaventem).

No new office construction projects have been initiated in the Periphery since 2010.

RELOCATION-REOCCUPATION

A high level of movement in the occupation of buildings has been observed: a great deal of departures and arrivals¹⁴.

For the *Airport Plaza*, the only real-estate complex to have been completed since 2010, the geographical origin of its eight occupants was analysed. Although 10,000 of the 35,000 m² of space is still vacant, half of the eight tenants originate from Brussels and the other half from the surrounding area.

Four companies left Brussels:

- Levi Strauss & Co, 5,700 m², originating from Ixelles;
- ING Life & Non-Life, 5,400 m², originating from Etterbeek where the headquarters is still located; it is the 'back office' that has relocated;
- CGI Belgium (ex-Logica), 2,100 m², originating from Woluwe-Saint-Lambert;
- SHL Belgium & SHL Special Projects (CEB), ±600 m², originating from Auderghem.

The other four tenants didn't move very far, three of them less than one and a half kilometres:

- Samsung Electronics Benelux, 3,600 m², from Vilvoorde;
- Sanofi Belgium, 3,100 m², from Diegem;
- MC Square Belgium, 3,100 m², from Diegem;
- Cyberonics Europe, 1,100 m², from Zaventem.

It would obviously be interesting to assess the scope of all company relocations, in Brussels and outside of the Brussels region, as was done here for *Airport Plaza*. According to issue n° 1 of the Production Activities Observatory, several companies left Flanders to set up in Brussels. Particular attention will be paid to this phenomenon in future issues depending on the means available.

Projets

Projecten

Projects



*Immeuble Satellite, conversion originale d'une infrastructure aéroportuaire en bureaux.
Satellietgebouw, originele reconversie van luchthaveninfrastructuur tot kantoren.
Satellite building, original conversion of airport infrastructure into offices.*



*Gateway, rénovation de l'ancien immeuble administratif de l'aéroport.
Gateway, renovatie van het oude administratieve gebouw van de luchthaven.
Gateway, renovation of the airport's former administrative building.*

En 2009, les projets de bureaux annoncés en périphérie avaient été comptabilisés, pour un total de 891.000 m². Pas un seul mètre carré prévu n'a reçu la moindre ébauche de concrétisation¹⁶. Les 163.000 m² de bureaux prévus sur le site *Uplace* à Vilvorde ont été retirés du projet.

Les autres projets ne sont pas abandonnés pour autant. Brussels Airport Company, le gestionnaire de l'aéroport, veut quant à lui profiter à terme du grand potentiel foncier autour des pistes, en comptant sur ces nouvelles sources de revenus pour l'aider à éponger les coûts élevés qu'engendrent l'entretien et la sécurisation de l'infrastructure aérienne¹⁷.

In 2009 werden de in de Rand aangekondigde kantoorprojecten geteld. Het ging alles samen om 891.000 m². Er werd niet de minste aanzet gegeven tot de concrete uitvoering van een van die geplande ruimten¹⁶. De 163.000 m² kantoren die op de *Uplace*-site in Vilvoorde zouden komen, zijn uit het project geschrapt.

Andere projecten zijn daarom nog niet opgeborgen. Luchthavenuitbater Brussels Airport Company wil op termijn dan weer de grote grondcapaciteit rond de landingsbanen benutten. Die nieuwe bron van inkomsten moet de hoge kostprijs voor het onderhoud en de beveiliging van de luchthaveninfrastructuur helpen te bekostigen¹⁷.

In 2009, the office projects announced in the Periphery totalled 891,000 m² of space. There have, however, been no signs of development start-up of any kind for even one square metre of the space planned¹⁶. The 163,000 m² of office space planned at the *Uplace* site in Vilvoorde was withdrawn from the project.

Nevertheless, other projects have not been abandoned. Brussels Airport Company, the airport's managing body, wishes to someday profit from the considerable land potential around the runways, and is counting on these new revenue sources to help it offset the high costs associated with maintaining and securing the aviation infrastructure¹⁷.

Décentralisé et Périphérie (NO & NE)

Gedecentraliseerde wijken en de Rand (NW en NO)

The decentralised area and Periphery (NW and NE)

Plus de 95% de l'offre autour de Bruxelles se concentre au nord de la ville, entre Dilbeek et Zaventem. Les parcs d'affaires en périphérie longent quasi tous la limite territoriale de la région bruxelloise.

Les tableaux comparatifs 2010-2013 indiquent une faible évolution des pourcentages de vacance, qui n'est vraiment significative, et parallèle, que dans les 2^e Couronne NE et Est (-2%) et la Zone Aéroport (-2,2%). La périphérie est régulièrement présentée en tant que concurrente

de Bruxelles pour l'attraction qu'elle exerce sur les entreprises tertiaires. Un relevé des sociétés installées des deux côtés de la limite régionale nuance fortement cette affirmation. Les entreprises obéissent à une logique de localisation complexe qui dépend de nombreux critères. Chaque entreprise privilégie tel ou tel aspect favorable à un développement qui lui est propre. Le loyer, la taxation locale, une grande proximité du ring ou de l'aéroport ne sont pas, loin de là, les seuls critères de sélection. Le taux de vacance

en est la preuve ; il est nettement plus élevé que dans les quartiers bruxellois voisins.

La carte visualise la grande proximité entre bureaux, au Nord-Ouest et surtout au Nord-Est de la ville. Elle relativise l'idée donnée à l'importance d'une localisation immobilière entièrement conditionnée par les facteurs de mobilité. La vacance persistante est nettement plus forte à côté de l'aéroport que le long du boulevard Léopold III.

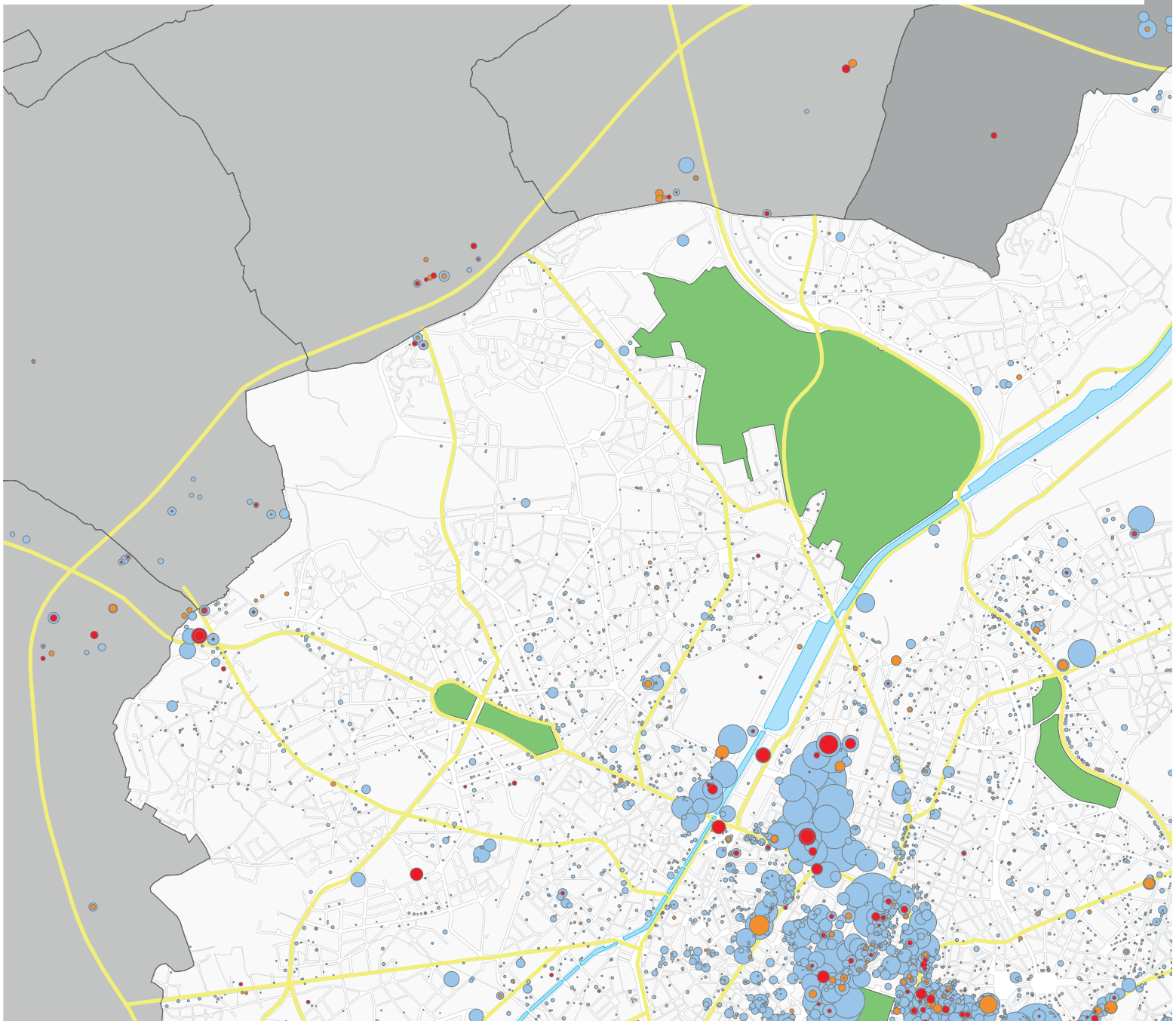
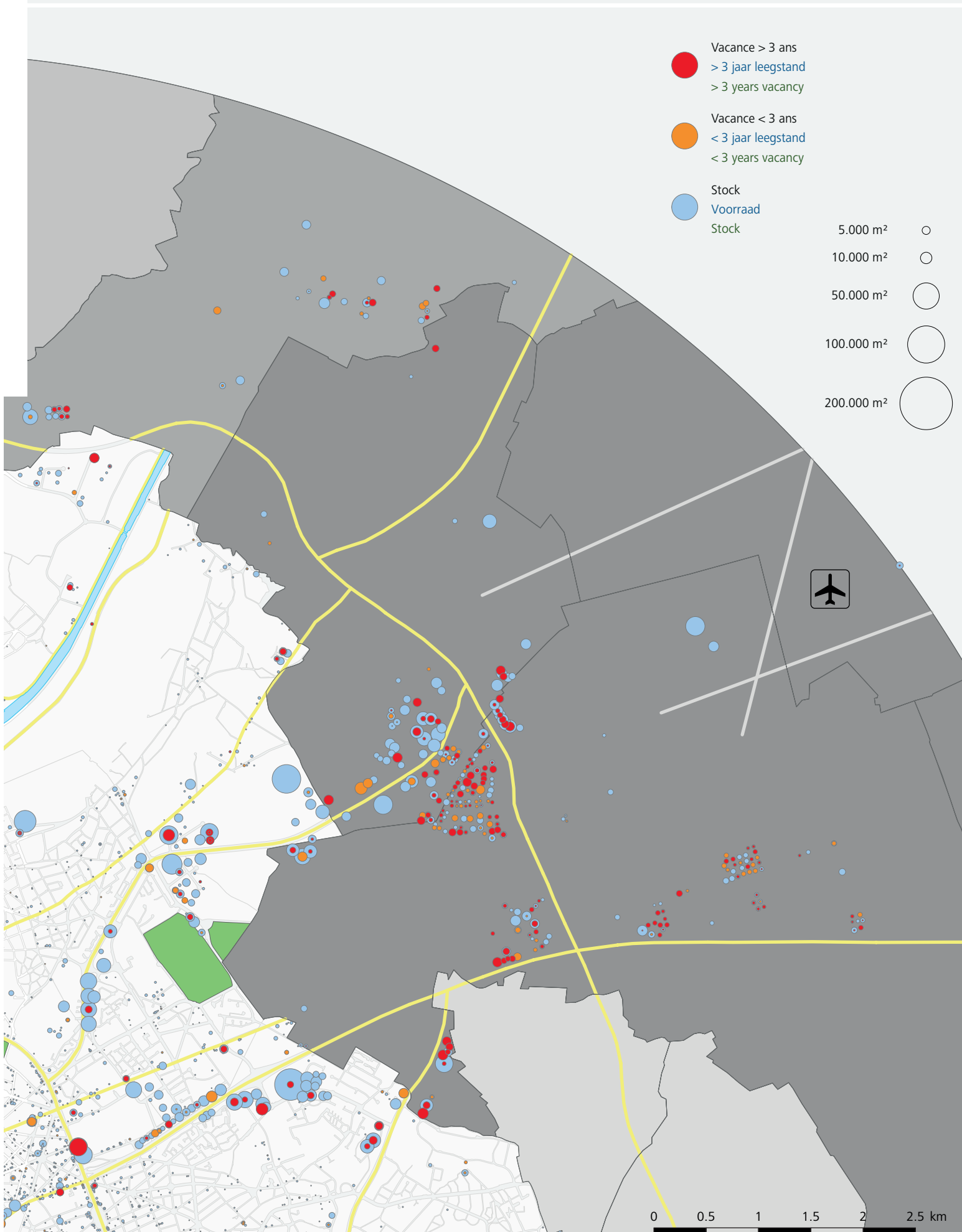


Fig. 10 Géographie de la vacance, récente et persistante - nord de Bruxelles et périphérie **Ligging van de recente en blijvende leegstand - Noorden van Brussel en de Rand** Geographical overview of recent and persistent vacancy - North of Brussels and Periphery



Décentralisé et Périphérie Gedecentraliseerde wijken en de Rand

The decentralised area and Periphery

	2013		2010	
	Zone Aéroport Zone Luchthaven Airport Zone	Quartiers NE & E Wijken NO & O NE & E Districts	Zone Aéroport Zone Luchthaven Airport Zone	Quartiers NE & E Wijken NO & O NE & E Districts
Stock / Voorraad / Stock	1.191.986	1.290.034	1.151.126	1.288.799
Vacant / Leegstaand / Vacant	383.010	158.062	397.808	184.827
%	32,1 %	12,3 %	34,3 %	14,3 %

Meer dan 95% van het kantoraanbod rond Brussel ligt ten noorden van de stad, tussen Dilbeek en Zaventem. Zo goed als alle businessparken in de Rand liggen langs de grens met het Brussels gewest.

Uit de vergelijkende tabellen 2010-2013 blijkt een beperkte evolutie van de leegstandspersentages. Enkel in de 2^e kroon NO en Oost (-2%) en de Zone Luchthaven (-2,2%) is de evolutie echt significant en gelijklopend. De Rand wordt vaak voorgesteld als concurrent van Brussel omdat die aantrekkelijk zou zijn voor tertiaire bedrijven. Uit een onderzoek van de bedrijven die langs beide kanten van de gewestgrens gevestigd zijn, blijkt dat we deze bewering sterk moeten nuanceren. Bedrijven kiezen hun ligging volgens een complexe logica gebaseerd op vele criteria. Elk bedrijf geeft voorrang aan een of ander aspect dat zijn ontwikkeling ten goede komt. De huurprijs, de lokale belastingen en de dichte nabijheid van de Ring of de luchthaven zijn lang niet de enige criteria bij hun keuze. De leegstandscijfers bewijzen het: het leegstandsperscentage ligt veel hoger in de Rand dan in de aangrenzende Brusselse wijken.

De kaart toont de grote kantoordichtheid ten noordwesten en vooral ten noordoosten van de stad. Ze relateert de opvatting als zou de keuze van een vastgoedlocatie volledig afhangen van mobiliteitsfactoren. De blijvende leegstand is veel groter aan de luchthaven dan langs de Leopold III-laan.

Over 95% of the office supply around Brussels is concentrated in the north of the city, between Dilbeek and Zaventem. Almost all of the business parks in the Periphery are located alongside the territorial boundary of the Brussels region.

The 2010-2013 comparative tables indicate a small evolution in the vacancy rates, which is only really significant, and parallel, in the outer ring NE and East (-2%) and the Airport Zone (-2.2%). The Periphery is often presented as a competitor of Brussels because of its appeal to service sector companies. A survey of the companies located on both sides of the regional boundary nuances this assertion a great deal. Companies determine their location according to a complex rationale, which is dependent on various criteria. Each company prioritizes one or another aspect conducive to its own development goals. The rent, local taxation and the immediate proximity of the ring road or the airport are not – far from it – the only selection criteria. The vacancy rate corroborates this; it is far higher in the Periphery than in the neighbouring Brussels districts.

The map illustrates the close proximity between offices, to the northwest and particularly to the northeast of the city. It puts into perspective the preconception that selecting real-estate location is solely dependent upon mobility factors. Persistent vacancy is far higher next to the airport than it is along Boulevard Léopold III.

Conclusions Conclusies Conclusions

Au premier coup d'œil sur les taux de vacance, l'état du marché immobilier s'améliore à Bruxelles et ne s'aggrave pas davantage en périphérie. Un taux, assez bas dans le centre, qui augmente au fur et à mesure que les bureaux en sont éloignés.

En regardant de plus près les pourcentages consacrés à la vacance persistante, le constat est moins positif. Que dire d'une commercialisation infructueuse depuis plus de 3 ans lorsqu'elle représente 3/5 de l'offre à Bruxelles et 2/3 en périphérie ? Qu'ajouter d'autre, alors qu'elle concerne souvent des immeubles récents comme la *Rogier Tower*, parfois très récents comme ceux du *Corporate Village* (pour ne prendre que deux exemples) – ici aussi bien que là-bas ? La suroffre est structurelle, en ville et dans son hinterland.

La périphérie n'est pas l'aspirateur à entreprises bruxelloises décrit dans certains articles de presse alarmistes. Aucune action publique pour réguler le marché immobilier dans cette zone n'est perceptible. La conversion de bureaux est absente, la rénovation timide et les projets gelés.

À propos de la périphérie et de l'offre inadaptée au Quartier Nord, le directeur de l'agence immobilière Allten conclut un entretien à la presse de manière lucide sur "(...) *Zaventem où l'on observe un excès de l'offre structurel et malheureusement aucune possibilité de réaffectation comme à Bruxelles.*

Le secteur doit miser sur la modernisation du parc d'immeubles, pas sur l'ajout de mètres carrés. Peut-être bien autour des gares, mais alors avec des produits qui répondent mieux à la demande des locataires de petite à moyenne taille."¹⁸

L'importance de la vacance devrait encore décroître quelque peu à Bruxelles, avec une amélioration de la conjoncture économique en Belgique qui reste fragile, sinon incertaine. Depuis le début de la crise économique, l'offre nouvelle a été aussi faible que ne l'est la demande ce qui a assuré l'équilibre du marché des bureaux. Plusieurs grands projets s'accumulent toutefois à l'entrée du pipeline, attendant des jours meilleurs ; un seul (*Brussels Tower*), en sortira à court terme. Pourtant, les loyers diminuent.

Sur les 8% de vacance, 5% sont structurels (persistants) et 3% participent réellement à la dynamique offre-demande. 20% des surfaces disponibles sont commercialisés depuis plus de 7 ans.

Or la conversion, surtout résidentielle, d'immeubles de bureaux obsolètes n'offre qu'une solution partielle, et à Bruxelles seulement. 640.000 m² ont été convertis en 16 ans, en constante augmentation¹⁹. Mais une grande partie des 630.000 m², commercialisés depuis plus de 3 ans, s'avère difficilement convertible (par leur caractère récent, leur forme architecturale ou leur situation urbanistique)²⁰.

D'autre part, la tendance à rationaliser l'espace occupé par poste de travail détermine une prise en occupation nette qui est devenue négative. D'après l'agence DTZ, 200.000 emplois supplémentaires pourraient être accueillis dans le stock actuel de bureaux, au fur et à mesure de sa modernisation (30 ans).²¹

La rénovation du parc immobilier existant devrait se poursuivre, en observant qu'il accueillera plus d'employés sur une surface moindre.



Conclusions Conclues Conclusions

Op het eerste gezicht lijken de leegstandscijfers aan te geven dat de situatie op de vastgoedmarkt er in Brussel op vooruit gaat en dat ze er in de Rand niet verder op achteruit gaat. Het leegstandspercentage is vrij laag in het centrum en neemt toe naarmate men verder van het centrum weggaat.

Een grondigere bestudering van de cijfers van de blijvende leegstand levert een minder rooskleurige conclusie op: kantoren die al meer dan 3 jaar zonder succes worden gecommmercialiseerd en die drie vijfde van het aanbod in Brussel en twee derde van dat in de Rand uitmaken. Een blijvende leegstand die vaak – zowel in Brussel als in de Rand – voorkomt in recente gebouwen zoals de *Rogier Tower*, en soms zelfs in heel recente gebouwen zoals het *Corporate Village* (om maar twee voorbeelden te noemen). Een structureel overaanbod zowel in de stad als in het hinterland. Wat valt hier nog aan toe te voegen?

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

De directeur van vastgoedagentschap Allten sluit een interview over de Rand en het onaanpaste aanbod in de Noordwijk scherpzinnig af met een woordje over *Zaventem* waar er een structureel overaanbod is, maar helaas geen enkele mogelijkheid om het te herbestemmen, zoals dat het geval is in Brussel.

*De sector moet zich richten op de modernisering van het gebouwenpark, en niet nog meer vierkante meters willen toevoegen. Misschien kan dat wel rond de stations, maar dan moet het gaan om producten die beter inspelen op de vraag van de kleine tot middelgrote huurders.*¹⁸

De leegstand zou in Brussel nog enigszins moeten afnemen met een verbetering van de economische situatie in België, die kwetsbaar zo niet onzeker blijft. Sinds het begin van de economische crisis was het nieuwe aanbod even beperkt als de vraag, wat het evenwicht op de kantorenmarkt garandeerde. In de pipeline zitten evenwel verschillende grote projecten klaar om uit de startblokken te schieten zodra zich betere tijden aanbieden. Een enkel

project (*Brussels Tower*) zal op korte termijn starten. De huurprijzen dalen nochtans.

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

Reconversies van verouderde kantoren, vooral tot woningen, is slechts een gedeeltelijke oplossing, en dan nog enkel in Brussel. Op 16 jaar tijd is 640.000 m² omgevormd. Dit cijfer gaat in stijgende lijn¹⁹. Een groot deel van de 630.000 m² die al meer dan 3 jaar wordt gecommmercialiseerd, blijkt moeilijk te verbouwen (wegens de recente aard ervan, de architecturale vorm of de stedenbouwkundige ligging)²⁰. Ook leidt de trend om de oppervlakte per werkpost te rationaliseren tot een negatieve netto-opname. Volgens vastgoedagentschap DTZ zou er in de huidige kantoorvoorraad, naarmate die wordt gemoderniseerd (30 jaar), plaats zijn voor nog eens 200.000 jobs.²¹

De renovatie van het bestaande kantorenpark moet worden voortgezet. Daarbij moet in het achterhoofd worden gehouden dat er meer mensen op minder oppervlakte zullen werken.

At first glance of the vacancy rate, the state of the real-estate market in Brussels appears to be improving and is not exacerbating in the Periphery. The vacancy rate, which is quite low in the centre, increases gradually as the offices are located farther and farther away from it.

When subjecting the percentages relating to persistent vacancy to closer scrutiny, the findings are not quite so positive: there are offices that have been on the market unsuccessfully for over 3 years representing three fifths of the supply in Brussels and two thirds in the Periphery. Persistent vacancy often affects –both in Brussels and in the Periphery– recent buildings such as the *Rogier Tower*, and sometimes very recent buildings such as those at *Corporate Village*, to cite just two examples. The oversupply is structural, in both the city and its hinterland. What more is there to be said?

The Periphery is not drawing companies away from Brussels, as some alarmist press articles claim. No public action is being undertaken in order to regulate the real-estate market in this zone. Office conversions are non-existent, renovation work is very limited and projects have been put on hold.

With regard to the Periphery and the inadequate supply in the Nord district, the director of real-estate agency Allten lucidly concluded a press interview on *Zaventem*, where structural oversupply has been observed and where, unfortunately, the possibility of reallocation, which does present itself in Brussels, is non-existent.

*The sector should aim to modernize the existing buildings, not to add even more square metres. This could be done around the stations but it would have to be products that better meet the needs of small and medium-sized tenants.*¹⁸

Vacancy should continue to decrease somewhat in Brussels, in line with an improvement of the economic situation in Belgium, which remains delicate as well as uncertain. Since the beginning of the economic crisis, the new supply has been as low as the demand, ensuring an equilibrium on the office market. Several major projects are prepared and in the pipeline awaiting better days; one of these projects (*Brussels Tower*) will, however be initiated in the short term in spite of decreasing rents.

Of the 8% of vacancies, 5% is structural (persistent) and 3% effectively contributes to the supply-demand dynamic. 20% of the available space has been on the market for over 7 years. Indeed, the –particularly residential– conversion of obsolete office buildings offers only a partial solution, and only in Brussels. 640,000 m² of space has been converted over a period of 16 years and numbers are constantly on the rise.¹⁹ A large part of the 630,000 m² which have been on the market for over 3 years is turning out to be difficult to convert (because of their recent construction date, their architectural form or their location with regard to town planning)²⁰.

Furthermore, the tendency to streamline the space occupied per workstation has led to a negative net take-up. According to the agency DTZ, 200,000 additional jobs could be accommodated in the current office stock, as modernisation takes place (30 years).²¹

The renovation of the existing real-estate stock should continue, while observing that it will accommodate more employees in a smaller space.

Notes Noten Notes

1. Situation fin octobre 2013.
 2. Voir Observatoire des bureaux n°32, novembre 2013, p. 28.
 3. Si certains courtiers ont annoncé, fin 2013, une diminution du stock, c'est par anticipation de la réalité. En effet, les travaux concernant d'importantes et nombreuses conversions d'immeubles de bureaux, autorisées ces trois dernières années, ne sont pas encore achevés, ou même entamés.
 4. Expertise n° 460, 12 juillet 2013, p. 4 et n° 450, 25 janvier 2013, p. 23.
 5. Observatoire des bureaux, n° 32, novembre 2013, p. 34 / Expertise, n° 449, 11 janvier 2013, p. 2.
Sur les projets à court et moyen terme, l'observatoire s'efforce de présenter, dans ses numéros consacrés à la vacance, les superficies qui seront commercialisées, c'est-à-dire annoncées sur le site Inventimmo.be. Les occupations qui n'entrent pas dans le cadre offre-demande (comme le projet Trebel, 30.000 m² dans le Quartier Européen, qui sera disponible en 2016 et déjà acquis par le Parlement européen) sont étudiées dans les numéros consacrés aux permis (permis 2013, dans l'exemple cité).
 6. L'Écho, 12 décembre 2013, p. 16 (*L'Europe bute sur le manque d'immeuble de bureaux à Bruxelles*). Les prédictions, qu'ont avancées certains courtiers immobiliers, semblent irréalistes. Les 150.000 m² qui, d'après eux, manqueraient à la Commission européenne, si elle quittait sans attendre les immeubles obsolètes qu'elle occupe aujourd'hui, se retrouvent déjà très largement dans les futurs immeubles cités.
 7. Expertise, n° 468, 20 décembre 2013, p. 4.
 8. Il s'agit des surfaces de bureaux prévues sans compter, dans les deux projets, celles réservées aux commerces, aux équipements et autre centre de congrès.
 9. Expertise, n° 454, 22 mars 2013, p. 5.
 10. Expertise, n° 465, 25 octobre 2013, pp. 3 et 4.
 11. Les trois sièges sont situés dans des quartiers différents ; la gestion statistique de cette offre est donc difficile à appréhender.
D'autres superficies de bureaux vides, parfois tout aussi importantes, ne sont quant à elles pas commercialisées (pour diverses raisons) ; elles font donc partie de la vacance cachée (étudiée dans le n° 23).
 12. Intervest Offices & Warehouses, 2012 rapport annuel, page 12.
 13. Le bâtiment (27.000 m²) a été intégré au stock 2013 car une large diffusion du projet de sa rénovation a permis de le distinguer des autres bâtiments aéroportuaires.
 14. Toutes les données à ce sujet n'ont pu être exploitées. Elles le seront dans un prochain numéro.
 15. L'ancienne commune de Diegem fait partie de l'entité de Machelen.
 16. L'*Airport Plaza* (35.123 m²) était en parachèvement et déjà commercialisé en 2010.
 17. Expertise, n° 464, 11 octobre 2013, p. 11.
 18. Expertise n° 460, 12 juillet 2013, p. 4.
 19. Observatoire des bureaux, n° 32, novembre 2013, p. 9.
 20. Cette question a déjà été étudiée dans l'Observatoire des bureaux n° 28 (pp. 26 à 29).
 21. Expertise n° 468, 20 décembre 2013, pp. 15 et 16.
1. Situatie eind oktober 2013.
 2. Zie Overzicht van het kantorenpark nr. 32, november 2013, p. 28
 3. Toen een aantal makelaars eind 2013 een voorraaddaling aankondigden, liepen ze vooruit op de feiten. De werken voor talrijke omvangrijke reconversies van kantoorgebouwen, die de afgelopen drie jaar werden vergund, zijn immers nog niet voltooid of zelfs nog niet begonnen.
 4. Expertise nr. 460, 12 juli 2013, p. 4 en nr. 450, 25 januari 2013, p. 23
 5. Overzicht van het kantorenpark nr. 32, november 2013, p. 34 / Expertise nr. 449, 11 januari 2013, p. 2
De nummers van het Overzicht van het kantorenpark die gaan over de leegstand, trachten voor de korte- en middellangetermijnprojecten de oppervlakten te geven die worden gecommmercialiseerd (dit zijn die oppervlakten die worden gepubliceerd op Inventimmo.be). De bezettingen die buiten dit vraag-en-aanbodspel blijven, worden bestudeerd in de nummers die gaan over de vergunningen. Bijvoorbeeld: het Trebel-project van 30.000 m² in de Europese wijk. Dit project zal beschikbaar zijn in 2016 maar is al door het Europees Parlement gekocht, waardoor het wordt bestudeerd in een nummer over de vergunningen (in dit geval het nummer over de vergunningen 2013).
 6. L'Écho, 12 december 2013, p. 16 (*L'Europe bute sur le manque d'immeuble de bureaux à Bruxelles*). De voorspellingen van een aantal vastgoedmakelaars lijken onrealistisch. De 150.000 m² die de Europese Commissie volgens hen tekort zou hebben – mocht ze de verouderde gebouwen waarin ze nu zit meteen verlaten – bevinden zich al voor een zeer groot deel in de vermelde toekomstige gebouwen.
 7. Expertise nr. 468, 20 december 2013, p. 4
 8. Het gaat enkel om de geplande kantooroppervlakte. De oppervlakte die in beide projecten voorbehouden is voor handel, voorzieningen en andere functies (onder meer congrescentrum) is niet meegerekend.
 9. Expertise nr. 454, 22 maart 2013, p. 5
 10. Expertise nr. 465, 25 oktober 2013, pp. 3 en 4
 11. De drie zetels zijn gevestigd in verschillende wijken; dit aanbod is dan ook statistisch moeilijk te verwerken.
Andere leegstaande kantoren, sommige al even groot, worden dan weer, om uiteenlopende redenen, niet gecommmercialiseerd. Daarom maken ze deel uit van de verborgen leegstand (cf. nr. 23).
 12. Intervest Offices & Warehouses, *jaarslag 2012*, p. 12
 13. Het gebouw (27.000 m²) werd opgenomen in de voorraad 2013. Wegens de grote rechtbaarheid die aan de renovatieplannen werd gegeven, kon het immers worden onderscheiden van de andere luchthavengebouwen.
 14. Niet alle gegevens over dit onderwerp konden worden benut. Dat is voor een volgend nummer.
 15. Diegem is een deelgemeente van Machelen.
 16. Het *Airport Plaza* (35.123 m²) werd afgewerkt en reeds gecommmercialiseerd in 2010.
 17. Expertise nr. 464, 11 oktober 2013, p. 11
 18. Expertise nr. 460, 12 juli 2013, p. 4
 19. Overzicht van het kantorenpark nr. 32, november 2013, p. 9
 20. Deze kwestie werd al bestudeerd in het Overzicht van het kantorenpark nr. 28 (pp. 26-29).
 21. Expertise nr. 468, 20 december 2013, pp. 15 en 16
1. Situation at the end of October 2013.
 2. See Office Property Observatory, n° 32, November 2013, p. 28
 3. Although some brokers had announced a reduction of the stock at the end of 2013, they were getting ahead of reality. Indeed, the works relating to numerous major office building conversions that were authorised over the past three years have not yet been completed, or even initiated.
 4. Expertise, n° 460, 12 July 2013, p. 4 and n° 450, 25 January 2013, p. 23
 5. Office Property Observatory, n° 32, November 2013, p. 34/Expertise, n° 449, 11 January 2013, p. 2
Where short- and medium-term projects are concerned, the Observatory attempts to present, in its issues on vacancy, the spaces that will be marketed, i.e. posted on the website Inventimmo.be. The occupations which do not partake in this game of supply and demand are analysed in the issues on permits. For example: the 30,000 m² Trebel project in the European District. This project will be available in 2016 but has already been acquired by the European Parliament, which is why it is analysed in an issue on permits (in this case the issue on the 2013 permits).
 6. L'Écho, 12 December 2013, p. 16 (*L'Europe bute sur le manque d'immeuble de bureaux à Bruxelles*). The predictions made by certain real-estate brokers appear to be unrealistic. The 150,000 m² of space, which, according to them, the European Commission would be lacking, if it were to immediately leave the obsolete buildings that it is currently occupying, could quite easily be found in the aforementioned future buildings.
 7. Expertise, n° 468, 20 December 2013, p. 4
 8. This involves planned office space, not taking into account, for both projects, the space dedicated to shops, facilities and other functions (such as a conference centre).
 9. Expertise, n° 454, 22 March 2013, p. 5
 10. Expertise, n° 465, 25 October 2013, pp. 3 and 4.
 11. The three headquarters are located in different districts; that is why this supply is difficult to process statistically.
Other, sometimes equally sizeable, office spaces are not on the market (for various reasons); they form part of the hidden vacancy (analysed in issue n° 23).
 12. Intervest Offices & Warehouses, 2012 annual report, page 12
 13. The building (27,000 m²) was included in the 2013 stock. Since so much publicity was given to the renovation plans, the building could be distinguished from the other airport buildings.
 14. All of the data on this issue could not be used. These data will be detailed in a forthcoming issue.
 15. The former municipality of Diegem is part of Machelen.
 16. *Airport Plaza* (35,123 m²) was completed and already marketed in 2010.
 17. Expertise, n° 464, 11 October 2013, p. 11
 18. Expertise, n° 460, 12 July 2013, p. 4
 19. Office Property Observatory, n° 32, November 2013, p. 9
 20. This matter has already been studied in the Office Property Observatory, n° 32 (pp. 26-29).
 21. Expertise, n° 468, 20 December 2013, pp. 15 and 16



Silver Building

Tous droits réservés, Service public régional de Bruxelles

Alle rechten voorbehouden, Gewestelijke Overheidsdienst Brussel

All rights reserved, Brussels Regional Public Service

Dépôt légal D/2014/9210/3 Wettelijk depot

Auteurs

Michel De Beule
BDU, Direction Études et Planification
Téléphone : +32 2 204 23 40
mdebeule@sprb.irisnet.be

Alain Doornaert
citydev.brussels, Inventimmo
Téléphone : +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Bart Hanssens
citydev.brussels, Inventimmo
Téléphone : +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

Avec la collaboration de

Ralph Boswell et Jean-Michel Vanobberghen
BDU, Direction Études et Planification

Pierre Demeuter
citydev.brussels, Inventimmo

Éditeurs responsables

Benjamin Cadranel
Rue Gabrielle Petit, 6 à 1080 Bruxelles

Arlette Verkruyssen
Rue du Progrès, 80 à 1035 Bruxelles

Mise en page

Nathalie da Costa Maya

Photos

Marcel Vanhulst
Sauf pages 3, 21, 22, 23 gauche, 25, 31 Alain
Doornaert ; 29 droite Pierre Demeuter

Cartographie

Réalisé avec Brussels UrbIS®©
Distribution & copyright CIRB

Impression

EVMprint

Information pratique

Alain Doornaert
Téléphone : +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Auteurs

Michel De Beule
BSO, directie Studies en Planning
Telefoon: +32 2 204 23 40
mdebeule@sprb.irisnet.be

Alain Doornaert
citydev.brussels, Inventimmo
Telefoon: +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Bart Hanssens
citydev.brussels, Inventimmo
Telefoon: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

Met de medewerking van

Ralph Boswell en Jean-Michel Vanobberghen
BSO, directie Studies en Planning

Pierre Demeuter
citydev.brussels, Inventimmo

Verantwoordelijke uitgevers

Benjamin Cadranel
Gabrielle Petitstraat 6 in 1080 Brussel

Arlette Verkruyssen
Vooruitgangstraat 80 in 1035 Brussel

Vertaling

citydev.brussels, vertaaldienst

Lay-out

Nathalie da Costa Maya

Foto's

Marcel Vanhulst
Behalve pagina's 3, 21, 22, 23 links, 25, 31 Alain
Doornaert; 29 rechts Pierre Demeuter

Cartografie

Verwezenlijkt met Brussels UrbIS®©
Verdeling & copyright CIBG

Drukkerij

EVMprint

Praktische informatie

Bart Hanssens
Telefoon: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

Auteurs

Michel De Beule
BUD, Studies and Planning Department
Telephone: +32 2 204 23 40
mdebeule@sprb.irisnet.be

Alain Doornaert
citydev.brussels, Inventimmo
Telephone: +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Bart Hanssens

citydev.brussels, Inventimmo
Telephone: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

With the collaboration of

Ralph Boswell and Jean-Michel Vanobberghen
BUD, Studies and Planning Department

Pierre Demeuter
citydev.brussels, Inventimmo

Managing editors

Benjamin Cadranel
6 rue Gabrielle Petit, 1080 Brussels
Arlette Verkruyssen
80 rue du Progrès, 1035 Brussels

Translation

Ad Verbum and citydev.brussels, translation service

Layout

Nathalie da Costa Maya

Photographs

Marcel Vanhulst
Except pages 3, 21, 22, 23 left, 25, 31 Alain
Doornaert; 29 right Pierre Demeuter

Cartography

Realized by means of Brussels UrbIS®©
Distribution & copyright CIRB

Publisher

EVMprint

Practical information

Bart Hanssens
Telephone: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

