

Observatoire des bureaux
Overzicht van het kantorenpark
Office Property Observatory

Vacance 2015 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Nord
Leegstand 2015 in Brussel en focus op de Noordwijk
2015 Vacancy in Brussels and Focus on the Nord District

TABLE DES MATIÈRES INHOUDSTAFEL TABLE OF CONTENTS

SOMMAIRE	3	2 ^e PARTIE : VACANCE ET DYNAMIQUE À BRUXELLES	14
BEKNOPTE INHOUD	3	DEEL 2: LEEGSTAND EN VERLOOP IN BRUSSEL	14
ABSTRACT	3	PART 2: VACANCY AND DYNAMICS IN BRUSSELS	14
1 ^{re} PARTIE : ZOOM SUR LE QUARTIER NORD	4	Vacance par Quartier	14
DEEL 1: FOCUS OP DE NOORDWIJK	4	Leegstand per wijk	14
PART 1: FOCUS ON THE NORD DISTRICT	4	Vacancy by district	14
Description du quartier	4	Dynamique immobilière	16
Beschrijving van de wijk	4	Verloop op de kantorenmarkt	18
District description	4	Real-estate dynamics	19
Les occupants	7	CONCLUSIONS	20
De gebruikers	7	BESLUIT	20
The occupants	7	CONCLUSIONS	20
Dynamique	11	ANNEXES	22
Dynamiek	11	BIJLAGEN	22
Dynamics	11	ANNEXES	22
Bureaux vides	12		
Lege kantoren	12		
Vacant offices	12		
Synthèse	13		
Samenvatting	13		
Summary	13		

La rue du Progrès vers la place Rogier
 Vooruitgangstraat richting Rogierplein
 Rue du Progrès towards Place Rogier



Mai / Mei / May 2016

Photo de couverture : Le boulevard Roi Albert II
 Cover: Koning Albert II-laan
 Cover image: Boulevard Roi Albert II



Dans la droite ligne des études portant sur le Quartier Léopold et sur le Pentagone-Est, la 1^{re} partie de cette étude porte spécifiquement sur le Quartier Nord et poursuit ainsi le tour des quartiers commencé en 2012.

Tant le passé que l'avenir du Quartier Nord posent question. À la croisée des chemins, ce quartier s'est imposé dans l'actualité dans le courant de l'année 2015 avec de nombreux articles de presse (*Trends* 9/11/2015, *Le Soir* 23/10/2015, *La Libre* 10/11/2015 ...), les commentaires balançant entre l'inquiétude sur une augmentation des bureaux vides annoncée et l'opportunité pour des redéveloppements.

Le périmètre de l'étude du Quartier Nord est large (voir carte page 6). Il dépasse le voisinage de la Gare du Nord.

À nouveau, une enquête systématique de repérage de terrain a été réalisée.

Dans la 2^e partie, on présente la situation de l'ensemble du marché des bureaux de Bruxelles. La carte de la vacance intègre cette fois les données de la dynamique. Cette nouvelle présentation permet de visualiser l'état du marché et son évolution.

Les tendances du marché sont restées inchangées en 2015, le marché est très stable. Il l'est maintenant depuis 2011.

Sinds 2012 bestudeert het **Overzicht van het kantorenpark** in elke editie een andere Brusselse wijk. Na de Leopoldswijk en de Vijfhoek-oost belicht het eerste deel van deze studie nu de Noordwijk.

Zowel het verleden als de toekomst van de Noordwijk roepen vragen op. De Noordwijk is in 2015 op een kruispunt in haar bestaan beland en kwam veelvuldig in de pers (*Trends* 9/11/2015, *Le Soir* 23/10/2015, *La Libre* 10/11/2015 ...): sommigen uitten hun ongerustheid over een aangekondigde toename van de kantoorleegstand, anderen zagen net kansen om de wijk te herontwikkelen.

De Noordwijk is een ruim gebied om te bestuderen (zie kaart pagina 6). Ze reikt verder dan de omgeving van het Noordstation.

Er werd opnieuw een systematisch onderzoek op het terrein uitgevoerd.

In het tweede deel van dit nummer wordt traditiegetrouw de situatie op de hele Brusselse kantorenmarkt geanalyseerd. Dit keer zijn in de leegstandkaart ook de gegevens over het verloop verwerkt. Deze nieuwe weergave visualiseert de situatie op de markt en de evolutie ervan.

De marktontendensen bleven in 2015 ongewijzigd. De markt is zeer stabiel. Dat is nu al zo sinds 2011.

Ever since 2012, each Office Property Observatory has studied a different Brussels district. The Léopold District and the Eastern Pentagon having been investigated before, the first part of this study takes a closer look at the Nord District.

Both the past and the future of the Nord District raise questions. In 2015, at this crossroads in its existence, this district was a frequent topic of discussion in the press (*Trends* 9/11/2015, *Le Soir* 23/10/2015, *La Libre* 10/11/2015, etc.), with some commentators worrying about the announced increase in office vacancy and others seeing an opportunity for redevelopment.

The Nord District is a large area to investigate (see map page 6). It extends beyond the environs of Brussels-North railway station.

As usual, we analysed the area systematically in the field.

In part 2, we present the situation on the Brussels office market as a whole. The vacancy map now also includes the dynamics data. This new graphic representation shows the market situation and evolution.

Market trends remained unchanged in 2015. The market is very stable, as it has been since 2011.

1^{re} partie : Zoom sur le Quartier Nord

Deel 1: Focus op de Noordwijk

Part 1: Focus on the Nord District

DESCRIPTION DU QUARTIER

À cheval sur le territoire des communes de la Ville de Bruxelles, de Schaerbeek et de Saint-Josse-ten-Noode, le Quartier Nord est un quartier atypique dans l'urbanisme bruxellois. Créé brutalement dans les années 1970 sur la trame d'un quartier populaire, ce projet monofonctionnel – résolument ambitieux (et mégalomane) pour l'époque – s'est avéré problématique. Surdimensionné et contrecarré par d'autres pôles de bureaux, le Quartier Nord s'est développé beaucoup plus lentement que prévu.

Ce quartier administratif est maintenant un mélange de bâtiments d'âges différents, allant des premières constructions des années 1970 jusqu'à des immeubles neufs. Plusieurs îlots résidentiels ont été préservés et la zone où les bureaux sont autorisés circonscrite. Les tours marquent le paysage du quartier même si de nombreux grands immeubles de bureaux ne sont pas des tours.

BESCHRIJVING VAN DE WIJK

De Noordwijk, die deels in Brussel-Stad, deels in Schaerbeek en deels in Sint-Joost-ten-Node ligt, is een atypische wijk in het Brussels stedenbouwkundige landschap. Ze ontstond in de jaren zeventig van de twintigste eeuw uit een – voor die tijd uitgesproken ambitieus (en megalomaan) – monofunctioneel project dat werd neergepoot op de fundamenten van een oude volksbuurt. Niet zonder problemen, zo bleek. De kolossale en door andere kantoorbuurten beconcurrerde Noordwijk ontwikkelde zich veel trager dan verwacht.

Vandaag is deze administratieve wijk een mengeling van gebouwen uit verschillende decennia: gaande van oorspronkelijke constructies uit de jaren zeventig tot gloednieuwe gebouwen. Meerdere residentiële blokken zijn behouden en het gebied waar kantoren toegelaten zijn, is ingeperkt. Torens kenmerken het landschap van de wijk, ook al zijn er ook tal van lagere grote kantoorgebouwen.

DISTRICT DESCRIPTION

The Nord District, which extends across the City of Brussels and the municipalities of Schaerbeek and Saint-Josse-ten-Noode, is an atypical district with regard to Brussels's urban planning. In the 1970s, this single-function project – determinedly ambitious (and megalomaniacal) for its time – was plonked down in a working-class district. The project has since turned out to be problematical. Oversized and facing competition from other office districts, the Nord District has developed far more slowly than planned.

This administrative quarter now sports an amalgam of buildings of varying ages, from those dating back to its creation in the 1970s to new developments. Several housing blocks have been preserved and the authorized area for offices has been curbed. The district's landscape is characterized by towers, even though there are many large office buildings which are not as tall.

*L'Entrepôt Royal de Tour & Taxis au milieu. À sa gauche, l'Hôtel des Douanes
Het Koninklijk Pakhuis op Thurn & Taxis. Links: het Douanegebouw
Midden: Royal Depot at Tour & Taxis. Left: Hôtel des Douanes*



Aujourd'hui, le Quartier Nord est en pleine mutation : extension à l'ouest vers Tour & Taxis, grands projets de rénovation, grands déménagements vers et à l'intérieur du quartier, mais aussi déménagements hors de celui-ci.

Le Quartier Nord comprend peu d'immeubles de bureaux de petite taille sauf dans sa périphérie. L'essentiel des mètres carrés est hébergé dans seulement 47 immeubles de tailles moyenne et grande, pour la plupart mono-occupants (35 bâtiments). Les 20 plus grands hôtes du quartier utilisent 80,5 % des surfaces occupées. Un petit nombre d'entreprises et d'administrations forme donc l'essentiel des superficies du quartier. Mais il s'agit aussi d'un facteur de risque puisque l'emménagement ou le déménagement d'un ou deux occupants a un impact sensible sur l'ensemble du quartier.

De Noordwijk is volop aan het veranderen: de wijk breidt uit naar het westen richting Thurn & Taxis, er zijn grote renovatiewerken aan de gang en er zijn grote verhuisbewegingen naar en in de wijk, maar ook uit de wijk.

In de Noordwijk staan weinig kleine kantoorgebouwen, behalve dan aan de buitenrand. Het gros van de kantooroppervlakte is geconcentreerd in amper 47 middelgrote tot grote gebouwen. Meestal (35 gebouwen) is er maar één gebruiker. De 20 grootste kantoorgebruikers in de wijk vertegenwoordigen 80,5 % van de gebruikte oppervlakte. Een klein aantal bedrijven en administraties nemen dus het leeuwendeel van de kantoorruimte in. Daar schuilt ook een risico: als een of twee gebruikers toekomen of wegtrekken, heeft dat een duidelijke impact op de hele wijk.

Today, the Nord District is changing rapidly: it is expanding westward to Tour & Taxis, renovation projects are in full swing and occupants are moving into and within the district, but others are leaving.


Except in its periphery, the Nord District possesses few small office buildings. Most of the square metreage is provided by just 47 medium- and large-sized buildings, most of which (35) boast only a single occupant. The 20 biggest occupants in the district represent 80.5% of the used surface area. That means a small number of companies and administrations take up most of the district's office space. However, this paucity of occupants also entails a risk: if one or two of them move, this substantially affects the whole district.



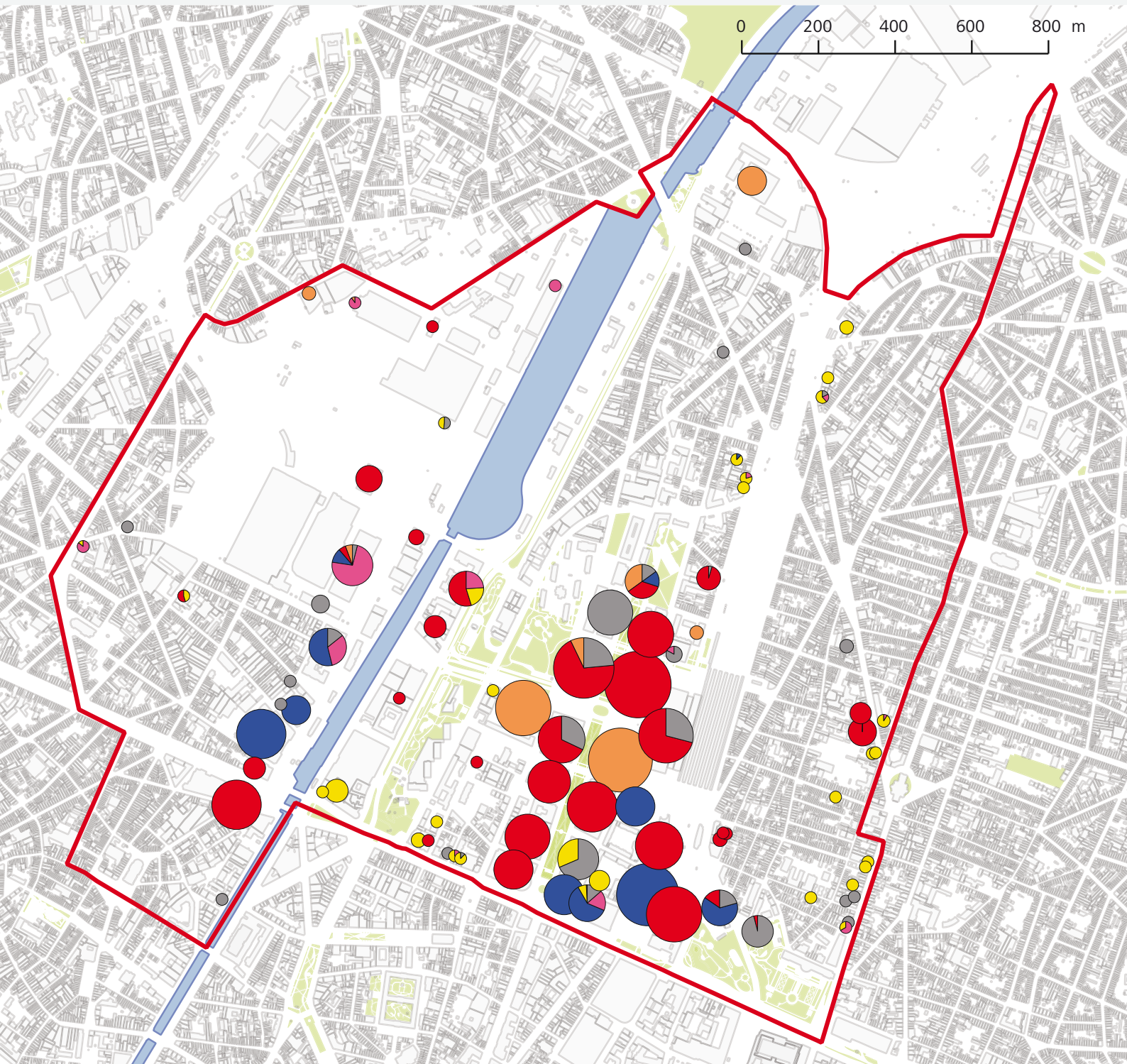
Seulement quatre grands immeubles accueillent plusieurs occupants : le Zenith, le Manhattan Center, l'Entrepôt Royal de Tour & Taxis et le Botanic Building (ci-contre). C'est extrêmement peu en comparaison avec les autres quartiers. Slechts vier grote kantoorgebouwen huisvesten meerdere gebruikers: het Zenith Building, het Manhattan Center, het Koninklijk Pakhuis op Thurn & Taxis en het Botanic Building (foto links). In vergelijking met de andere wijken is dat uiterst weinig. Only four large buildings accommodate several different occupants: the Zenith Building, the Manhattan Center, the Royal Depot at Tour & Taxis, and the Botanic Building (pictured here). Compared to the other districts, this is an extremely small number.

Fig. 1 Occupation 2015 Gebruik 2015 2015 Occupation

- Grands sièges sociaux / Grote hoofdzetels / Corporate headquarters
- Administrations / Besturen / Administrations
- Associations / Verenigingen / Associations
- Finance / Financiën / Finance
- Autres occupants / Andere gebruikers / Other occupants
- Bureaux vides / Lege kantoren / Vacant offices

 50.000 m²

0 200 400 600 800 m



LES OCCUPANTS

Les administrations

La moitié du parc de bureau du Quartier Nord est occupée par des administrations publiques, surtout des administrations fédérales et flamandes. On compte aussi le siège de la Communauté française, des administrations de la Région de Bruxelles-Capitale, la Direction générale de la recherche et de l'innovation de la Commission européenne et de quatre agences européennes.

DE GEBRUIKERS

Besturen

De helft van het kantorenpark in de Noordwijk wordt gebruikt door openbare besturen, voornamelijk federale en Vlaamse administraties. Ook de zetel van de Franse Gemeenschap, administraties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het Directoraat-generaal Onderzoek en Innovatie van de Europese Commissie en vier Europese agent-schappen zijn er gevestigd.

THE OCCUPANTS

Administrations

Half the Nord District's office space is occupied by—mostly federal and Flemish—public administrations. The seat of the French Community, some Brussels-Capital Region administrations, the Directorate-General for Research and Innovation of the European Commission and four European agencies are also located there.

Fig. 2 Secteurs d'activités des occupants / Activiteitensectoren van de gebruikers
Occupant industry sectors

	Surface / Oppervlakte / Surface area	
Administration / Besturen / Administrations	829.797 m ²	49 %
Finance / Financiën / Finance	324.252 m ²	19 %
Sièges sociaux / Hoofdzetels / Corporate headquarters	223.247 m ²	13 %
Association / Verenigingen / Associations	84.352 m ²	5 %
Service et activité commerciale / Diensten en handel / Services and commercial activities	62.511 m ²	4 %
Bureaux vides / Lege kantoren / Vacant offices	179.232 m ²	11 %
Total / Totaal / Total	1.703.391 m²	100 %

Le relevé des occupants s'est limité aux immeubles de plus de 500 m². / Voor het in kaart brengen van de gebruikers is enkel gekeken naar de gebouwen groter dan 500 m². / For this occupant survey, only buildings larger than 500 m² were taken into consideration.

En annexe 1, page 22, un tableau détaillé des secteurs d'activités est donné. / Bijlage 1 (pagina 22) geeft een gedetailleerde tabel van de activiteitensectoren. / There is a detailed table of the industry sectors in Annex 1, page 22.

Sibelga, quai des Usines, excentré par rapport au cœur du Quartier Nord / Sibelga, Werkhuizenkaai, ver weg van > het hart van de Noordwijk / Sibelga, Quai des Usines, at a remove from the heart of the Nord District



Fig. 3 Administrations / Besturen / Administrations

	Surface / Oppervlakte / Surface area	
Administrations fédérales / Federale administraties / Federal administrations	377.154 m ²	45 %
Administrations de la Région flamande / Vlaamse administraties / Flemish Region administrations	196.514 m ²	24 %
Siège de la Communauté française / Zetel van de Franse Gemeenschap / Seat of the French Community	98.582 m ²	12 %
Administrations régionales bruxelloises / Brusselse gewestadministraties / Brussels-Capital Region administrations	82.828 m ²	10 %
Commission européenne / Europese Commissie / European Commission	73.804 m ²	9 %
Administration communale / Gemeenteadministratie / Municipal administration	915 m ²	0,1 %
Total / Totaal / Total	829.797 m²	100 %

Le WTC III et Engie / WTC III en Engie / WTC III and Engie >



La Communauté française, boulevard Léopold II / De Franse Gemeenschap, Leopold II-laan / French Community, Boulevard Léopold II



Fig. 4 Emménagements principaux de 2011 à 2015 **Belangrijkste verhuizingen naar de Noordwijk van 2011 tot 2015** Principal moves to the Nord District from 2011 to 2015

Selor	2015	WTC III
INASTI - RSVZ	2015	UP-site
Bruxelles Environnement - Leefmilieu Brussel	2014	Tour & Taxis - Thurn & Taxis
Institut de Formation de l'Administration fédérale - Opleidingsinstituut van de Federale Overheid	2014	WTC III
GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap	2014	UP-site
SPF Justice - FOD Justitie	2012	Waterside
ETNIC	2012	Zenith
SMALS	2012	UP-site

Ce sont les mouvements récents et annoncés des administrations qui impactent le plus, pour le moment, l'ensemble du quartier.

Les mouvements des administrations ne sont pas terminés, le gouvernement fédéral a donné son feu vert au «master plan bruxellois» de relocalisation des ministères. Le but est de rationaliser les espaces par souci d'économie et de gagner ainsi 30 % sur les surfaces actuelles. Dans ce plan, les services actuellement installés dans le WTC II devront le quitter pour fin 2018. Ils seront hébergés dans le bâtiment Eurostation à côté de la gare du Midi.

Het zijn de recente en aangekondigde verhuisbewegingen van die besturen die momenteel de grootste impact hebben op de hele wijk.

En daar blijft het niet bij: de federale regering gaf haar fiat aan het Brussels masterplan voor de herlokalisatie van haar administraties. Het doel van dat plan is om te bezuinigen via een rationeler ruimtegebruik, waarbij tot 30 % minder oppervlakte zal worden gebruikt dan nu. De diensten die nu in het WTC II gevestigd zijn, moeten dat gebouw tegen eind 2018 verlaten. Ze verhuizen naar het Eurostation-gebouw aan het Zuidstation.

Right now, the recent and announced moves of the administrations are what is affecting the entire district most.

And that's not all: the federal government has greenlit the Brussels master plan for the relocation of its administrations. That plan's objective is to economize through a more rational use of space, cutting back the occupied surface area by up to 30%. According to the plan, the services now housed in WTC II will have to leave it by the end of 2018. They will be put up in the Eurostation building beside Brussels-South railway station.

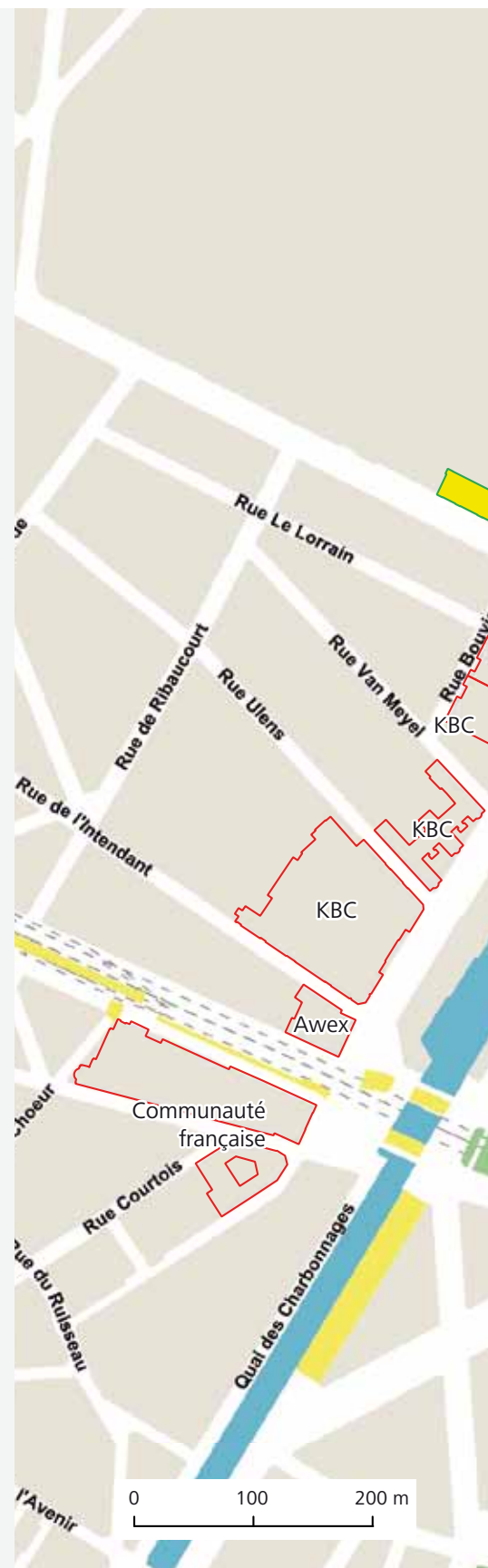
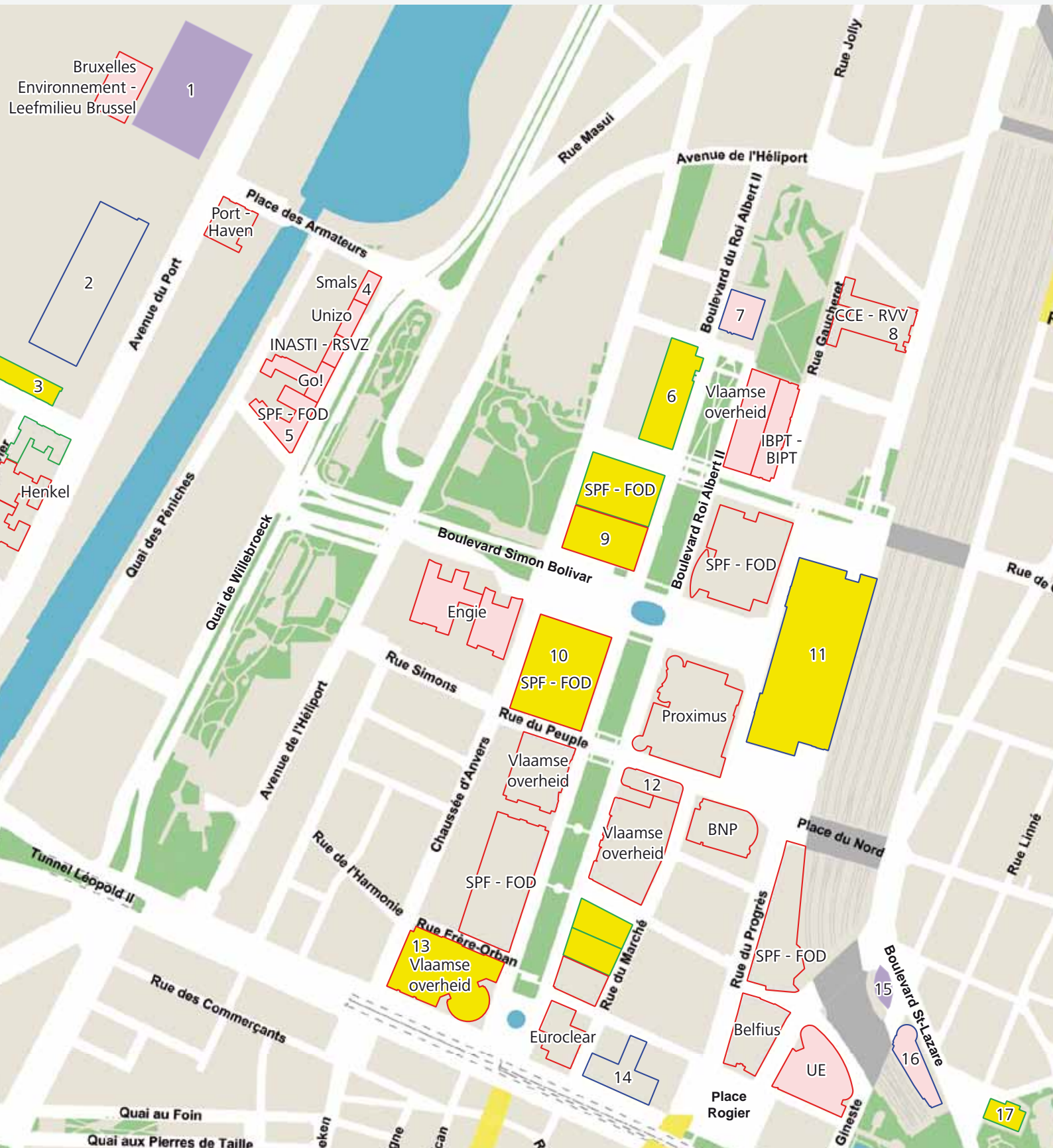


Fig. 5 Les immeubles du Quartier Nord De kantoorgebouwen in de Noordwijk The office buildings in the Nord District

- Projet rénovation ou reconstruction / Renovatie- of heropbouwproject / Renovation or rebuilding projects
- Construction < 10 ans / Gebouw < 10 jaar / Construction < 10 years
- En construction / In opbouw / Under construction
- Un seul occupant / Een enkele gebruiker / A single occupant
- Inoccupé / Niet ingenomen / Unoccupied
- Multi-occupants / Meervoudige bezetting / Several occupants

- | | |
|--|--|
| 1 Herman Teirlinck | 9 WTC I & II |
| 2 Entrepôt Royal - Koninklijk Pakhuis | 10 WTC III |
| 3 Hôtel des Douanes - Douanegebouw | 11 CCN, Centre de Communication Nord - Communicatie Centrum Noord |
| 4 UP-site | 12 Phoenix |
| 5 Waterside | 13 Boudewijn |
| 6 Brussels Tower | 14 Manhattan Center |
| 7 Zenith | 15 Silver Tower |
| 8 Laurentide | 16 Botanic Building |
| | 17 Victoria Regina |



Le Gouvernement bruxellois a toujours pour volonté de regrouper dans un lieu unique ses services dont une partie est actuellement dans le vieux Centre de Communication Nord (sur la gare du Nord).

Les autorités flamandes auront quitté en 2018 deux immeubles du quartier (Boudewijn building et Phoenix) pour leur nouveau siège sur Tour & Taxis, l'Herman Teirlinck.

Secteur de la finance

Le secteur de la finance occupe un cinquième des surfaces du quartier.

Belfius, KBC, BNP Paribas Fortis et Euroclear rassemblent à quatre 97 % des surfaces du secteur de la finance dans le Quartier Nord.

Après quelques années d'incertitude, Belfius a décidé de se reconcentrer dans l'emblématique Rogier Tower. Les immeubles occupés par BNP Paribas Fortis seront probablement libérés quand la société aura terminé la reconstruction du siège rue Ravenstein, prévue pour 2021.

Sièges sociaux de grandes entreprises

Les sièges sociaux de grandes entreprises, hors finance, occupent un huitième des surfaces du quartier. Proximus, Engie et Sibelga comptabilisent ensemble 87 % des surfaces pour ce type d'occupants. Engie s'est installé dans deux nouveaux immeubles terminés en 2013. Sibelga a rénové ses bâtiments du quai des Usines en 2012.

Autres occupants

Un cinquième seulement des surfaces est occupé par d'autres secteurs d'activités. Contrairement au quartier central du Penta-

De Brusselse regering is nog steeds van plan om haar diensten op een enkele plaats te groeperen. Een deel van die diensten is nu gevestigd in het oude Communicatie Centrum Noord (CCN) boven het Noordstation.

Tegen 2018 ruilt de Vlaamse overheid twee gebouwen in de wijk (Boudewijn Building en Phoenix) in voor haar nieuwe zetel op Thurn & Taxis: het Herman Teirlinckgebouw.

Financiële sector

De financiële sector gebruikt een vijfde van de kantooroppervlakte in de Noordwijk.

Belfius, KBC, BNP Paribas Fortis en Euroclear nemen met z'n vieren 97 % hiervan in.

Na een aantal jaren van onzekerheid bleef Belfius toch in de emblematische Rogiertoren. De gebouwen die BNP Paribas Fortis gebruikt, zullen vermoedelijk vrijkomen zodra de heropbouw van de zetel in de Ravensteinstraat klaar is (gepland voor 2021).

Hoofdzetels van grote ondernemingen

Hoofdzetels van grote ondernemingen uit andere sectoren dan de financiële sector nemen een achtste van de kantoorruimte in de wijk in. Proximus, Engie en Sibelga zijn samen goed voor 87 % hiervan. Engie is gevestigd in twee nieuwe gebouwen uit 2013. Sibelga heeft in 2012 zijn gebouwen aan de Werkhuisenkaai gerenoveerd.

Andere gebruikers

Slechts een vijfde van de kantoorruimte wordt gebruikt door andere activiteitensectoren. Anders dan in de Vijfhoek is de verenigingssector zeer weinig vertegenwoordigd. Hetzelfde

The Brussels government still intends to group its services in a single location. A number of its services now occupy the old Centre de Communication Nord (over Brussels-North railway station).

In 2018, the Flemish authorities will have left two buildings in the district (Boudewijn Building and Phoenix) for their new headquarters at Tour & Taxis: the Herman Teirlinck Building.

Financial sector

The financial sector takes up one fifth of the district's office space.

Between the four of them, Belfius, KBC, BNP Paribas Fortis, and Euroclear account for 97% of that space.

After some years of uncertainty, Belfius decided to stay put in the emblematic Rogier Tower. The buildings occupied by BNP Paribas Fortis will most likely fall vacant as soon as it finishes rebuilding its headquarters on Rue Ravenstein. The move back is planned for 2021.

Headquarters of large corporations

Headquarters of large corporations not part of the financial sector take up one eighth of the district's office space. Proximus, Engie, and Sibelga account for 87% of that space. Engie moved into two new buildings finished in 2013. Sibelga renovated its buildings on the Quai des Usines in 2012.

Other occupants

Only a fifth of the office space is occupied by other industry sectors. As opposed to in the centrally-located Pentagon, the associations sector is largely absent here. The same goes



Bruxelles Environnement et le chantier de l'Herman Teirlinck, avenue du Port
Leefmilieu Brussel en de werf van het Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan
Bruxelles Environnement and the Herman Teirlinck building site, Avenue du Port



Le boulevard Simon Bolivar devant la gare du Nord
 Simon Bolivarlaan voor het Noordstation
 Boulevard Simon Bolivar in front of Brussels-North railway station

gone, le secteur des associations est très peu représenté. De même, les services commerciaux ne représentent que 4 % des surfaces.

Les associations et les services commerciaux n'occupent que des petites surfaces et, comme déjà constaté, le quartier est celui des grands occupants.

DYNAMIQUE

Dans le chapitre sur la dynamique du marché de l'ensemble de la Région (voir page 16), le Quartier Nord est toujours positivement évalué année après année.

En 2015, on a compté l'arrivée de plusieurs occupants et peu de départs. Les prises en occupation principalement dans la tour Zenith et dans le Laurentide influencent positivement les chiffres. La tour Zenith n'est pas encore totalement occupée, pourtant sa construction est achevée depuis 2009.

L'âge du bâti est très varié. Tous les grands immeubles anciens sont en projet de modernisation avancé ou à l'étude. Cela concerne huit bâtiments.

On constate un ralentissement certain sur plusieurs de ces projets. Le chantier de rénovation du Brussels Tower (TBR), boulevard Roi Albert II n° 32-34, est à l'arrêt. La construction de la Silver Tower (boulevard Saint-Lazare) ne démarre pas. Les rénovations et développements des trois tours WTC sont aussi en suspens.

Par ailleurs, neufs immeubles ont été construits il y a moins de dix ans. Derniers en date, les bureaux au pied de la tour UP-site (30.000 m²) dont le chantier s'est terminé en 2015. Ils sont entièrement occupés depuis la vente de la partie restante à l'INASTI.

De 2014 à 2015, le stock total de bureaux du quartier est passé de 1.751.889 à 1.772.804 m², soit une augmentation de 20.915 m².

geldt voor diensten en handel (amper 4 % van de oppervlakte).

Dit soort gebruikers is meestal bescheiden van omvang, terwijl de Noordwijk zoals gezegd de wijk van de grootgebruikers is.

DYNAMIEK

De Noordwijk komt elk jaar positief uit de analyse van het verloop op de hele Brusselse kantorenmarkt (zie pagina 16).

Er zijn verschillende gebruikers bijgekomen en weinige vertrokken in 2015.

De opname van kantoren in voornamelijk de Zenith-toren en het Laurentidegebouw heeft een gunstige invloed op de cijfers. De Zenith-toren is nog niet helemaal volzet, hoewel de bouw ervan toch al sinds 2009 voltooid is.

De ouderdom van de gebouwen varieert zeer sterk. De grote oude gebouwen worden allemaal gemoderniseerd. Bij sommige is dat proces al vergevorderd, bij andere zit het in de studiefase. Het gaat om acht gebouwen.

Meerdere van die projecten hebben enige vertraging opgelopen. De renovatie van de Brussels Tower of TBR-toren in de Koning Albert II-laan 32-34 ligt stil. De bouw van de Silver Tower in de Sint-Lazaruslaan gaat maar niet van start. Ook de renovatie en ontwikkeling van de drie WTC-torens staan on hold.

Negen kantoorgebouwen zijn minder dan tien jaar oud. De recentste kantoren zijn die aan de voet van de UP-site-toren (30.000 m²). Zij werden in 2015 voltooid. Sinds de verkoop van de resterende kantoren aan de RSVZ is alles volzet.

De totale kantoorvoorraad in de wijk is gestegen van 1.751.889 m² in 2014 naar 1.772.804 m² in 2015. Dat is een toename met 20.915 m².

Wanneer het vertrek van een huurder bekend is, worden al snel plannen gemaakt om het gebouw in kwestie te herontwikkelen, ook

for commerce and trade (a mere 4% of the available space).

These are usually modest-sized occupants and, as mentioned, the Nord District is chiefly home to large-scale occupants.

DYNAMICS

In the analysis of the dynamics on the Brussels office property market as a whole (see page 16), the Nord District gets good marks year after year.

In 2015, several occupants moved into the district and only a few left.

The take-up of offices, mainly in the Zenith Tower and the Laurentide Building, has a positive impact on the figures. Even though it was finished in 2009, the Zenith Tower is still not completely occupied.

The buildings' age varies greatly. All of the large old buildings are being modernized. Some of those projects are in an advanced stage, others are still being researched. Eight buildings are concerned.

Several of these projects have been delayed somewhat. Renovation of the Brussels Tower (TBR), 32-34 Boulevard Roi Albert II, is at a standstill. Construction on the Silver Tower (Boulevard Saint-Lazare) is not starting. Renovation and development of the three WTC towers are also on hold.

Nine buildings are less than 10 years old. Among those, the offices at the foot of the UP-site Tower, which were completed in 2015, are the most recent. Ever since the remaining vacant space was purchased by INASTI, these offices have been fully occupied.

The total office stock in the district went from 1,751,889 m² in 2014 to 1,772,804 m² in 2015, i.e. a 20,915 m² increase.

L'annonce du départ d'un locataire débouche rapidement sur des projets de redéveloppement, même si l'exécution des travaux peut être mise en veilleuse. À titre d'exemple, le Boudewijn Building occupé jusqu'en 2018 par le pouvoir flamand fait déjà l'objet d'un projet de démolition-reconstruction. Par ailleurs, on n'a pas encore d'indication sur le devenir du Centre de Communication Nord. Dans cet immeuble, des surfaces ont été libérées en 2015 (12.800 m²).

BUREAUX VIDES

Dans le tableau Fig. 6, les immeubles vides ont été classés en catégories selon la cause de leur inoccupation. En plus des 53.122 m² commercialisés, 38.457 m² sont commercialisés mais sont classés «En attente de rénovation ou reconstruction» car un projet les concerne (par exemple, le North Gate au boulevard Roi Albert II 7 et 9). On a donc au total 91.579 m² commercialisés.

En synthèse, sur un stock de 1.772.864 m², 1.593.632 m² sont occupés et 179.232 m² sont vides, soit 10 %. Le taux de vacance commercialisé est de 5,2 %.

Le Victoria Regina va être rénové, il a été quitté par la Police pour le Belair (ex-Cité Administrative). Seul un commissariat local occupe le bas de la tour pour le moment.

al is de eigenlijke uitvoering van de werken niet altijd voor meteen. Zo staat er voor het Boudewijn Building, dat tot 2018 door de Vlaamse overheid wordt gebruikt, al een afbraak/heropbouw-project op stapel. Wat er met het CCN zal gebeuren, is nog niet duidelijk. Daar kwam in 2015 12.800 m² ruimte vrij.

LEGE KANTOREN

In de tabel (Fig. 6) werden de lege kantoorgebouwen ingedeeld volgens de reden van hun leegstand. Er is 53.122 m² gecommmercialiseerd en onmiddellijk beschikbaar. Daarbovenop is er 38.457 m² gecommmercialiseerde ruimte die is ingedeeld in de categorie "Wacht op renovatie of reconstructie" omdat er een project op handen is (bijvoorbeeld het North Gate-gebouw, Koning Albert II-laan 7 en 9). In totaal is er dus 91.579 m² gecommmercialiseerde kantoorruimte.

Samengevat: op een voorraad van 1.772.864 m² wordt 1.593.632 m² gebruikt en staat 179.232 m² leeg (10 %). De gecommmercialiseerde leegstand bedraagt 5,2 %.

De Victoria Regina-toren wordt binnenkort gerenoveerd. De politie ruidde hem in voor het Belair (voormalig Rijksadministratief Centrum). Onderaan de toren is nog enkel een lokaal commissariaat gevestigd.

When an occupant's departure is announced, plans are soon made to redevelop the building concerned, even though the actual execution often takes a while. For the Boudewijn Building, for example, which will be occupied by the Flemish government until 2018, a demolition-reconstruction project is already in the pipeline. What is to happen to the Centre de Communication Nord (CCN) is not yet clear. This building saw 12,800 m² of space fall vacant in 2015.

VACANT OFFICES

In the table (Fig. 6), the vacant office buildings were categorized according to the reason for their inoccupation. 53,122 m² are on the market and immediately available. In addition, 38,457 m² are on the market but classified as "Awaiting renovation or reconstruction" because a project is in the offing (e.g. North Gate, 7-9 Boulevard Roi Albert II). So in total, 91,579 m² are on the market.

To sum up, of the 1,772,864 m² stock, 1,593,632 m² are taken up and 179,232 m² (10%) are vacant. The marketed vacancy rate is 5.2%.

The Victoria Regina Tower will soon be renovated. The police force has left it for the Belair (the former *Cité administrative de l'État*).



Fig. 6 Type de vide Soorten leegstand Types of vacancy

	m ²	%
Commercialisé (et immédiatement disponible) / Gecommmercialiseerd (en onmiddellijk beschikbaar) / On the market (and immediately available)	53.122	38 %
En attente de son occupant / Wacht op zijn gebruiker / Awaiting its occupant	2.858	2 %
En rénovation ou reconstruction / In renovatie of reconstructie / Under renovation or reconstruction	0	0 %
En attente de rénovation ou de reconstruction / Wacht op renovatie of reconstructie / Awaiting renovation or reconstruction	116.310	65 %
Devenir incertain / Onzekere toekomst / Uncertain future	6.942	4 %
Total / Totaal / Total	179.232	100 %

◀ Le chantier à l'arrêt de la Brussels Tower / De Brussels Tower-werf staat on hold / Suspended construction on the Brussels Tower



À gauche Proximus, à droite le Centre de Communication Nord
 Links: Proximus. Rechts: het Communicatie Centrum Noord
 Left: Proximus. Right: Centre de Communication Nord

Le quartier jouit donc d'un taux de vacance particulièrement bas. Mais, comme écrit plus haut, le quartier étant composé essentiellement de grands immeubles hébergeant un seul occupant, tout changement dans un ou deux immeubles a un impact important.

Aucun chantier n'est actif, à part bien sûr la construction de l'Herman Teirlinck pour les administrations flamandes (+/- 50.000 m²), mais ces surfaces ne sont pas encore comptabilisées dans le stock. À part cette exception notable, les autres chantiers sont en attente. Le plus spectaculaire étant la Brussels Tower dont la carcasse désertée domine le bout du boulevard Roi Albert II. Le trou laissé par les travaux de la Silver Tower est le deuxième important chantier bloqué dans le quartier.

L'Hôtel des Douanes de Tour & Taxis (rue Picard) a été très récemment vendu pour être rénové sans que l'on puisse déjà connaître le projet qui y verra jour.

Signe positif de la dynamique du quartier, peu de surfaces vides ne font pas l'objet d'un projet (devenir incertain).

SYNTHÈSE

À l'instar du Pentagone, les administrations et le secteur financier sont présents dans des proportions importantes.

L'avenir nous dira si le quartier parvient à attirer de nouveaux grands occupants comme la Commission européenne, très courtisée. Globalement, au niveau de la Région, les nouveaux développements risquent de créer du vide ailleurs.

De leegstand in de Noordwijk is dus bijzonder laag. Maar omdat de wijk zoals gezegd voornamelijk grote kantoorgebouwen met een enkele gebruiker telt, heeft elke wijziging in een of twee gebouwen een grote impact.

Er zijn geen actieve werven buiten de constructie van het Herman Teirlinckgebouw voor de Vlaamse administraties (+/- 50.000 m²). Die kantoren zijn echter nog niet in de voorraad meegerekend. Op die noemenswaardige uitzondering na, staan alle werven on hold. De spectaculairste werf is die van de Brussels Tower: het verlaten geraamte van het gebouw domineert aan het uiteinde van de Koning Albert II-laan. Ook de Silver Tower-werf zit vast. Na de afbraak van het gebouw blijft daar een gapende leegte achter.

Het Douanegebouw op Thurn & Taxis (Picardstraat) werd zopas verkocht om te worden gerenoveerd. Wat er precies staat te gebeuren, is nog niet duidelijk.

Er zijn weinig lege kantoren waarvoor er geen project is (onzekere toekomst), wat wijst op een positieve dynamiek.

SAMENVATTING

Net als in de Vijfhoek zijn besturen en ondernemingen uit de financiële sector alomtegenwoordig in de Noordwijk.

Later zal blijken of de wijk erin slaagt nieuwe grote gebruikers aan te trekken, zoals de Europese Commissie, die men heel graag wil bekoren. Nieuwe projectontwikkelingen riskeren elders in het gewest dan weer leegstand te creëren.

Only a local precinct remains on the lower floors.

The Nord District enjoys a particularly low vacancy rate. But because the district chiefly contains large office buildings with a single occupant, any change in one or two buildings has a substantial impact.

There are no projects under construction, apart from the 50,000 m² Herman Teirlinck Building for the Flemish government. Those premises were not included in the stock. Except for this notable exception, all construction projects are on hold. The most spectacular of them is the Brussels Tower, whose abandoned frame dominates the end of Boulevard Roi Albert II. Work on the Silver Tower has also come to a stop. The building's demolition has left a gaping hole there.

The Hôtel des Douanes at Tour & Taxis was recently sold and will be renovated. The exact nature of the project is as yet unknown.

There are very few vacant offices for which there is no project (uncertain future), a good sign for the district's dynamics.

OVERVIEW

Just as in the Pentagon, administrations and financial sector companies are ubiquitous in the Nord District.

The future will tell if the district is able to attract new large-size occupants, such as the much-wooed European Commission. New project developments are liable, however, to increase the vacancy rate elsewhere in the Region.

2^e partie : Vacance et dynamique à Bruxelles

Deel 2: Leegstand en verloop in Brussel

Part 2: Vacancy and dynamics in Brussels

VACANCE PAR QUARTIER

Pour la quatrième année consécutive, la vacance évolue peu (voir le tableau détaillé en annexe page 23). Avec une petite amélioration de 0,3 %, elle passe symboliquement sous la barre des 8 % pour se fixer à 7,9 %.

En 2015, le stock de l'ensemble des bureaux de Bruxelles n'a connu qu'une évolution légère, -70.000 m² sur un stock total de 12.989.524 m².

LEEGSTAND PER WIJK

Voor het vierde jaar op rij is de leegstand weinig geëvolueerd (zie gedetailleerde tabel op pagina 23). De leegstand daalt met een kleine 0,3 % naar 7,9 % en duikt zo onder de symbolische grens van 8 %.

Ook de Brusselse kantoorvoorraad evolueerde in 2015 maar lichtjes: -70.000 m² op een totale voorraad van 12.989.524 m².

Die stagnatie is net als de voorbije jaren toe te schrijven aan de economische conjunctuur. De

VACANCY BY DISTRICT

For the fourth year running, there is little change in the vacancy rate (see the detailed table on page 23). It dropped by 0.3% to 7.9%, going under the symbolic 8% threshold.

In 2015, the total office stock in Brussels evolved only slightly: a 70,000 m² decrease on a total stock of 12,989,524 m².

As in years past, this stagnation can be ascribed to the general economic climate. The vacancy rate remains stable because offices are being

Fig. 7 Vacance dans le CBD et dans les quartiers décentralisés / Leegstand in het CBD en in de gedecentraliseerde wijken / Vacancy in the CBD and in the decentralized area

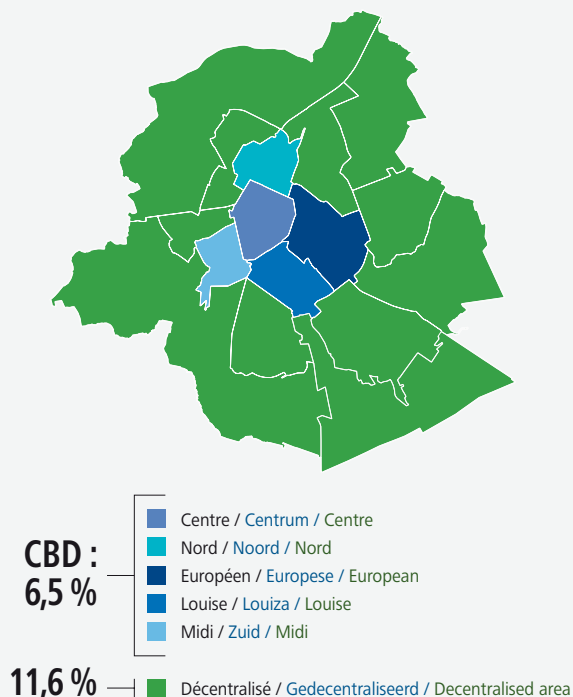
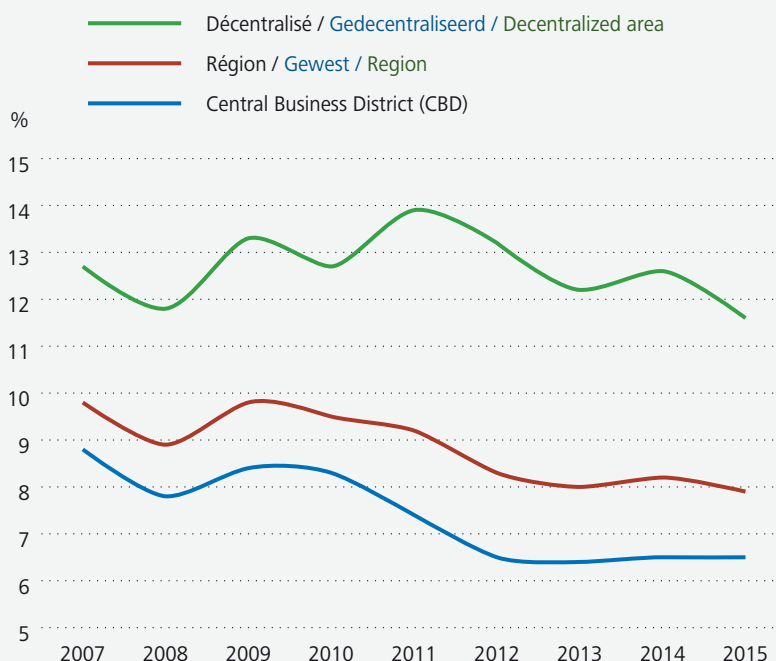


Fig.8 Évolution de la vacance 2007-2015 / Evolutie van de leegstand 2007-2015 / Vacancy evolution 2007-2015



Le tableau détaillé de la vacance par quartier est en annexe 2, page 23. / De gedetailleerde tabel van de leegstand per wijk is opgenomen in bijlage 2 (pagina 23). / The detailed table of vacancy by district can be found in Annex 2, page 23.

L'interprétation de cette stagnation est la même que les années passées : la conjoncture économique. Les conversions d'immeubles de bureaux en résidentiel ou en une autre fonction permettent de maintenir ce niveau.

Le taux de vacance dans le Décentralisé, toujours le plus élevé, connaît toutefois une baisse passant de 12,6 à 11,6 %.

Le CBD (Central Business District) conserve exactement le même niveau de vacance qu'en 2014, soit 6,5 %.

Le Centre fait un moins bon score qu'en 2014, avec l'arrivée de nouvelles surfaces, reconstructions et rénovations (Chambon, Central Plaza et Alhambra). Ce constat n'est pas aussi négatif qu'on pourrait le croire. Dans le Centre, les promoteurs osent lancer des projets car ils ont plus de chances de les voir pris en occupation que dans d'autres quartiers où on attend plutôt d'avoir un locataire avant de lancer le projet.

Le Quartier Européen n'a pas beaucoup évolué en 2015. Il y a relativement peu de nouvelles offres ou de prises en occupation. Les mêmes immeubles restent vides d'année en année.

La situation des quartiers Nord et Louise est meilleure en 2015.

leegstand blijft op hetzelfde niveau doordat kantoren worden verbouwd tot woningen of een andere nieuwe functie krijgen.

De leegstand is nog steeds het grootst in de gedecentraliseerde wijken, maar hij daalde er wel van 12,6 naar 11,6 %.

In het Central Business District (CBD) is het leegstandscijfer precies hetzelfde als in 2014: 6,5 %.

Het Centrum scoort minder goed dan in 2014 door de komst van nieuwe kantoren, reconstructies en renovaties (Chambon, Central Plaza en Alhambra). Is dat daarom slecht? Niet helemaal. In het Centrum durven projectontwikkelaars projecten opstarten omdat de kans er groter is dat de kantoren een gebruiker vinden dan in andere wijken, waar een project pas wordt gelanceerd als er een huurder gevonden is.

In de Europese wijk was er in 2015 niet veel beweging. Er waren relatief weinig nieuwe aanbiedingen en opnames. Dezelfde kantoorgebouwen blijven jaar in jaar uit leegstaan.

De Noordwijk en de Louizawijk doen het in 2015 beter.

converted into housing or given another new purpose.

The vacancy rate is still highest in the decentralized areas, but it did drop from 12.6% to 11.6%.

The Central Business District (CBD) maintains the exact same level of vacancy as in 2014, 6.5%.

The Centre scores less well than it did in 2014, due to new premises, reconstructions and renovations (Chambon, Central Plaza, and Alhambra). These findings are not as ominous as they may sound. In the Centre, developers dare to launch new projects because chances are higher that an occupant will be found than in other districts, where developers mostly wait until a tenant is found before starting a project.

The European District saw little change in 2015. Relatively few spaces are newly on offer or taken up. The same buildings remain vacant year in, year out.

In 2015, the situation in the Nord and Louise districts improved.

L'immeuble de bureaux boulevard Poincaré, 68-70, à deux pas de la gare du Midi, était en vente depuis 2002. Il vient de trouver preneur, la Région bruxelloise l'ayant acquis pour l'hébergement des sans-abris.

Het kantoorgebouw in de Poincarélaan 68-70, op een boogscheut van het Zuidstation, stond sinds 2002 te koop. Zopas heeft het Brussels gewest het gebouw gekocht om er daklozen onder te brengen.

The office building on 68-70 Boulevard Poincaré, a stone's throw from Brussels-South railway station, had been for sale since 2002. The Brussels-Capital Region has recently acquired the building for use as a homeless shelter.



DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE

Cette carte des immeubles de bureaux à partir de 1.000 m² traduit la dynamique immobilière enregistrée au cours de l'année écoulée (voir tableau détaillé en annexe 3, page 23).

Prise en occupation (la demande)

La prise en occupation, en baisse de 2011 à 2013, augmente pour la 2^e année consécutive. Avec ses 372.000 m², elle a augmenté de 16 % par rapport à 2013.

Les transactions principales :

- Rue Pont de Luttre (ex-Diamond Boart), Forest : avenir inconnu
- Tour Zenith, Quartier Nord : Amlin Europe et SNCB LOGISTICS
- Hôtel des Douanes de Tour & Taxis, Quartier Nord : avenir inconnu
- Boulevard de la Woluwe, 106, Woluwe-St-Lambert : conversion en maison de repos
- Boulevard Poincaré, 70, Quartier Midi : conversion en hébergement des sans-abris
- Boulevard Reyers, 70, Schaerbeek : CPAS de Schaerbeek
- Rue de la Pépinière, 20, Centre : conversion en logements

Ajouté en 2015 (l'offre récente)

2015 a vu l'arrivée de 340.000 m² en plus dans l'offre. C'est quasi identique à 2014.

Les principales nouvelles offres :

- Central Plaza (gare Centrale), Centre : mais déjà loué début 2016
- CCN, Quartier Nord : quitté par une administration fédérale (Mobilité) et des services de la Région bruxelloise
- UP-site 35, Quartier Nord : mis sur le marché et acheté par l'INASTI en 2015
- Belmont Court, Quartier Européen : rue Belliard 51-55
- Ringstation, rue des Deux Gares, Quartier Midi : rénovation dans le complexe Philips
- Boulevard Poincaré, 67, Quartier Midi : ancienne école juive
- Hôtel Empain, rue du Congrès, Centre : rénovation

Reste sur le marché

L'offre qui persiste sans trouver preneur d'une année à l'autre continue de reculer de 5 % par rapport à 2014 et de 18,5 % par rapport à 2013.

Cette amélioration notable s'explique à nouveau certainement par la conversion d'immeubles de bureaux en d'autres fonctions.

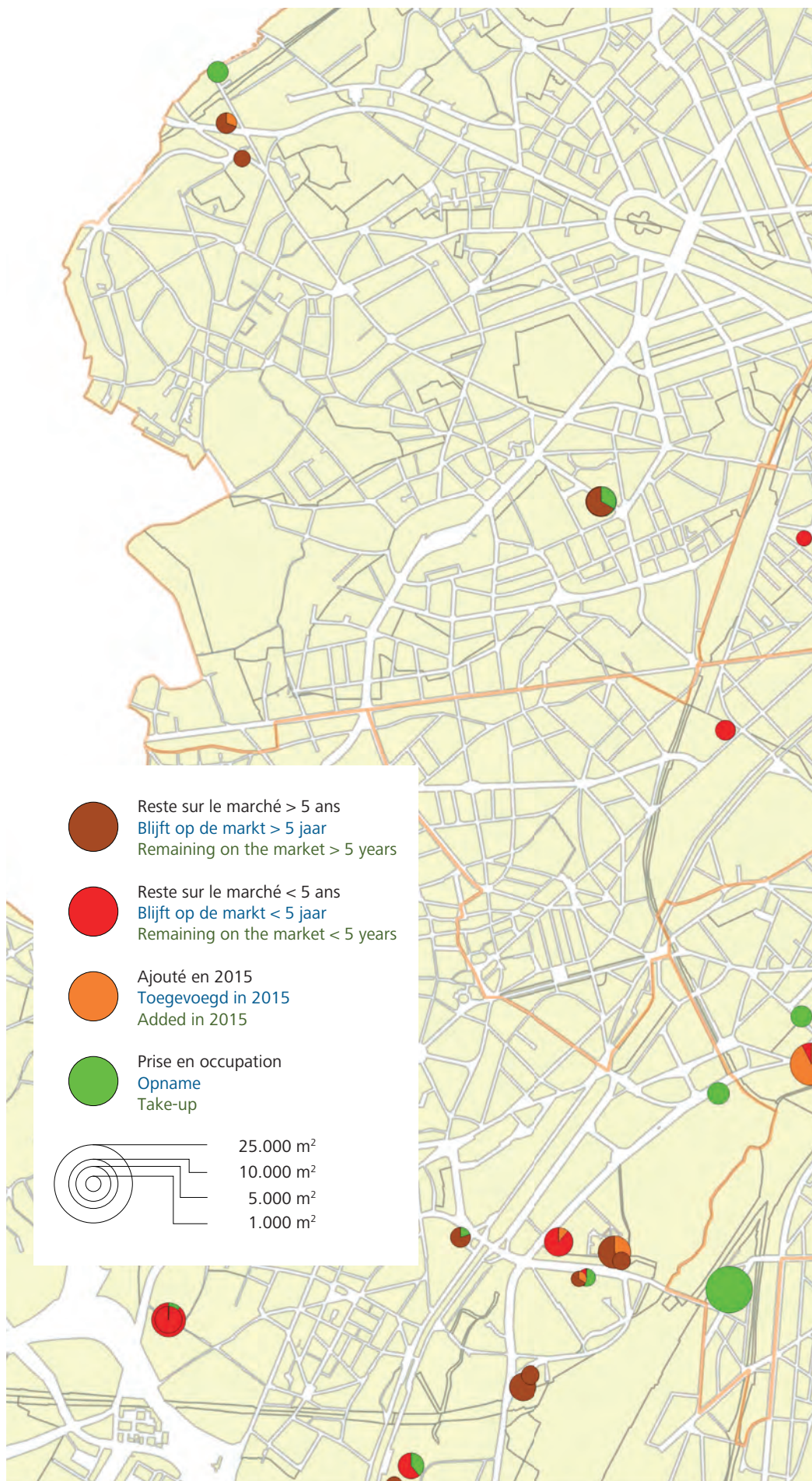
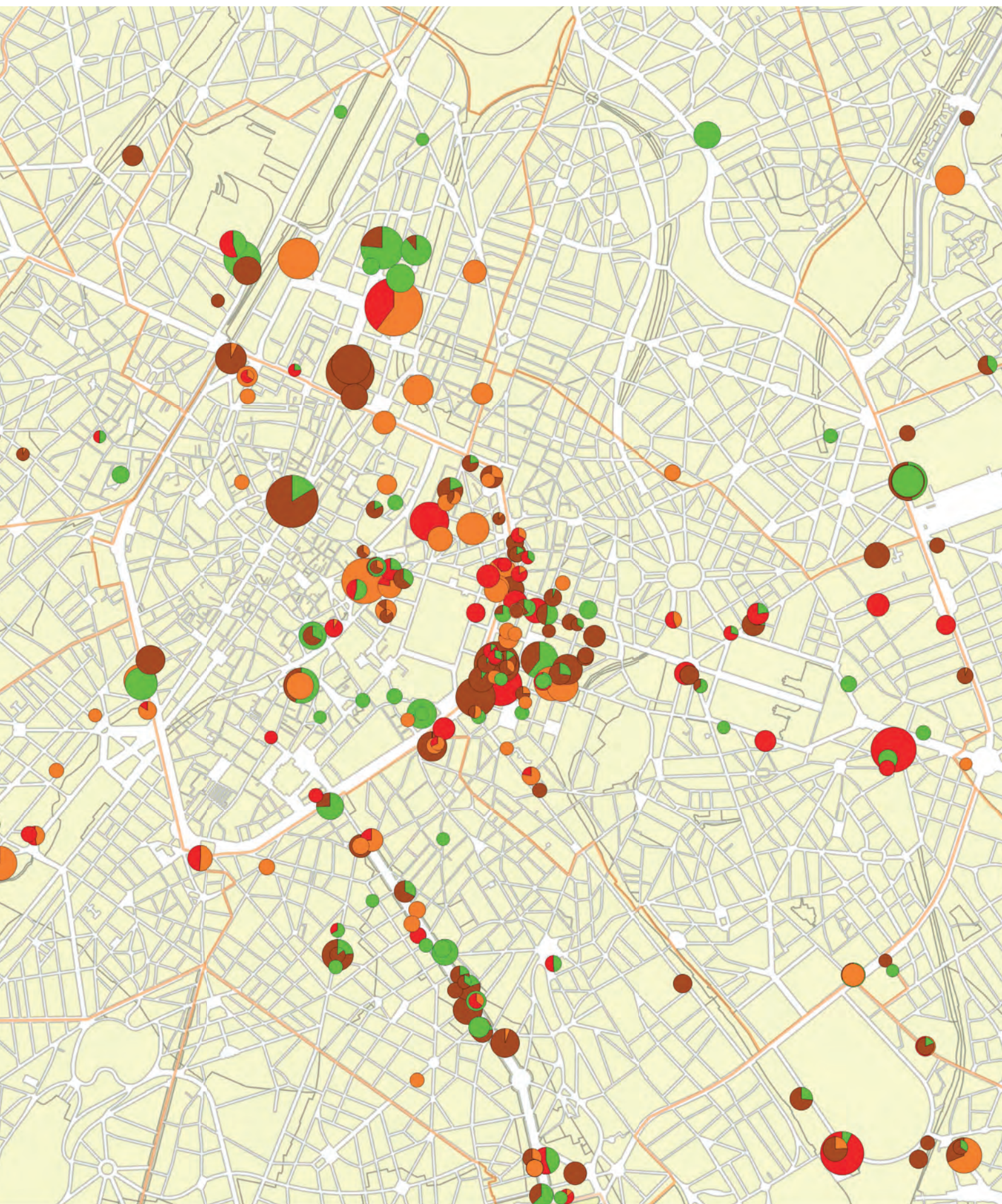


Fig. 9 Vacance et dynamique immobilière en 2015 Leegstand en verloop kantorenmarkt in 2015 Vacancy and real-estate dynamics in 2015



Le Quartier Européen connaît un taux particulièrement élevé de bureaux sans occupant depuis longtemps : 76 % des surfaces disponibles le sont depuis plus d'un an.

Annoncé pour 2016

Il y a extrêmement peu de nouvelles surfaces commercialisées annoncées pour 2016.

Seulement deux projets de plus de 5.000 m² sont commercialisés, l'un dans le Centre, l'autre dans le Quartier Européen.

- Rénovation de l'Alhambra, place de Brouckère, Centre : 10.500 m²
- Oxygen, rue Joseph II (ex-UNIZO), Quartier Européen : 5.800 m²

La présente étude ne traite que des superficies de bureaux qui sont offertes sur le marché. Les projets dont l'occupant est connu en amont, sans être annoncé à la vente ou à la location, ne sont pas comptabilisés. Les bureaux neufs dans ce cas, dont les chantiers se terminent en 2016, sont principalement :

- l'immense siège de l'OTAN, Bruxelles-Haren : 252.000 m²
- le bâtiment Europa pour le Conseil de l'Europe, Quartier Européen : 54.000 m²
- la Tour Astro près de la place Madou pour Actiris, Quartier Européen : 40.500 m²
- le Trebel pour le Parlement européen rue Belliard, Quartier Européen : 29.500 m²

DYNAMIQUE FUTURE

Comme les grands chantiers en cours ne seront terminés qu'après 2016 et que l'offre récente continuera à maintenir un équilibre avec la demande comme en 2015, on ne verra pas d'évolution sensible du taux de vacance.

VERLOOP OP DE KANTORENMARKT

Deze kaart (fig. 9) met de kantoorgebouwen vanaf 1.000 m² toont het verloop op de kantorenmarkt in het afgelopen jaar (zie gedetailleerde tabel als bijlage 3, pagina 23).

De opname (de vraag)

De opname, die afnam in 2011, 2012 en 2013, neemt nu voor het tweede jaar op rij toe. Er werd 372.000 m² opgenomen. Dat is 16 % meer dan in 2013.

De belangrijkste transacties:

- Luttrebruglaan (voormalig gebouw van Diamond Board), Vorst: toekomst onbekend
- Zenith-toren, Noordwijk: Amlin Europe en NMBS Logistics
- Douanegebouw Thurn & Taxis, Noordwijk: toekomst onbekend
- Woluwelaan 106, Sint-Lambrechts-Woluwe: reconversie tot rusthuis
- Poincarélaan 70, Zuidwijk: reconversie tot daklozencentrum
- Reyerslaan 70, Schaarbeek: OCMW van Schaarbeek
- Boomkwekerijstraat 20, Centrum: reconversie tot woningen

Toegevoegd in 2015 (het recente aanbod)

In 2015 werd 340.000 m² toegevoegd. Dat is bijna even veel als in 2014.

De belangrijkste nieuwe aanbiedingen:

- Central Plaza (station Brussel-Centraal), Centrum: maar begin 2016 al verhuurd
- CCN, Noordwijk: verlaten door een federale administratie (FOD Mobiliteit) en diensten van het Brussels gewest
- UP-site 35, Noordwijk: op de markt gebracht en gekocht door de RSVZ in 2015
- Belmont Court, Europese wijk: Belliardstraat 51-55
- Ring Station, Tweestationsstraat, Zuidwijk: renovatie van het Philips-complex
- Poincarélaan 67, Zuidwijk: voormalige joodse school
- Hotel Empain, Congresstraat, Centrum: renovatie

Blijft op de markt

Het aanbod dat van het ene op het andere jaar op de markt blijft zonder dat een gebruiker wordt gevonden, neemt verder af: met 5 % ten opzichte van 2014 en met 18,5 % ten opzichte van 2013.

Die merkelijke verbetering is, zoals gezegd, beslist toe te schrijven aan de reconversies

waarbij kantoorgebouwen een andere functie krijgen.

In de Europese wijk zijn er opvallend veel kantoren die al lange tijd niet meer worden gebruikt: 76 % van de beschikbare oppervlakte staat al meer dan een jaar leeg.

Aangekondigd voor 2016

Voor 2016 wordt uitermate weinig nieuwe gecommmercialiseerde kantooroppervlakte aangekondigd.

Slechts twee projecten van meer dan 5.000 m² komen op de markt: een in het Centrum en een in de Europese wijk.

- renovatie van het Alhambra-gebouw, De Brouckèreplein, Centrum: 10.500 m²
- Oxygen, Jozef II-straat (voormalig gebouw van UNIZO), Europese wijk: 5.800 m²

Deze studie kijkt enkel naar de kantooroppervlakte die op de markt wordt aangeboden. Projecten waarvan de gebruiker vooraf bekend is en die dus niet te koop of te huur worden aangeboden, zijn niet in aanmerking genomen. De belangrijkste kantoorgebouwen die zich in dat geval bevinden en die in 2016 klaar zullen zijn, zijn:

- de enorme NAVO-zetel, Brussel-Haren: 252.000 m²
- het Europa-gebouw voor de Raad van Europa, Europese wijk: 54.000 m²
- de Astro-toren aan het Madouplein voor Actiris, Europese wijk: 40.500 m²
- het Trebel-gebouw voor het Europees Parlement, Belliardstraat, Europese wijk: 29.500 m²

TOEKOMSTIG VERLOOP

Aangezien de grote werven pas na 2016 klaar zullen zijn en er net als in 2015 een evenwicht zal zijn tussen het recente aanbod en de vraag, zal het leegstandscijfer niet ingrijpend evolueren.



REAL-ESTATE DYNAMICS

This map (fig. 9) of the office buildings of 1,000 m² and over shows the real-estate dynamics recorded during the past year (see detailed table in annex 3, page 23).

Take-up (demand)

Take-up, which was in decline from 2011 to 2013, is increasing for the second year running. With 372,000 m², it has increased by 16% compared to 2013.

The most important transactions:

- Rue Pont de Luttre (former Diamond Board building), Forest: future unknown
- Zenith Tower, Nord District: Amlin Europe and SNCB Logistics
- Hôtel des Douanes at Tour & Taxis, Nord District: future unknown
- 106 Boulevard de la Woluwe, Woluwe-Saint-Lambert: conversion into retirement home
- 70 Boulevard Poincaré, Midi District: conversion into homeless shelter
- 70 Boulevard Reyers, Schaerbeek: Schaerbeek CPAS
- 20 Rue de la Pépinière, Centre: conversion into housing

Added in 2015 (recent supply)

In 2015, supply increased by 340,000 m². That's almost identical to 2014. The most important new buildings on the market:

- Central Plaza (Central Station), Centre: but already rented at the start of 2016
- CCN, Nord District: left by a federal administration (FPS Mobility) and Brussels-Capital Region services
- 35 UP-site, Nord District: marketed and purchased by INASTI in 2015
- Belmont Court, European District: 51-55 Rue Belliard
- Ring Station, Rue des Deux Gares, Midi District: renovation of the Philips compound
- 67 Boulevard Poincaré, Midi District: former Jewish school
- Hotel Empain, Rue du Congrès, Centre: renovation

Remaining on the market

The supply remaining on the market from one year to the next without finding an occupant continues to decrease: by 5% compared to 2014 and by 18.5% compared to 2013.

This notable improvement is, as mentioned above, certainly due to offices being converted to other purposes.

In the European District, there is a remarkable number of offices which have gone unused for a long time: 76% of the available space has been vacant for over a year.

Announced for 2016

Extremely few new marketed office spaces have been announced for 2016.

Only two projects of over 5,000 m² will be marketed, one in the Centre, the other in the European District.

- Renovation of Alhambra, Place de Brouckère, Centre: 10,500 m²
- Oxygen, Rue Joseph II (formerly UNIZO), European District: 5,800 m²

This study only deals with office spaces on the market; projects whose occupant is known in advance and which are not put up for sale or for rent are not taken into account. The new offices for which this is the case and which are to be finished in 2016 are mainly the following:

- the enormous NATO headquarters, Brussels-Haren: 252,000 m²
- the Europa Building for the Council of Europe, European District: 54,000 m²
- the Astro Tower near the Place Madou for Actiris, European District: 40,500 m²
- the Trebel Building for the European Parliament, Rue Belliard, European District: 29,500 m²

FUTURE DYNAMICS

Since the large construction projects will not be finished until after 2016 and the recent supply and demand will remain in equilibrium, just like in 2015, the vacancy rate will not change substantially.

Conclusions Besluit Conclusions

On peut répéter les mêmes constats que l'année passée, le marché des bureaux bruxellois se maintient à un niveau de vacance autour de 8 % depuis 2011. La vacance dans le cœur de la capitale, le Central Business District, est toujours à 6,5 %, ce qui est un taux normal. Grâce à la conversion des bureaux (137.000 m² en 2013, date du dernier relevé) en logements, en maisons de repos ou pour d'autres usages, la vacance persistante – celle des immeubles qui restent sur le marché d'année en année – a tendance à diminuer.

Les projets sont encore peu nombreux et souvent reportés, ce qui permet cette année encore de dire qu'il y a un équilibre entre offre et demande. À moyen terme, on sait que cela va changer avec, par exemple, la construction du nouveau siège de l'administration flamande ou la reconstruction du siège de BNP Paribas Fortis, mais les effets ne sont pas encore perceptibles.

La rationalisation des surfaces occupées va continuer. Les installations dans de nouveaux bureaux se font systématiquement avec une réduction de surface pouvant aller jusqu'à 30 % avec le même personnel. L'impact sur les surfaces disponibles est encore difficile à évaluer au niveau urbanistique.

L'étude du Quartier Nord apporte un éclairage sur l'originalité de ce parc de bureaux. Les grands immeubles occupés par une seule et même entreprise ou administration rendent l'analyse différente des autres quartiers. Les mouvements des occupants provoquent des ondes sur l'ensemble du quartier. Ces ondes vont vraisemblablement s'amplifier en 2018 avec les déménagements annoncés de fonctionnaires des administrations flamandes et fédérales. En attendant, la dynamique y est évidente, des occupants s'installent aussi et consolident leur implantation.

Deux questions restent toutefois posées :

De nouveaux occupants viendront-ils combler les vides ?

Les projets, assez nombreux, seront-ils tenus longtemps sous le boisseau ?

We komen tot dezelfde vaststellingen als vorig jaar. De leegstand op de Brusselse kantorenmarkt schommelt sinds 2011 rond de 8 %. De leegstand in het hart van de hoofdstad – het Central Business District – is nog steeds 6,5 %, wat normaal is.

Reconversies waarbij kantoren worden verbouwd tot woningen of rusthuizen of nog een andere bestemming krijgen, doen de blijvende leegstand (kantoren die jaar na jaar op de markt blijven) afnemen. In 2013 werd zo'n 137.000 m² omgebouwd (recentere cijfers zijn niet voorhanden).

De weinige projecten die er zijn, worden vaak uitgesteld. Daardoor kan dit jaar nog van een evenwicht tussen vraag en aanbod worden gesproken. Daar zal op middellange termijn verandering in komen met bijvoorbeeld de bouw van de nieuwe zetel van de Vlaamse overheid en de heropbouw van de zetel van BNP Paribas Fortis, maar voorlopig zijn de gevolgen daarvan nog niet merkbaar.

Er zal voort worden ingezet op een rationeler gebruik van kantoorruimte. Gebruikers die hun intrek nemen in nieuwe kantoren, gebruiken systematisch minder ruimte. Soms neemt hetzelfde personeelsaantal tot 30 % minder oppervlakte in. Welke impact dat op stedenbouwkundig vlak heeft qua beschikbare ruimte is op dit moment moeilijk in te schatten.

Uit de analyse van de Noordwijk blijkt de unieke aard van het kantorenpark in die wijk. De grote kantoorgebouwen huisvesten een enkele onderneming of administratie waardoor de analyse andere resultaten oplevert dan in de andere wijken. Als die gebruikers verhuizen, heeft dat een weerslag op de hele wijk. Die weerslag zal in 2018 waarschijnlijk nog heviger zijn met de aangekondigde verhuizing van Vlaamse en federale ambtenaren. Maar voorlopig is er een duidelijke dynamiek zichtbaar in de Noordwijk: naast vertrekkers zijn er ook gebruikers die hun intrek nemen in kantoren in de wijk en andere die hun vestiging bestendigen.

Twee vragen blijven evenwel onbeantwoord:

Zullen nieuwe gebruikers de leegten komen vullen?

Zullen de toch talrijke projecten nog lang op de waakvlam staan?

Our findings are the same as last year's. The vacancy rate on the Brussels office property market has been fluctuating around 8% since 2011. In the heart of the capital, the Central Business District, the vacancy is still at a normal 6.5%.

Thanks to offices being converted into housing or retirement homes or otherwise repurposed, persistent vacancy (offices remaining on the market from one year to the next) is in decline. In 2013 – when the last survey was done – some 137,000 m² were converted.

What few projects there are often get postponed. As a result, supply and demand are still in equilibrium this year. This will change in the medium term, with the construction of the new seat of the Flemish Government or the rebuilding of the BNP Paribas Fortis headquarters, but those projects are yet to make their effects felt.

A more rational use of office space will remain a key objective. Occupants moving into new offices systematically use up to 30% less space for the same number of personnel. What sort of impact that will have on the available space is as yet hard to appraise from an urban planning perspective.

The analysis of the Nord District sheds light on the unique nature of its office property. The large buildings occupied by a single company or administration make for an analysis that differs from those of the other districts. If these occupants move away, that affects the whole district. These issues will probably take on momentum in 2018 when the Flemish and federal administrations move out. Meanwhile, dynamics are clearly at work: while some occupants are leaving, others are moving in or consolidating their presence.

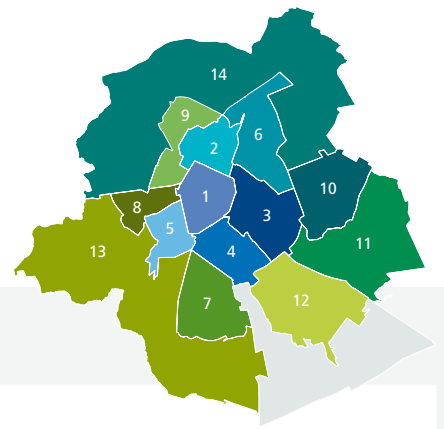
Two questions remain unanswered, however:

Will new occupants show up and fill the vacancies?

Will the numerous projects be kept on the back burner for long?



1 Secteurs d'activités Activiteitensectoren Industry sector	Surface Oppervlakte Surface area
Administration / Besturen / Administrations	829.797 m²
Administration belge / Belgische administratie / Belgian administration	377.154 m ²
Administration flamande / Vlaamse administratie / Flemish administration	196.514 m ²
Administration communautaire francophone / Administratie van de Franse Gemeenschap / French community administration	98.582 m ²
Administration régionale bruxelloise / Brusselse gewestadministratie / Brussels-Capital Region administration	82.828 m ²
Administration européenne / Europese administratie / European administration	73.804 m ²
Administration communale / Gemeenteadministratie / Municipal administration	915 m ²
Finance / Financiën / Finance	318.761 m²
Banque / Banken / Banking	271.420 m ²
Autres services financiers / Overige financiële diensten / Other financial services	42.182 m ²
Assurance / Verzekeringsmaatschappijen / Insurance	2.858 m ²
Holding / Holdings / Holding	2.300 m ²
Activités administratives des grands sièges sociaux / Administratieve activiteiten van grote hoofdzetels / Administrative activities of large corporate headquarters	223.247 m²
Services informatiques et de télécommunications / Informatica- en telecommunicatiediensten / IT and teleco services	99.311 m ²
Energie / Energie / Energy	83.780 m ²
Transport et réseaux / Transport en netten / Transport and networks	32.917 m ²
Eau, environnement et services aux collectivités / Water, milieu en diensten aan gemeenschappen / Water, environment and utilities	4.939 m ²
Chimie et matériaux de base / Chemie en basismateriaal / Chemistry and base materials	2.300 m ²
Association / Verenigingen / Associations	84.352 m²
Activités des organisations économiques, patronales et professionnelles / Bedrijfs-, werkgevers- en beroepsorganisaties / Activities of economic, employers', and professional organizations	23.320 m ²
Activités des syndicats / Vakbonden / Trade union activities	21.387 m ²
Activités culturelles / Cultuur / Cultural activities	17.906 m ²
Autres associations et ONG / Overige verenigingen en ngo's / Other associations and NGOs	10.951 m ²
Santé humaine, environnement et action sociale / Menselijke gezondheidszorg, milieu en maatschappelijke dienstverlening / Public health, environment and social welfare	7.300 m ²
Activités d'enseignement et de formation / Onderwijs en opleiding / Education and training activities	4.365 m ²
Services et activités commerciales / Diensten en handel / Services and commercial activities	62.626 m²
Distribution santé et hygiène / Distributie gezondheid en hygiëne / Distribution health and hygiene	11.362 m ²
Services informatiques et de télécommunications / Informatica- en telecommunicatiediensten / IT and teleco services	9.814 m ²
Activités juridiques et notariales / Rechtskunde en notariaat / Legal and notarial activities	7.090 m ²
Distribution d'articles personnels / Distributie van persoonlijke artikelen / Distribution of personal goods	6.219 m ²
Médias, édition, audiovisuel / Media, uitgeverij en audiovisuele sector / Media, publishing, audiovisual	5.863 m ²
Services immobiliers / Vastgoeddiensten / Real-estate services	3.936 m ²
Conseil en gestion / Adviesbureaus op het gebied van bedrijfsbeheer / Management consultancy	3.552 m ²
Autres activités de services aux consommateurs / Overige diensten aan consumenten / Other consumer service activities	3.185 m ²
Activités comptables et d'audit / Boekhouding en audit / Accounting and audit activities	2.679 m ²
Autres services aux entreprises / Overige diensten aan bedrijven / Other services to companies	2.571 m ²
Services de communication, d'étude de marché et de publicité / Communicatie-, marktonderzoek- en reclamediens / Communication, market research and publicity services	2.301 m ²
Tourisme, hébergement, loisirs / Toerisme, accommodatie, recreatie / Tourism, accommodation, leisure	2.003 m ²
Activités d'architecture et d'ingénierie / Architecten en ingenieurs / Architecture and engineering activities	907 m ²
Distribution alimentaire et de boissons / Distributie van voeding en drank / Distribution of food and drink	540 m ²
Distribution d'articles personnels / Distributie van persoonlijke artikelen / Distribution of personal goods	537 m ²
Construction / Bouwrijverheid / Construction	300 m ²
Service de GRH, recrutement, interim et formation professionnelle / HRM-, recruitment- en uitzenddiensten en beroepsopleidingen / HR services, recruiting, employment agencies and professional training	189 m ²
Promotion et gestion immobilière / Vastgoedontwikkeling en -beheer / Real-estate development and management	115 m ²
Total général / Algemeen totaal / Overall total	1.519.658 m²



2 Vacance Leegstand Vacancy

Quartier Wijk District	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance 2015 Leegstand 2015 Vacancy rate 2015	2014
1 Centre / Centrum / Centre	2.607.183	155.551	6,0 %	4,9 %
2 Quartier Nord / Noordwijk / Nord District	1.772.804	91.579	5,2 %	6,0 %
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	3.439.715	229.777	6,7 %	6,6 %
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	1.041.865	99.695	9,6 %	11,2 %
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	550.154	37.397	6,8 %	6,1 %
6 1e Couronne NE / 1e kroon NO / Inner Ring NE	310.026	13.809	4,5 %	5,0 %
7 1e Couronne Sud / 1e kroon Zuid / Inner Ring South	191.818	8.837	4,6 %	3,6 %
8 1e Couronne SO / 1e kroon ZW / Inner Ring SW	81.561	3.726	4,6 %	6,8 %
9 1e Couronne NO / 1e kroon NW / Inner Ring NW	162.006	11.379	7,0 %	8,6 %
10 2e Couronne Est / 2e kroon Oost / Outer Ring East	714.091	89.569	12,5 %	16,3 %
11 2e Couronne SE / 2e kroon ZO / Outer Ring SE	118.848	16.832	14,2 %	19,3 %
12 2e Couronne Sud / 2e kroon Zuid / Outer Ring South	661.228	86.603	13,1 %	12,6 %
13 2e Couronne SO / 2e kroon ZW / Outer Ring SW	476.672	76.925	16,1 %	16,2 %
14 2e Couronne Nord / 2e kroon Noord / Outer Ring North	861.555	107.142	12,4 %	12,6 %
Total / Totaal / Total	12.989.526	1.028.821	7,9 %	8,2 %
CBD	9.411.721	613.999	6,5 %	6,5 %
Décentralisé / Gedecentraliseerd / Decentralised area	3.577.805	414.822	11,6 %	12,6 %

3 Dynamique immobilière en 2015-2016 Verloop kantorenmarkt in 2015-2016 Real-estate dynamics in 2015-2016

Quartier Wijk District	Prise en occupation Opname Take-up	Resté sur le marché Blijft op de markt Remaining on the market	Ajouté en 2015 Toegevoegd in 2015 Added in 2015	Annoncé pour 2016 Aangekondigd voor 2016 Announced for 2016
1 Centre / Centrum / Centre	46.111	83.037	72.514	12.545
2 Quartier Nord / Noordwijk / Nord District	36.418	52.993	38.586	
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	54.589	175.403	54.374	8.716
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	47.756	67.175	32.520	
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	21.121	11.752	25.645	
6 1e Couronne NE / 1e kroon NO / Inner Ring NE	12.773	3.422	10.387	
7 1e Couronne Sud / 1e kroon Zuid / Inner Ring South	3.810	3.142	5.695	
8 1e Couronne SO / 1e kroon ZW / Inner Ring SW	2.671	2.612	1.114	
9 1e Couronne NO / 1e kroon NW / Inner Ring NW	5.247	8.476	2.903	
10 2e Couronne Est / 2e kroon Oost / Outer Ring East	50.383	70.293	19.276	
11 2e Couronne SE / 2e kroon ZO / Outer Ring SE	8.102	13.422	3.410	
12 2e Couronne Sud / 2e kroon Zuid / Outer Ring South	21.722	64.971	21.632	
13 2e Couronne SO / 2e kroon ZW / Outer Ring SW	22.633	53.713	23.212	
14 2e Couronne Nord / 2e kroon Noord / Outer Ring North	38.492	78.485	28.657	
Total / Totaal / Total	371.828	688.896	339.925	
CBD	205.995	390.360	223.639	24.782
Décentralisé / Gedecentraliseerd / Decentralised area	165.833	298.536	116.286	

Tous droits réservés, Service public régional de Bruxelles et citydev.brussels
Alle rechten voorbehouden, Gewestelijke Overheidsdienst Brussel en citydev.brussels
All rights reserved, Brussels Regional Public Service and citydev.brussels

Dépôt légal D/2016/11.404/3 Wettelijk depot

Auteurs

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

Pierre Demeuter, citydev.brussels, inventimmo
Téléphone : + 32 2 422 51 96
dp@inventimmo.brussels

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

Avec la collaboration de

Patrick Cassiman, Ralph Boswell et Jean-Michel Vanobberghen, Bruxelles Développement urbain, Direction Études et Planification

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

Alain Doornaert, sauf page 4 Schmitt-GlobalView
© SPRB-GOB, 12, 21 haut Pierre Demeuter, 15 Bart Hanssens

Cartographie

Réalisé avec Brussels UrbIS©©
Distribution & copyright CIRB

Impression

EVMprint

Information pratique

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

Auteurs

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

Pierre Demeuter, citydev.brussels, inventimmo
Telefoon: + 32 2 422 51 96
dp@inventimmo.brussels

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

Met de medewerking van

Patrick Cassiman, Ralph Boswell en Jean-Michel Vanobberghen, Brussel Stedelijke Ontwikkeling, Directie Studies en Planning

Verantwoordelijke uitgevers

Benjamin Cadranel
Gabrielle Petitstraat 6 in 1080 Brussel

Arlette Verkruyssen
Vooruitgangstraat 80 in 1035 Brussel

Vertaling

citydev.brussels

Lay-out

Nathalie da Costa Maya

Foto's

Alain Doornaert, behalve pagina 4 Schmitt-GlobalView © SPRB-GOB, 12, 21 boven Pierre Demeuter, 15 Bart Hanssens

Cartografie

Verwezenlijkt met Brussels UrbIS©©
Verdeling & copyright CIBG

Drukkerij

EVMprint

Praktische informatie

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

Authors

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

Pierre Demeuter, citydev.brussels, inventimmo
Telephone: + 32 2 422 51 96
dp@inventimmo.brussels

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

With the cooperation of

Patrick Cassiman, Ralph Boswell, and Jean-Michel Vanobberghen, Brussels Urban Development, Planning and Studies Department

Managing editors

Benjamin Cadranel
6 Rue Gabrielle Petit, 1080 Brussels

Arlette Verkruyssen
80 Rue du Progrès, 1035 Brussels

Translation

citydev.brussels

Layout

Nathalie da Costa Maya

Photographs

Alain Doornaert, except pages 4 Schmitt-GlobalView © SPRB-GOB, 12, 21 top Pierre Demeuter, 15 Bart Hanssens

Cartography

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

Printer

EVMprint

Practical information

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

