

OBSERVATOIRE DES BUREAUX BILAN 2001 Réalisation 1997-1998
OVERZICHT VAN HET KANTORENPARK BALANS 2001 Realisatie 1997-1998
REVIEW OF OFFICE PROPERTY REPORT 2001 Completion 1997-1998

15
2002



M. Vermeir

BILAN 2001

Réalisation sur permis 1997-1998

BALANS 2001Realisatie op grond
van de vergunningen 1997-1998**REPORT 2001**

Completion on 1997-1998 permits

sommaire

Pour l'année 2001, l'évolution du marché immobilier de bureaux a été caractérisée, d'une part, par une augmentation du total des superficies accordées par permis concernant la construction d'immeubles neufs et, d'autre part, par un maintien de celui des superficies relatives aux projets de rénovation.

Cette évolution diffère des deux années précédentes puisque l'augmentation des superficies de bureaux autorisées se rapproche des chiffres atteints dans le courant des années 1990 et ce, après deux années de diminution¹.

L'adoption le 3 mai 2001 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du plan régional d'affectation du sol (PRAS) a sans doute influencé cette nouvelle tendance. Entré en vigueur le 29 juin 2001, le PRAS n'a certes pas pu influencer sur les emplacements des constructions bien souvent dictés par les zones du plan de secteur tel que modifié par le plan régional de développement (PRD)². Toutefois, l'adoption du PRAS n'a pas été sans exercer un effet important de sécurisation du marché immobilier bruxellois. Ainsi, après plusieurs années d'incertitude planologique, la sécurité juridique était enfin rétablie. Par ailleurs, l'instruction des demandes de permis d'urbanisme a pu bénéficier des nouvelles prescriptions du PRAS. L'effet exercé par certaines prescriptions générales telles que les clauses de sauvegarde est en effet considérable et ce, sans tenir compte des conséquences de l'abrogation implicite des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) par l'effet de l'entrée en vigueur du nouveau plan régional³.

Quant aux prescriptions 0.10 et 4.4 relatives à la reconversion de bâtiments inexploités ou des chancres, il est encore trop tôt pour en faire un premier bilan, mais plusieurs demandes de permis faisant usage de ces prescriptions sont actuellement à l'examen.

La gestion de la CaSBA (carte des soldes de bureaux admissibles)⁴ n'est pas non plus sans effet même si son application jusqu'à présent

inhoud

In 2001 werd de evolutie van de kantorenmarkt gekenmerkt door, enerzijds, een toename van de totale oppervlakte die werd toegestaan via vergunningen met betrekking tot de nieuwbouw en, anderzijds, een stagnering van de oppervlakten in het kader van renovatieprojecten.

Deze evolutie verschilt van de twee vorige jaren omdat de toename van de toegestane kantooroppervlakten de cijfers benadert van de jaren '90, en dat nadat gedurende twee jaar een dalende tendens werd opgetekend¹.

De goedkeuring van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), op 3 mei 2001, door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, heeft ongetwijfeld een invloed gehad op die nieuwe tendens. Het GBP, dat in voege trad op 29 juni 2001, heeft wellicht geen invloed gehad op de bouwplaatsen die vaak worden ingegeven door de gebiedsindeling van het gewestplan zoals dat werd gewijzigd door het gewestelijk ontwikkelingsplan (GewOP)². Maar de goedkeuring van het GBP heeft wel een belangrijke rol gespeeld in die zin dat dit het vertrouwen van de Brusselse vastgoedmarkt heeft versterkt. Na verscheidene jaren van onzekerheid op planologisch vlak werd immers eindelijk de rechtszekerheid hersteld. Bovendien kon men bij de indiening van aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen bogen op de nieuwe voorschriften van het GBP. Het effect van bepaalde algemene voorschriften, zoals de bewaarclausules, is inderdaad aanzienlijk, en dit zonder rekening te houden met de gevolgen van de impliciete opheffing van de bijzondere bestemmingsplannen (BBP) door de invoeging van het nieuw gewestelijk plan³.

Wat de voorschriften 0.10 en 4.4 betreft aangaande de reconversie van niet-uitgebate gebouwen of stadskankers, is het nog te vroeg voor een eerste balans, maar momenteel liggen verscheidene vergunningsaanvragen ter studie waarbij een beroep wordt gedaan op die voorschriften.

Het beheer van de KaSTK (kaart van de saldi van de toelaatbare kantoren)⁴ bleef eveneens

summary

In 2001 the office property market was characterised by an increase in the total surface area of new constructions for which permission was granted, while the area covered by permits for renovation projects remained steady.

This development contrasts with conditions during the two preceding years, since the increase in the office area authorised is approaching the levels seen in the 1990s after two years in which the figure fell¹.

The adoption by the Brussels Capital Region Government of the regional land use plan (PRAS) on 3 May 2001 has certainly had an impact on this trend. The PRAS, which came into force on 29 June 2001, certainly had no influence on the location of building projects which were often dictated by the former regional land use plan, as modified in the regional development plan (PRD)². Nevertheless, the adoption of the PRAS had a significant impact in raising levels of confidence in the Brussels property market. After several years of confusion regarding planning issues, legal certainty was at last re-established. The examination of applications for building permits also benefited from the new PRAS provisions. The impact of some general provisions, such as the protection clauses, is considerable, without taking into account the consequences of the implicit repeal of the special land use plans (PPAS) implied by the entry into force of the new regional plan³.

As for clauses 0.10 and 4.4 relating to the redevelopment of unused buildings or derelict areas, it is still too early to make an initial assessment, but several applications for permits based on these measures are currently under consideration.

The management of the CaSBA (map of remaining admissible office space)⁴ is also having an impact, though its application to date is having somewhat unexpected results. The balance in the some 133 cells on the map grid show very little overall change. So far there have been almost equal numbers of increases



laisse paraître des résultats plutôt surprenants. En effet, les soldes dans les quelque 133 mailles du plan sont globalement à l'équilibre. Jusqu'à présent il y a eu presque autant d'augmentations que de diminutions apportées aux soldes de bureaux admissibles.

Cette tendance confirme les observations précédentes quant à la reconversion d'anciens immeubles, utilisés comme bureaux et qui retrouvent leur usage résidentiel. Une transformation en équipement d'intérêt collectif ou de service public participe également à cette légère décroissance de la fonction administrative⁵.

Quant aux activités de production de biens immatériels, dans une conjoncture qui leur est pour le moment moins favorable, l'occupation immobilière demandée et obtenue est un peu plus étendue qu'en 2000.

La nouvelle tendance réside surtout dans la diminution, déjà perceptible dans les moyennes, du nombre d'emplacements de stationnement admis tant par les autorités communales que par l'administration régionale. Celles-ci ont anticipé la révision de la circulaire ministérielle De Saeger qui a servi pendant trente ans de référence en la matière.

En conclusion, l'attractivité de la place de Bruxelles se maintient sur le marché en même temps que se confirme le développement de l'axe administratif national allant d'Anvers jusqu'à Waterloo, en passant par Bruxelles. Ses atouts sont sans doute les possibilités offertes d'étalement de la demande ainsi que la structuration de l'offre avec la proximité immédiate des lieux décisionnels ou des réseaux de communication.

Quant à la réalisation des permis anciens et aujourd'hui périmés relatifs aux années 1997 et 1998, elle est quasi totale même si d'importants projets sont encore en chantier⁶.

niet zonder gevolg, ook al vertoont de toepassing ervan tot op heden eerder verbazende resultaten. De saldi in de zowat 133 mazen van het plan zijn immers globaal in evenwicht. Tot op heden werden bijna evenveel toenames als verminderingen aangebracht aan de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten.

Die tendens bevestigt de vroegere waarnemingen inzake de reconversie van oude gebouwen, die werden gebruikt als kantoorruimte en die hun residentiële bestemming terugkrijgen. Een verbouwing tot voorziening van collectief belang of van openbare diensten draagt eveneens bij tot die lichte achteruitgang van de administratieve functie⁵.

Wat de activiteiten voor de productie van immateriële goederen betreft, is de gevraagde en verkregen vastgoedbezetting iets toegenomen ten opzichte van 2000, en dat in een conjunctuur die momenteel minder gunstig is voor deze activiteiten.

De nieuwe trend komt vooral tot uiting in de vermindering, reeds merkbaar in de gemiddelden, van het aantal toegestane parkeerplaatsen, zowel vanwege de gemeentebesturen als vanwege de gewestelijke administratie. Die hebben geanticipeerd op de herziening van de ministeriële omzendbrief De Saeger die dertig jaar lang als referentie gold op dat gebied.

Als conclusie kunnen we stellen dat de aantrekkingskracht van Brussel gehandhaafd blijft op de markt, terwijl parallel daarmee ook de ontwikkeling wordt bevestigd van de nationale administratieve as die loopt van Antwerpen tot Waterloo, via Brussel. De troeven van Brussel zijn ongetwijfeld de mogelijkheden inzake de spreiding van de vraag en de structurering van het aanbod met de onmiddellijke nabijheid van de beslissingspolen of communicatienetwerken.

De oude vergunningen voor de jaren 1997 en 1998 die vandaag vervallen zijn, zijn nagenoeg volledig gerealiseerd, ook al zijn een aantal grote projecten nog in uitvoering⁶.

and reductions in the amount of outstanding space.

This trend confirms previous observations regarding the redevelopment of old buildings which have been used as offices but have since reverted to residential use. Conversion into communal or public service facilities is also contributing to this slight fall in administrative use⁵.

As to the production of intangible goods, at a less favourable point in the cycle, slightly more accommodation was required, and obtained, than in 2000.

The new trend mainly affects the shrinkage, already noticeable in the averages, in the number of car parking spaces approved by both municipal and regional authorities, in anticipation of the revision of the De Saeger ministerial circular which has set the standards in this matter for the past thirty years.

In conclusion, Brussels is maintaining its appeal in the market, while simultaneously the development of the national administrative axis running from Antwerp through Brussels to Waterloo is being confirmed. Its advantages, without doubt, are the scope for spreading the demand and the structure of the supply, with the immediate proximity of decision-making centres and communications networks.

Almost all the earlier permits which have now expired relating to 1997 and 1998 have been completed, although some major projects are still under construction⁶.

Analyse des statistiques

Analyse van de statistieken

Statistical analysis

Augmentation dans la construction de bureaux neufs, constance dans la rénovation

98 permis relatifs à une utilisation administrative de l'immobilier ont été délivrés en Région de Bruxelles-Capitale durant l'année 2001, dont 20 projettent une reconversion partielle ou totale de bureaux pour d'autres affectations. Neuf permis remplacent des autorisations encore en vigueur.

Si le nombre de permis est moindre que l'année dernière, la superficie admise est en augmentation et passe de 279.827 m² en 2000 à 434.524 m² en 2001 (figure 1).

Quatre communes (figure 1bis) regroupent l'essentiel de la superficie de bureaux admise (89%). Parmi celles-ci, la Ville de Bruxelles s'en adjuge toujours près de la moitié (44%).

Toename in de nieuwbouw van kantoren, standvastigheid in de renovatie

In het jaar 2001 werden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 98 vergunningen afgeleverd voor het administratief gebruik van vastgoed, waarvan 20 vergunningen een gedeeltelijke of totale reconversie van kantoren voor andere bestemmingen behelzen. Negen vergunningen vervangen andere die nog van kracht waren.

Het aantal vergunningen ligt weliswaar lager dan het voorgaande jaar, maar de toegestane oppervlakte vertoont een stijgende lijn en gaat van 279.827 m² in 2000 naar 434.524 m² in 2001 (figuur 1).

Vier gemeenten (figuur 1bis) groeperen het gros van de toegestane kantooppervlakte (89%). Eén daarvan, de Stad Brussel, neemt daarvan nog altijd bijna de helft voor haar rekening (44%).

Increase in new constructions, renovations remain steady

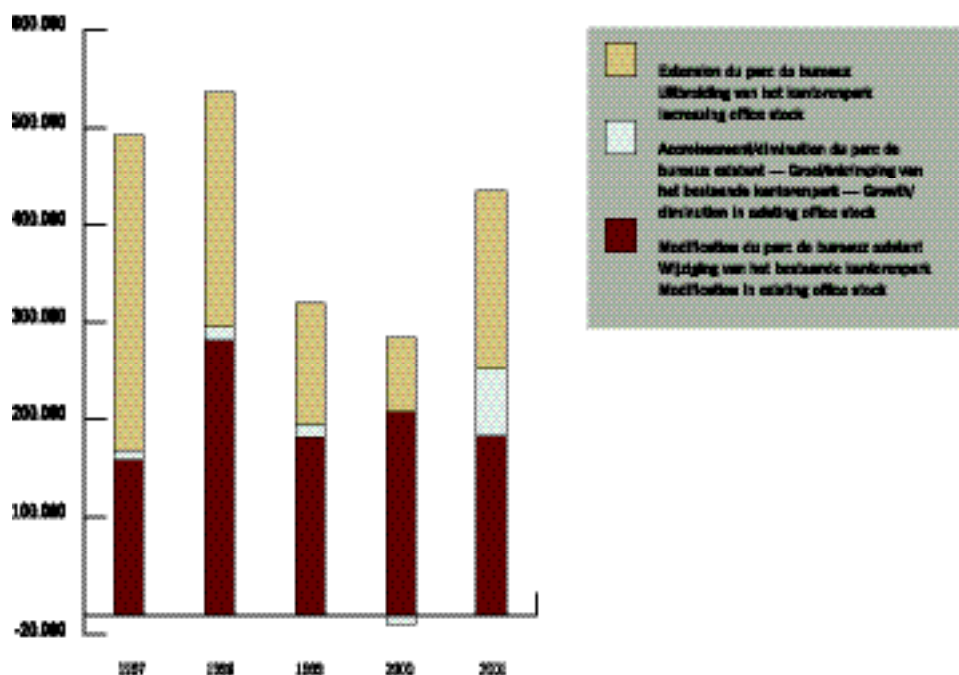
98 permits relating to office premises were issued in the Brussels Capital Region in 2001, twenty of which concerned the total or partial conversion of offices to other uses. Nine permits replaced authorisations which were still valid.

Though the number of permits was lower than in the previous year, the total area affected rose from 279 827 m² in 2000 to 434 524 m² in 2001 (figure 1).

Four municipal areas (figure 1b) represent the majority of additional office surface area (89%). Almost half of this space (44%) was in Brussels City.

fig. 1

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 2001 — TUSSEN 1997 EN 2001 GOEDGEKEURD TYPE KANTOOROPPERVLAKTE - TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 2001



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



La **figure 2** fait clairement apparaître les gros projets de construction à Anderlecht et Saint-Gilles (dont le Terminal 2 devant la gare du Midi) et de reconstruction dans le parc de bureaux existant à Bruxelles et Saint-Josse (dont le Lex 2000 et la Tour Rogier⁷). Le changement de gabarit prévu dans ces deux projets influe sur l'accroissement des superficies.

Quelques nouveaux projets à Evere et à Jette et un projet de rénovation légère à Watermael-Boitsfort complètent le tableau où Ixelles se distingue par une légère réduction du parc existant.

Diminution du parc de bureaux existant et reconversion

Ixelles n'est pas la seule commune à voir diminuer son parc de bureaux existant; la réduction du parc de la Ville de Bruxelles est plus prononcée, mais ne se distingue que dans la **figure 3**, car elle n'y est pas absorbée par l'augmentation constatée dans d'autres permis.

La reconversion ixelloise est exemplative à travers deux projets de rénovation d'anciens immeubles de logement, transformés depuis plusieurs dizaines d'années en bureaux, qui retrouvent pour les uns un usage résidentiel (rue des Drapiers) et accueillent pour les autres

Op **figuur 2** zien we duidelijk de grote bouwprojecten in Anderlecht en Sint-Gillis (waaronder Terminal 2 voor het Zuidstation) en de heropbouwprojecten in het bestaande kantorenpark in Brussel en Sint-Joost (waaronder Lex 2000 en de Rogiertoren⁷). De verandering van de bouwafmetingen, voorzien in die twee projecten, heeft een invloed op de toename van de oppervlakten.

Enkele nieuwe projecten in Evere en in Jette alsook een licht renovatieproject in Watermael-Bosvoorde vervolledigen de tabel, waarin Elsene zich onderscheidt door een geringe vermindering van het bestaande park.

Vermindering van het bestaande kantorenpark en reconversie

Elsene is niet de enige gemeente waar het bestaande kantorenpark erop achteruitgaat; de afname van het kantorenpark van Brussel-Stad is groter, maar komt slecht tot uiting in **figuur 3**, omdat ze daar niet wordt gecompenseerd door de toename die wordt vastgesteld in andere vergunningen.

De reconversie in Elsene is een mooi voorbeeld, met name door twee projecten voor de renovatie van oude woongebouwen die al tientallen jaren waren verbouwd tot kantoren, en die nu opnieuw een andere bestemming krijgen: het

Figure 2 clearly shows the major building projects in Anderlecht and Saint-Gilles (including Terminal 2 in front of the Midi railway station) and the rebuilding projects in the existing office stock in Brussels and Saint-Josse (including the Lex 2000 and the Rogier Tower⁷). The change of scale proposed in these two projects has an impact on the increase in total area.

Some new projects in Evere and Jette, and a minor renovation in Watermael-Boitsfort complete the picture. Ixelles stands out, with a slight fall in the existing stock.

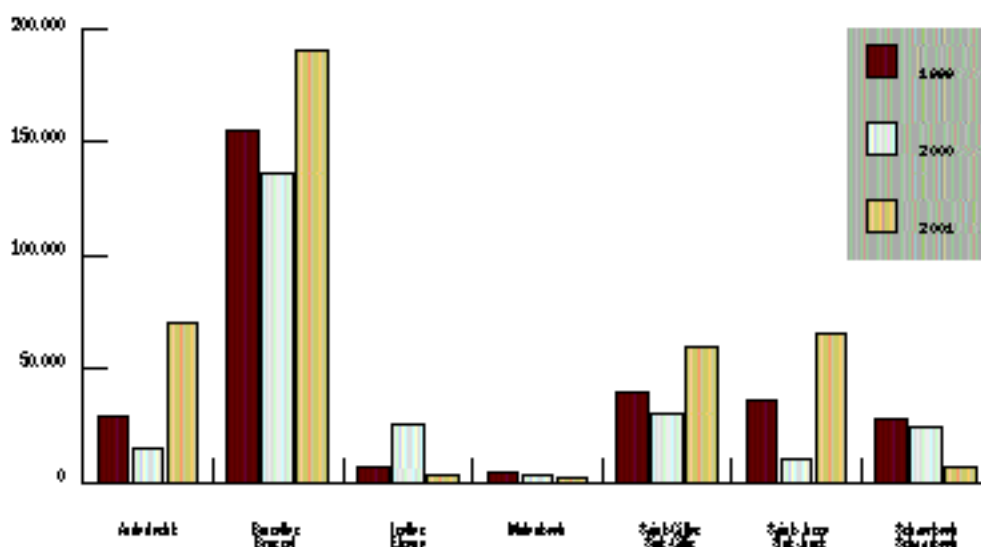
Reduction in the existing office stock and conversion

Ixelles is not the only municipality in which the existing office stock has been reduced; there is a more pronounced shrinkage in the Brussels City stock, but this can only be detected in **figure 3** where it is not absorbed into the increase noted in other permits.

Redevelopment in Ixelles is illustrated by two projects for the renovation of former residential buildings, transformed into office accommodation several decades ago and now being restored to residential use in one case (Rue des Drapiers) and converted to accommodate the Swiss representation to the EU in the other⁸ (Place de Luxembourg).

fig. 1 bis

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1999 À 2001, PAR PRINCIPALES COMMUNES — TUSSEN 1999 EN 2001 GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE, PER BELANGRIJKSTE GEMEENTEN — OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1999 TO 2001, BY PRINCIPAL MUNICIPALITIES

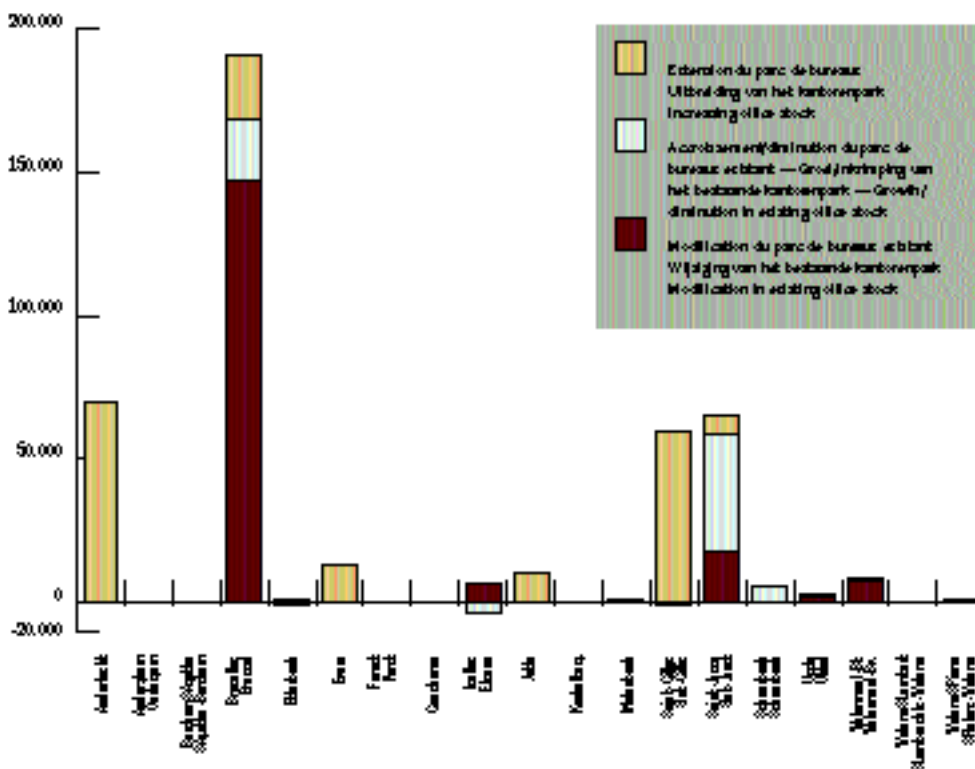


La superficie de bureaux représentée est celle autorisée par permis d'urbanisme, tout en excluant les bureaux accessoires à d'autres fonctions ainsi que les activités de production de biens immatériels. — De voorgestelde kantooroppervlakte is die waarvoor een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd, met uitzondering van de kantoren horend bij andere functies, evenals de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. — The office area represented is that authorised by building permits, excluding offices used for other purposes, as well as the production of intangible goods. © A.A.T.L. – B.R.O.H.

fig. 2

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2001, PAR COMMUNE — TYPE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKEURD IN 2001, PER GEMEENTE — TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2001, BY MUNICIPALITY

	■	□	■
Anderlecht	0	0	69.968
Auderghem — Oudergem	0	185	0
Berchem-SAgathe — SAgatha-Berchem	0	530	0
Bruxelles — Brussel	146.345	22.035	21.819
Etterbeek	1.035	-955	0
Evere	200	68	12.752
Forest — Vorst	0	318	0
Ganshoren	0	0	0
Ixelles — Elsene	6.522	-3.941	0
Jette	0	190	10.433
Koekelberg	0	0	0
Molenbeek	0	135	1.318
Saint-Gilles — Sint-Gillis	593	-46	58.710
Saint-Josse — Sint-Joost	17.947	41.195	6.280
Schaerbeek — Schaerbeek	80	5.836	520
Uccle — Ukkel	2.427	973	0
Watermael-Bt. — Watermaal-Bv.	8.027	940	0
WoluweSLambert — SLambrechts-Woluwe	308	468	0
WoluweSPierre — SPieters-Woluwe	0	704	605



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



C'est l'extension du Ministère des Affaires étrangères, prévue sur le site de l'ancienne Caserne des Grenadiers (à côté du Palais d'Egmont), qui détermine les chiffres dans le Pentagone Est.

Reconversion de bâtiments inexploités ou de chancres urbains

Dans la conversion en bureaux d'immeubles inexploités et dégradés ou à l'abandon, l'incidence de la prescription générale 0.10 du PRAS a été négligeable jusqu'à présent (0,2 % dans l'extension du parc). L'incidence de la prescription 4.4 relative à la reconversion des chancres urbains a quant à elle été nulle même si son application est d'ores et déjà sollicitée pour plusieurs projets d'ensemble, notamment sur le territoire des communes d'Auderghem et d'Ixelles.

Six mois d'application ne sont en effet pas suffisants pour obtenir des permis dans des contextes aussi difficiles que ceux visés par les prescriptions précitées. Par ailleurs, ces prescriptions se veulent être des mesures volontaristes spécifiques pour pallier au manque patent d'investissement en ces lieux.

Attraction bruxelloise et axe belge

La présence de la représentation suisse devant le Parlement européen permet une fois de plus de faire remarquer l'attrait d'une proximité immédiate des lieux décisionnels, tant pour les institutions publiques que pour les sociétés commerciales.

A cet égard on citera également l'implantation de la représentation de l'Etat de Bavière dans le Parc Léopold.

La société General Electric a repris récemment, aux mêmes conditions locatives, l'immeuble rénové de bureaux situé face au Berlaymont; une première location (plus de 248 euros/m²/an), qui avait défrayé il y a un an la chronique immobilière, n'avait pas été suivie d'une occupation des locaux¹².

La vente de plusieurs biens bruxellois appartenant à l'Etat, dont la Tour des Finances, conforte l'assertion puisqu'elle a rapporté à la fin de l'année le double du montant estimé préalablement par la Régie des Bâtiments¹³.

L'attraction se complète par une structuration de plus en plus perceptible à l'échelle du pays, particulièrement le long d'un axe Anvers-Bruxelles-Charleroi. Le numéro précédent de l'observatoire avait souligné le phénomène en Flandre, où les nouveaux parcs d'affaires au

In de Vijfhoek-Oost worden de cijfers gedomineerd door de uitbreiding van het Ministerie van Buitenlandse Zaken, voorzien op de site van de vroegere Grenadierskazerne (naast het Egmontpaleis).

Reconversie van niet-uitgebate gebouwen of van stadskankers

Inzake de conversie van niet-uitgebate en vervallen of verlaten gebouwen in kantoren was de impact van algemeen voorschrift 0.10 van het GBP tot op heden te verwaarlozen (0,2 % in de uitbreiding van het park). De impact van voorschrift 4.4 betreffende de reconversie van stadskankers was daarentegen onbestaande, ook al wordt nu de toepassing ervan ingeroepen voor verscheidene totaalprojecten, met name op het grondgebied van de gemeenten Oudergem en Elsene.

Een toepassingstermijn van zes maanden volstaat niet om vergunningen te bekomen in contexten die zo moeilijk zijn als die waarop de genoemde voorschriften betrekking hebben. Bovendien behelzen die voorschriften specifieke volutaristische maatregelen om het duidelijk gebrek aan investeringen op die plaatsen te verhelpen.

Brusselse aantrekkingskracht en Belgische as

De aanwezigheid van de Zwitserse vertegenwoordiging bij het Europees Parlement toont nog maar eens aan dat de onmiddellijke nabijheid van de beslissingspolen een zekere aantrekkingskracht uitoeft, zowel naar de openbare instellingen als naar de commerciële ondernemingen toe.

In dat verband vermelden we eveneens de implanting van de vertegenwoordiging van de Staat Beieren in het Leopoldpark.

De firma General Electric heeft onlangs het gerenoveerde kantoorgebouw tegenover het Berlaymont overgenomen, tegen dezelfde huurvoorwaarden; een eerste huurcontract (meer dan 248 euro/m²/jaar), dat een jaar geleden het gespreksonderwerp van de vastgoedactualiteit was, werd niet gevolgd door een ingebruikname van de lokalen¹².

De verkoop van verscheidene Brusselse goederen die eigendom zijn van de Staat, waaronder de Financietoren, staft deze bewering, aangezien die op het einde van het jaar het dubbele had opgebracht van het bedrag dat voordien was geraamd door de Regie der Gebouwen¹³.

De aantrekkingskracht wordt nog kracht bijge-

The extension to the Ministry of Foreign Affairs, to be built on the site of the former Grenadiers' Barracks (beside the Egmont Palace), has a crucial impact on the figures for the East Pentagon.

Redevelopment of unused buildings or derelict sites

General provision 0.10 of the PRAS has so far had little impact on the conversion of unused, down-at-heel or abandoned buildings (0.2% of the increase in supply). Provision 4.4 relating to the redevelopment of derelict urban areas has had no impact, though its application is now being invoked for several comprehensive projects, not least in Auderghem and Ixelles.

The six months that the PRAS has been in force have not been sufficient for permits to be issued in circumstances as difficult as those targeted by the provisions in question. In addition, these provisions are intended to be proactive measures designed to alleviate the obvious lack of investment in these areas.

The appeal of Brussels and the Belgian axis

The presence of the Swiss representation near the European Parliament underlines once again the attraction, to both public institutions and commercial undertakings, of a location close by the centres of decision making.

The installation of the Bavarian regional government representation in the Leopold Park is further evidence of this.

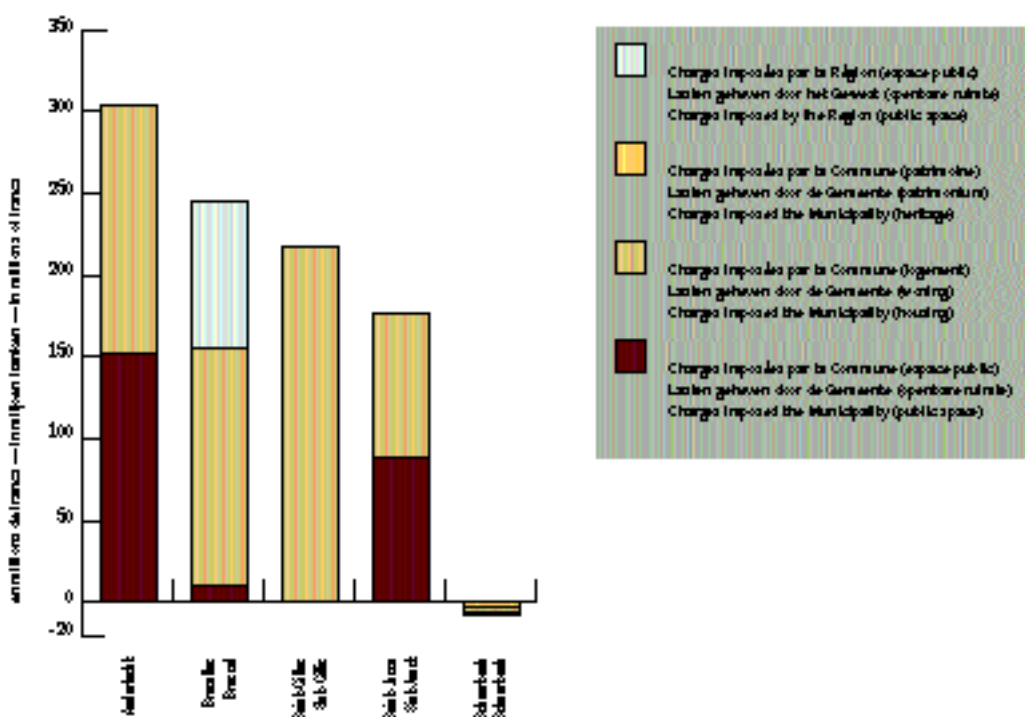
The General Electric Company recently leased the renovated offices opposite Berlaymont under the same tenancy conditions; an initial lease (more than € 248/m² annually), widely discussed in the property world, was not followed up by the occupation of the premises¹². The sale of several Brussels buildings belonging to the State, including the Finance Tower, supports this view, since at the end of the year it had realised double the sum previously estimated by the (federal) government property service¹³.

This appeal has been enhanced by increasingly evident structuring throughout the country, particularly along an axis stretching from Antwerp through Brussels to Charleroi. The previous edition of the review highlighted this development in Flanders, where new business parks north and south of Mechelen form a geographic link between Antwerp and Zaventem, a phenome-

fig. 7

MONTANT ET ATTRIBUTION DES CHARGES D'URBANISME IMPOSÉES EN 2001, PAR COMMUNE ET AUTORITÉ DÉCIDENTE — BEDRAG EN TOEWIJZING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN GEHEVEN IN 2001, PER GEMEENTE EN PER BESLISSENDE OVERHEID — AMOUNT AND ALLOCATION OF PLANNING CHARGES IMPOSED IN 2001, BY MUNICIPALITY AND DECIDING AUTHORITY

	■	■	■	■
Anderlecht	153,0	151,5		
Bruxelles — Brussel	9,7	146,4		90,0
Saint-Gilles — Sint-Gillis		217,8		
Saint-Josse — Sint-Joost	88,6	88,6		
Schaerbeek — Schaarbeek	-2,7	-2,7	-2,7	



A Bruxelles, les charges pour le logement peuvent aussi être attribuées aux bâtiments publics. Le montant à Evere n'a pas été indiqué dans le permis. Le montant négatif à Schaerbeek résulte de la différence entre deux permis successifs. — In Brussels, charges on housing may also be allocated to public buildings. The amount for Evere is not indicated in the permit. The negative amount for Schaerbeek is the result of the difference between two successive permits. © A.A.T.L. – B.R.O.H.

Autonomie communale

L'autonomie communale dans la délivrance des permis (figure 5) reste significative même si les autorités locales doivent passer par l'avis du fonctionnaire délégué pour les dérogations à leurs plans particuliers d'affectation du sol (PPAS).

6% de la superficie totale (25.894 m²) ont été admis sans avis de l'autorité de tutelle et 29% (130.033 m²) après autorisation sur dérogation(s).

Gemeentelijke autonomie

De gemeentelijke autonomie inzake de aflevering van vergunningen (figuur 5) blijft belangrijk, ook al zijn de plaatselijke besturen afhankelijk van het advies van de gemachtigde ambtenaar voor afwijkingen van hun bijzondere bestemmingsplannen (BBP).

6% van de totale oppervlakte (25.894 m²) werd vergund zonder advies van de voorgedij-instantie en 29% (130.033 m²) na toestemming via afwijking.

Municipal independence

Municipal independence in the issuing of permits remains significant (figure 5), although local authorities have to submit exemptions to their special land use plans (PPAS) to the official responsible

Some 6% of the total surface area (25 894 m²) was authorised without recourse to the monitoring authority and 29% (130 033 m²) after receiving consent for exemptions.



Indication et attribution des charges d'urbanisme

Une attention plus grande des autorités communales dans l'imposition des charges d'urbanisme est perceptible dans la **figure 6**.

Les superficies qui n'ont pas été soumises à charges d'urbanisme par les communes diminuent d'année en année.

Ainsi, le pourcentage de superficie administrative qui n'a pas été soumis à charges d'urbanisme passe de 30% en 2000 à 15% en 2001 (37.974 m² sur un total de 244.716 m²).

Les charges imposées par les autorités communales atteignent 21,4 millions d'euros et 2,2 millions d'euros pour celles décidées par l'administration régionale (**figure 7**).

Schaerbeek enregistre une diminution de 198.315 euros car le montant des charges a été diminué alors que les surfaces de bureaux se sont paradoxalement accrues dans un deuxième permis (projet North Galaxy).

Par ailleurs, le champ d'attribution des charges s'est élargi avec la décision de la Ville de Bruxelles de les affecter également à la rénovation/réalisation de bâtiments publics.

Les sommes allouées au logement (63% du total) semblent favoriser de plus en plus un investissement dans le bâti par rapport à l'espace public. Le patrimoine architectural est négligé dans ce choix. Mais l'attribution ne peut être précisément mesurée parce qu'absente dans les permis¹⁷ ou de plus en plus indistincte¹⁸.

Les indications parfois floues portant sur des sommes élevées plaident pour une exigence de précision et de standardisation dans leur présentation.

L'affectation des charges pour soutenir l'équilibre du budget communal semble également constituer une autre tendance.

L'entrée en vigueur de l'ordonnance du 18 juillet 2002 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme¹⁹ portant un régime de charges obligatoires devrait toutefois clarifier la pratique en cette matière.

Indicatie en toewijzing van de stedenbouwkundige lasten

In **figuur 6** merken we dat de gemeentebesturen meer aandacht besteden aan het opleggen van de stedenbouwkundige lasten.

De oppervlakten die niet onderworpen werden aan stedenbouwkundige lasten door de gemeenten, nemen elk jaar af.

Zo daalde het percentage van administratieve oppervlakte die niet onderworpen werd aan stedenbouwkundige lasten van 30% in 2000 tot 15% in 2001 (37.974 m² op een totaal van 244.716 m²).

De lasten die werden opgelegd door de gemeentebesturen, bedragen 21,4 miljoen euro; de lasten die werden geheven op initiatief van de gewestelijke administratie, zijn goed voor 2,2 miljoen euro (**figuur 7**).

Schaerbeek laat een daling van 198.315 euro noteren; het bedrag van de lasten daalde er, terwijl de kantooroppervlakten er paradoxaal toenamen via een tweede vergunning (project North Galaxy).

Overigens werd het toewijzingsgebied van de lasten verruimd krachtens de beslissing van de Stad Brussel om ze eveneens aan te wenden voor de renovatie/realisatie van openbare gebouwen.

De bedragen die worden toegewezen aan de woningsector (63% van het totaal), lijken steeds meer een investering in de bebouwing te bevorderen ten opzichte van de openbare ruimte. Het architecturaal erfgoed wordt daarbij verwaarloosd. Maar de toewijzing kan niet nauwkeurig nagegaan worden, omdat ze niet wordt toegelicht in de vergunningen¹⁷ of omdat steeds minder een onderscheid wordt gemaakt¹⁸.

De soms vage indicaties over bedragen die toch hoog oplopen, pleiten voor het eisen van meer precisie en standaardisering inzake de voorstelling ervan.

De bestemming van de lasten voor de ondersteuning van de gemeentebegroting lijkt een andere tendens te zijn.

De invoetreding van de ordonnantie van 18 juli 2002 tot wijziging van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw¹⁹ ter invoering van een stelsel van verplichte lasten, zou evenwel de praktijken in deze materie moeten verduidelijken.

Planning charges and their allocation

Greater local authority attention in the imposition of planning charges is evident in **figure 6**.

The surface area not subjected to planning charges by local authorities is falling year by year.

The percentage of office accommodation not subject to planning charges fell from 30% in 2000 to 15% in 2001 (37 974 m² in a total of 244 716 m²).

The charges imposed by municipal authorities rose to ≈ 21.4 million, and regional authority planning charges reached ≈ 2.2 million (**figure 7**).

A fall of ≈ 198 315 was registered in Schaerbeek, where the amount of charges decreased while office accommodation, paradoxically, increased due to the second permit for the North Galaxy project.

The scope of these charges was extended when Brussels City took the decision to apply them to the renovation or construction of public buildings.

The sums allocated to housing (63% of the total) appear to favour investment in building over that in public areas. This decision overlooks the architectural heritage aspect. However, the allocation cannot be measured precisely because either it does not appear in the permits¹⁷ or is increasingly unclear¹⁸.

The sometimes rather vague information which was provided concerning large sums suggests a need for more precision and a standardised form of presentation.

There also appears to be a trend towards allocating these charges to help balance the municipal budget.

However, when the Order of 18 July 2002 amending the Order of 29 August 1991 on the organisation of planning comes into force¹⁹ introducing a compulsory charges scheme, there should be a clarification of practice in this area.

Grands immeubles et nouvelles implantations

Comparée à l'année précédente, la part des grands et très grands immeubles (à partir de 3.500 m²) dans la superficie totale a retrouvé son niveau habituel (93%). La rénovation légère (22%) intervient dès lors plus faiblement (**figure 8**) car la construction tout comme la rénovation lourde sont prépondérantes dans la catégorie des très grands immeubles (>10.000 m²).

Une observation plus fine appuie la constatation: pour les immeubles dont le gabarit s'intègre dans le bâti avoisinant (1.000 à 10.000 m²), la rénovation légère s'adjuge une part majoritaire (57%) des superficies.

La constance dans la rénovation du parc de bureaux existant (58% de la superficie globale) est à souligner une nouvelle fois même si elle est plus fortement influencée cette année par la reconstruction.

Les projets de très grands bâtiments se concentrent autour des gares ou dans le quartier européen, suivant ainsi la logique urbanistique des zones administratives du PRAS.

L'extension du Ministère des Affaires étrangères dans le Pentagone consacre l'aboutissement de laborieuses négociations qui avaient commencé dans le courant des années 1970.

Grote gebouwen en nieuwe inplantingen

In vergelijking met vorig jaar heeft het aandeel van de grote en zeer grote gebouwen (vanaf 3.500 m²) in de totale oppervlakte opnieuw zijn gebruikelijke niveau gehaald (93%). De lichte renovatie (22%) vertegenwoordigt dus een kleiner aandeel (**figuur 8**), want de bouw en de zware renovatie overheersen sterk in de categorie van de zeer grote gebouwen (>10.000 m²).

Een fijnere analyse staaft deze vaststelling: voor de gebouwen waarvan de bouwafmetingen aansluiten bij die van de aangrenzende bebouwing (1.000 tot 10.000 m²), vertegenwoordigt de lichte renovatie het gros (57%) van de oppervlakten.

De standvastigheid in de renovatie van het bestaande kantorenpark (58% van de globale oppervlakte) moet eens te meer onderstreept worden, ook al is er dit jaar een grotere invloed van de wederopbouwprojecten.

De zeer grote bouwprojecten concentreren zich rond de stations of in de Europese wijk, wat strookt met de stedenbouwkundige logica van de administratiegebieden van het GBP.

De uitbreiding van het Ministerie van Buitenlandse Zaken in de Vijfhoek is het uiteindelijke resultaat van moeizame onderhandelingen die werden aangevat in de jaren '70.

Large office blocks and new establishments

In comparison with last year, the proportion of large and very large buildings (over 3 500 m²) in the total surface area has returned to its usual level (93%). Minor renovation (22%) now accounts for a smaller proportion (**figure 8**) since both construction and major renovation projects predominately relate to the very large buildings category (>10 000 m²).

Closer observation supports this finding: for buildings whose dimensions closely match those of adjoining buildings (1 000 to 10 000 m²), minor renovation affects a majority proportion (57%) of the area.

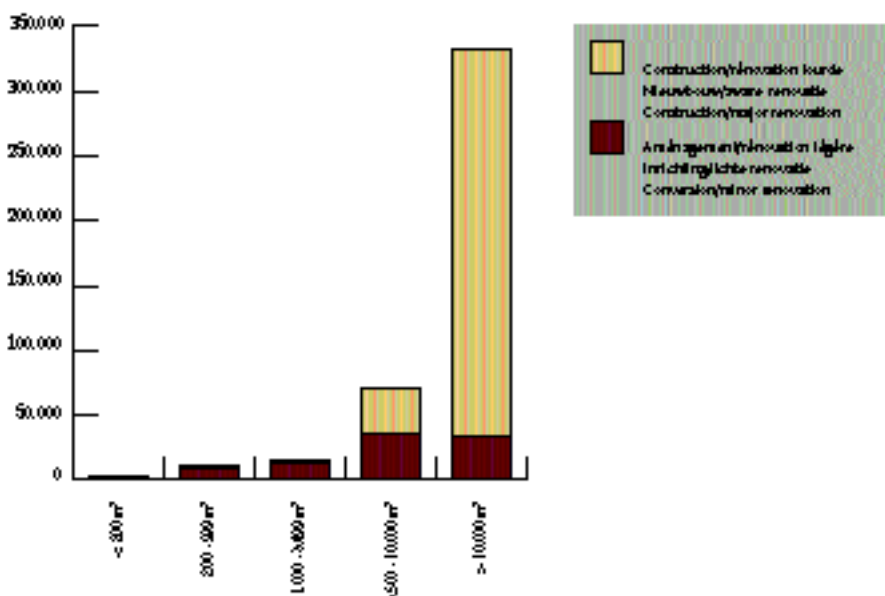
Once again, the persistent trend towards renovating the existing office stock (58% of the total surface area) should be highlighted, though the figures this year reveal an increase in rebuilding.

Very large building projects are concentrated around the railway stations and in the European district, reflecting the planning logic of the administrative zones in the PRAS.

The extension of the Ministry of Foreign Affairs in the Pentagon is the final result of arduous negotiations which began in the 1970s.

fig. 8

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2001, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET TYPE DE TRAVAUX — GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE IN 2001, VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN TYPE WERKEN — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2001, BY SIZE OF BUILDINGS AND TYPE OF WORKS





Mixité – Demandeurs

La présence conjointe d'autres activités avec les bureaux évolue peu dans ses proportions. La dernière catégorie fluctue plus d'une année à l'autre avec la mixité d'un seul, voire deux bâtiments comportant plusieurs dizaines de milliers de m² (figure 11).

Les idées architecturales sur la mixité au sein des ensembles immobiliers restent figées alors que l'intérêt pour un renforcement de la présence résidentielle dans les parties de la ville les plus saturées en bureaux commence à se faire jour dans tous les milieux.

Le nombre plus élevé de très grands bâtiments dans les demandes corréle une plus grande proportion de l'Union Européenne et des banques & assurances dans les figures 12 et 12bis.

Gemengd karakter – De aanvragers

De gezamenlijke aanwezigheid van andere activiteiten naast de kantoren vertoont proportioneel weinig evolutie. De laatste categorie vertoont een sterkere schommeling van jaar tot jaar met het gemengde karakter van één enkel of zelfs twee gebouwen met verscheidene tientallen duizenden m² (figuur 11).

De architecturale ideeën over het gemengde karakter binnen vastgoedcomplexen blijven onveranderd, terwijl in alle milieus de belangstelling lijkt te groeien voor een versterkte aanwezigheid van de woonfunctie in de stadsdelen met de grootste verzadiging van kantoren.

Het grotere aantal zeer grote gebouwen in de aanvragen stemt overeen met een grotere proportie van de Europese Unie en de banken & verzekeringen in de figuren 12 en 12bis.

Mixed use - Potential tenants

There is little change in the proportion of other activities alongside office use. This last category fluctuates more from one year to the next with the mixed use of one or at most two buildings of several tens of thousands of m² (figure 11).

Architectural ideas regarding the mixed use of building complexes remain unchanged, while the importance of boosting the residential use of those parts of the city most heavily given over to office accommodation is becoming apparent in all quarters.

The increased number of requests for very large buildings reflects the greater presence of the European Union and banks and insurance companies in figures 12 and 12b.

fig. 11

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2001, AVEC OU SANS MIXITÉ ET PAR TAILLE D'IMMEUBLES
VERHOUDING VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2001, MET OF ZONDER VERMENGING VAN FUNCTIES
EN VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN — PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2001, WITH OR WITHOUT MIXED USE AND BY BUILDING SIZE

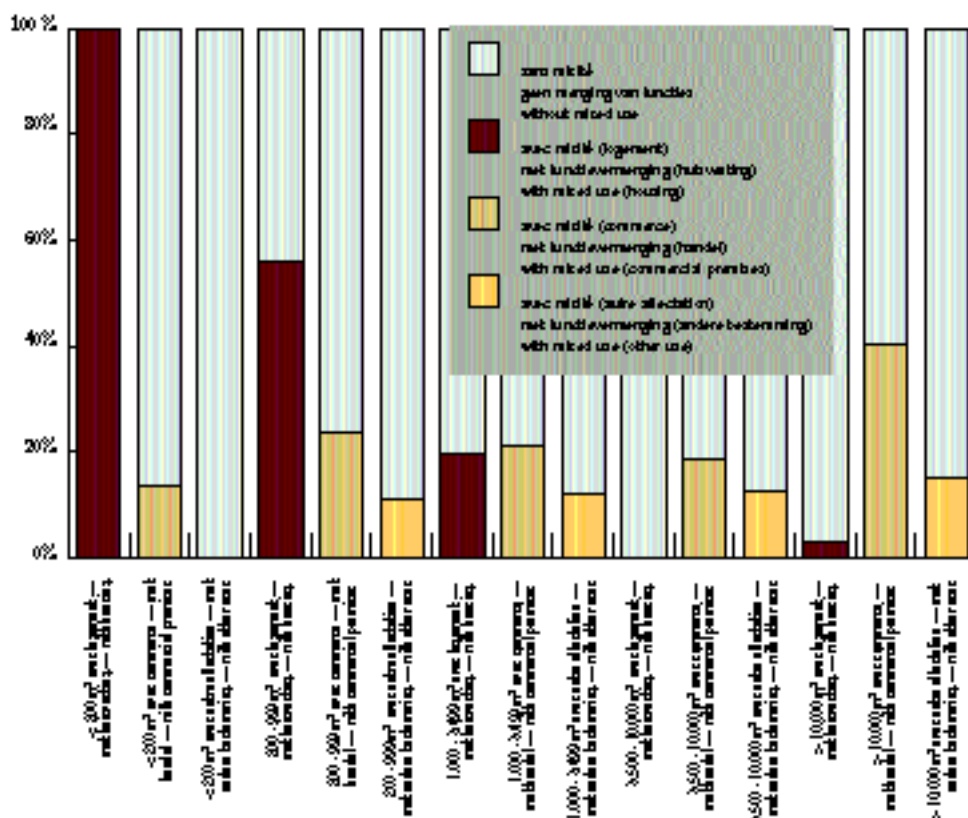
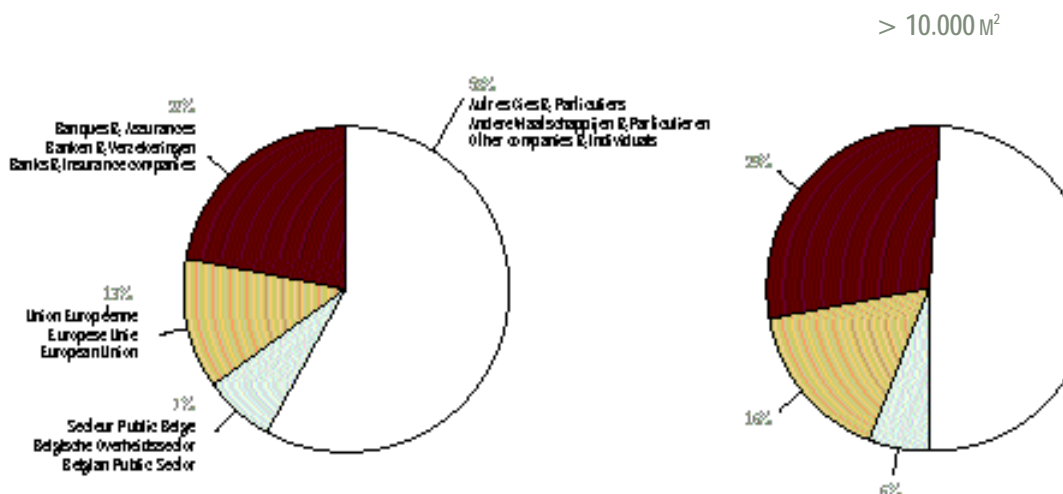


fig. 12/12 bis

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2001, PAR TYPE DE DEMANDEURS — TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2000, VOLGENS TYPE AANVRAGERS — PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2001, BY TYPE OF APPLICANTS



Le demandeur est parfois officieux, dans le cas du secteur public international ou de l'Union européenne. Il en a été tenu compte dans les statistiques. Il n'y a aucune superficie admise en 2001 pour le secteur public international. — In de internationale overheidssector of de Europese Unie gaat het soms om officieuze aanvragers. Hiermee werd in de statistieken rekening gehouden. In 2001 is er geen enkele oppervlakte toegestaan voor de internationale overheidssector. — The potential occupant is sometimes unofficial, in the case of the international public sector or the European Union. This has been taken into account in the statistics. No floor area was admitted in 2001 on behalf of the international public sector.

© A.A.T.L. – B.R.O.H.

Diminution des parkings

Les moyennes enregistrées pour l'année 2001 ont évolué sensiblement par rapport à 2000. Pour ce qui concerne les grands immeubles à construire (de 3.500 à 10.000 m²), la moyenne passe de 82 m² de bureaux par emplacement de stationnement couvert à 98 m². Dans les très grands immeubles (> 10.000 m²) elle passe de 130 m² à 146 m².

Avec l'intégration complète des projets d'envergure modifiés (Tour Rogier et Tours North Galaxy)²² dans les chiffres 2001, le ratio passe de 146 à 137 m².

Durant la période 1997-2000, les permis ont engendré des moyennes de 63 m² de bureaux par emplacement de stationnement pour les grands immeubles et 109 m² de bureaux par emplacement pour les très grands immeubles.

Vermindering van de parkeerplaatsen

De gemiddelden die werden geregistreerd voor het jaar 2001 wijzen op een beduidende verandering in vergelijking met 2000. Voor de nieuwe te richten grote gebouwen (3.500 tot 10.000 m²) gaat het gemiddelde van 82 m² kantoren per overdekte parkeerplaats naar 98 m². Bij de zeer grote gebouwen (> 10.000 m²) stijgt dat cijfer van 130 m² naar 146 m².

Als we de gewijzigde grootschalige projecten (Rogiertoren en North Galaxy-torens)²² mee in aanmerking nemen in de cijfers van 2001, daalt de verhouding van 146 naar 137 m².

Tijdens de periode 1997-2000 vertegenwoordigden de vergunningen een gemiddelde van 63 m² kantoren per parkeerplaats voor de grote gebouwen en 109 m² kantoren per parkeerplaats voor de zeer grote gebouwen.

Reduction in parking spaces

The averages recorded in 2001 differ noticeably from those recorded in 2000. For large buildings awaiting construction (from 3 500 to 10 000 m²), the average has risen from 82 m² of office area per covered parking space to 98 m². In very large buildings (> 10 000 m²), it has risen from 130 m² to 146 m².

When the figures for amended large-scale projects (Rogier Tower and North Galaxy Towers)²² are fully included in the 2001 figures, the ratio falls from 146 m² to 137 m².

During the years 1997-2000, permits authorised averages of 63 m² of offices per parking space in large buildings, and 109 m² of offices per parking space in very large buildings.



La tendance à la diminution des parkings sera encore accrue par la position des autorités de la Ville de Bruxelles visant à fixer un ratio d'un emplacement de stationnement pour 300 m² de bureaux. Ce ratio très restrictif va nettement au-delà des intentions manifestées jusqu'à présent par les autorités régionales.

La **figure 13** annonce une différenciation géographique qui devance la parution de la nouvelle circulaire ministérielle sur le sujet.

Le ratio (333 m²/parking, pour un projet particulier il est vrai) dans le centre ville, très bien desservi par les transports en commun, se différencie de ceux en 1^{ère} et 2^{ème} couronne bien et moins bien desservie par les transports en commun.

De tendens tot vermindering van de parkeerplaatsen zal nog versterkt worden door het standpunt van de overheden van de Stad Brussel dat erop gericht is een verhouding van één parkeerplaats per 300 m² kantoren vast te leggen. Die erg restrictieve verhouding gaat beduidend verder dan wat de gewestelijke overheden tot nog toe hebben nagestreefd.

Figuur 13 toont een geografische differentiëring die vooruitloopt op de verschijning van de nieuwe ministeriële omzendbrief terzake.

De ratio (333 m²/parkeerplaats, weliswaar voor een specifiek project) in het stadscentrum, dat zeer goed bediend wordt door het openbaar vervoer, wijkt af van de ratio's in de 1ste en 2de stadskroon, waar de bediening door het openbaar vervoer respectievelijk als goed en minder goed bestempeld kan worden.

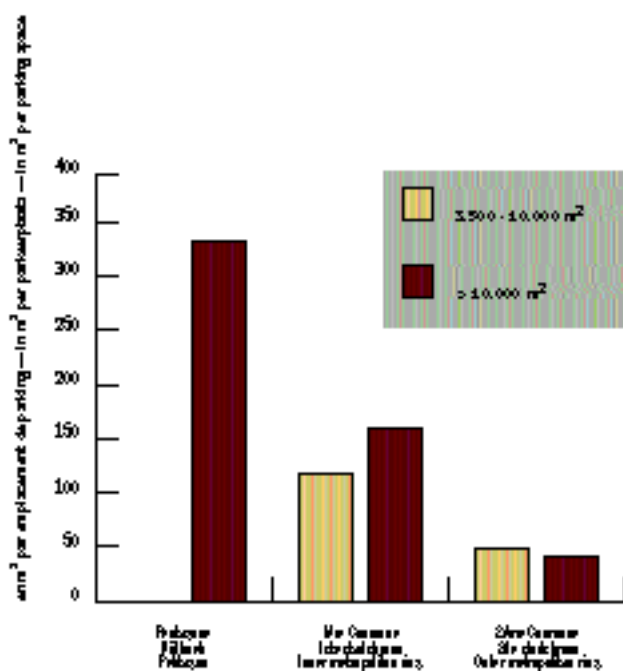
This trend towards reducing the number of parking spaces will be further stepped up by the proposal of the Brussels City authorities to establish a ratio of one parking space per 300 m² of office space. This very restrictive ratio far exceeds the intentions so far expressed by the regional authorities.

Figure 13 indicates a geographical distinction which anticipates the publication of the new ministerial circular on this subject.

The ratio (333 m²/parking space, admittedly for a specific project) in the town centre, which is very well served by public transport, differs from that applied in the inner and outer metropolitan ring, which are respectively well and less well served by public transport.

fig. 13

SUPERFICIE MOYENNE DE BUREAUX AUTORISÉS EN 2001 PAR EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT, PAR TAILLE DE GRANDS IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — GEMIDDELDE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKEURD IN 2001 PER PARKEERPLAATS, VOLGENS GROOTTE VAN DE GROTE GEBOUWEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — AVERAGE OFFICE AREA AUTHORISED IN 2001 PER PARKING SPACE, ACCORDING TO THE SIZE OF LARGE BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



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

L'évolution entre la période 1997-2000 et l'année 2001 est plus évidente avec la distinction entre nouveaux immeubles dans le parc existant (par rénovation lourde ou démolition/reconstruction) et dans son extension (par construction dans des sites nouveaux).

La figure 13bis montre avec la figure précédente que les bureaux de 3.500 à 10.000 m² dans les nouveaux parcs d'affaires (souvent régis par PPAS) sont encore autorisés avec des parkings relativement plus nombreux que les très grands immeubles. L'attention qui s'est focalisée de manière anticipative sur ces derniers semble avoir ignoré cette autre catégorie de bâtiments.

De evolutie tussen de periode 1997-2000 en het jaar 2001 is duidelijker met het onderscheid tussen nieuwe gebouwen in het bestaande park (door zware renovatie of afbraak/wederopbouw) en in de uitbreiding van het park (door nieuwbouw op nieuwe sites).

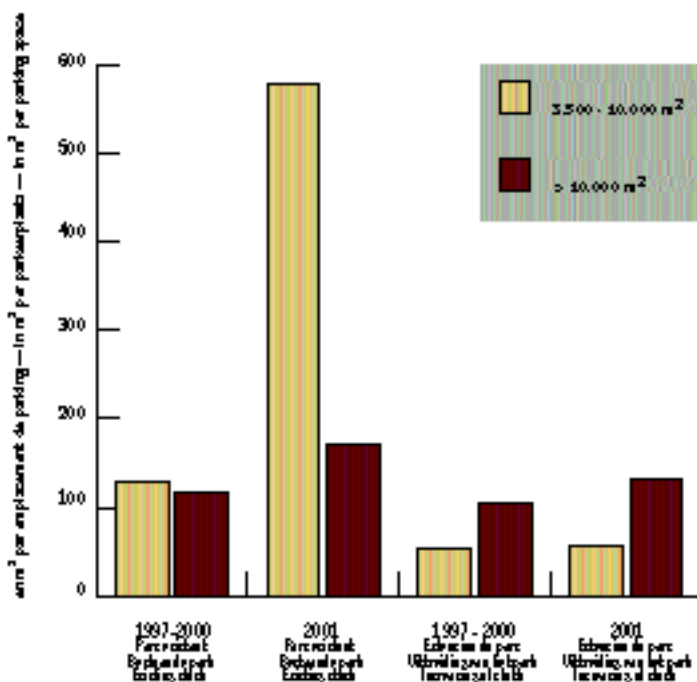
Figuur 13bis toont samen met de voorgaande afbeelding aan dat de kantoren van 3.500 tot 10.000 m² in de nieuwe bedrijfsparken (die vaak beheerd worden door een BBP) nog vergund worden met een relatief groter aantal parkeerplaatsen dan de zeer grote gebouwen. Doordat de aandacht in een drang tot anticipatie werd toegespitst op die laatste categorie, lijkt men de andere bouwencategorieën enigszins uit het oog te hebben verloren.

The change between the period 1997-2000 and 2001 is still more evident with the distinction between new buildings in the existing stock (through major renovation or demolition/rebuilding) and its expansion (by building on new sites).

Figure 13b, taken together with the preceding figure, shows that offices of 3 500 to 10 000 m² in the new business parks (often regulated by the PPAS) are still authorised with relatively more parking spaces than very large buildings. The anticipatory focus on the latter seems to have overlooked this category of buildings.

fig. 13 bis

SUPERFICIE MOYENNE DE BUREAUX PAR EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT: COMPARAISON 1997-2000 / 2001, PAR TAILLE DE GRANDS IMMEUBLES — GEMIDDELDE KANTOOROPPERVLAKTE PER PARKEERPLAATS: VERGELIJKING 1997-2000 / 2001, VOLGENS GROOTTE VAN DE GROTE GEBOUWEN — AVERAGE OFFICE AREA PER PARKING SPACE: COMPARISON 1997-2000 / 2001, BY SIZE OF LARGE BUILDINGS



Le ratio 2001 pour les bureaux de 3.500 à 10.000 m² dans le parc existant n'est basé que sur deux autorisations. Type de travaux: construction ou rénovation lourde. — De ratio 2001 voor kantoren van 3.500 tot 10.000 m² in het bestaande park is gebaseerd op slechts twee vergunningen. Type werken: nieuwbouw of ingrijpende renovatie. — The 2001 ratio for offices of 3 500 to 10 000 m² in the existing stock is only based on two authorisations. Type of works: building and major renovation. © A.A.T.L. – B.R.O.H.



Patrimoine

L'influence du patrimoine architectural classé ou sauvegardé dans les projets autorisés en 2001 concerne 5% de leur superficie (contre 10% en 2000).

Le Pentagone, dont 26% des surfaces admises ont entièrement ou partiellement un caractère patrimonial, se distingue par l'attrait que suscite – par le biais d'un arrêté de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde – une possible installation de bureaux en des endroits où ils ne peuvent plus être autorisés autrement (effet de la prescription générale 0.8 du PRAS).

En dehors du Pentagone, l'effet est inverse et concourt à la reconversion de maisons occupées par des bureaux pour lesquels la conservation ou le rétablissement obligatoire des qualités architecturales est trop contraignant. Un hôtel assure ainsi son extension dans le quartier européen.

Toutefois, l'intéressant projet de restauration de l'ancienne Ecole vétérinaire est encore trop isolé pour affirmer l'apparition d'une évolution différente.

Plan régional d'affectation du sol

Entré en vigueur le 29 juin 2001, le PRAS n'a certes pu influencer sur les emplacements des constructions bien souvent dictés par les zones du plan de secteur tel que modifié par le plan régional de développement (PRD). Ainsi, si 63% des superficies admises en 2001 l'ont été depuis cette date, c'est-à-dire (à quelques jours près) durant la deuxième moitié de l'année, c'est en raison de quelques projets importants qui avaient depuis longtemps un lieu d'implantation en zone administrative du plan de secteur.

Un bilan sur une plus longue période peut déjà être dégagé.

En effet, l'analyse 1999-2001 des superficies autorisées, par type d'affectations, présente des résultats significatifs²³, même si le 2ème projet de PRAS n'a eu qu'une valeur de référence et aucun effet réglementaire. Les statistiques ont porté sur les nouvelles implantations (385.028 m²), l'évolution du parc existant ayant moins d'intérêt puisque bénéficiant de droits acquis.

Het erfgoed

Het beschermd of op de bewaarijst ingeschreven architecturaal erfgoed vertegenwoordigt in de in 2001 vergunde projecten zowat 5% van de oppervlakte (tegenover 10% in 2000).

De Vijfhoek, waarvan 26% van de vergunde oppervlakten volledig of gedeeltelijk een erfgoedkarakter vertoont, onderscheidt zich door de aantrekkingskracht die uitgaat – via een besluit tot bescherming of tot inschrijving op de bewaarijst – van een mogelijke vestiging van kantoren op plaatsen waar ze anders niet meer toegestaan mogen worden (gevolg van algemeen voorschrift 0.8 van het GBP).

Buiten de Vijfhoek is het effect omgekeerd en draagt dit bij tot de reconversie van woningen die zijn ingenomen door kantoren en waarvoor de bewaring of het verplichte herstel van de architecturale kwaliteiten een te strikt kader vormt. Zo breidt één hotel uit in de Europese wijk.

Maar het interessante restauratieproject van de vroegere Veeartsenijschool is nog te alleenstaand om te kunnen spreken van een nieuwe evolutie.

Gewestelijk bestemmingsplan

Het GBP, dat in voege trad op 29 juni 2001, heeft zeker nog geen invloed kunnen uitoefenen op de lokalisatie van de bouwwerken die vaak onderhevig zijn aan de gebiedsindeling van het gewestplan zoals dat werd gewijzigd door het gewestelijk ontwikkelingsplan (GewOP). Zo werd weliswaar 63% van de toegestane oppervlakte in 2001 vergund na die datum, met name (op enkele dagen na) tijdens de tweede helft van het jaar, maar daarbij ging het om enkele grote projecten waarvoor reeds lang een inplanting was voorzien in het administratiegebied van het gewestplan.

We kunnen al een balans over een langere periode opmaken.

De analyse 1999-2001 van de toegestane oppervlakten, per bestemmingstype, vertoont namelijk veelzeggende resultaten²³ ook al had het 2de ontwerp van GBP enkel een referentiewaarde en geen verordenende kracht. De statistieken hadden betrekking op de nieuwe inplantingen (385.028 m²); de evolutie van het bestaande park is immers minder belangrijk in dit verband, aangezien daarvoor verworven rechten gelden.

Heritage

Listed or protected architectural heritage affected 5% of the total area covered by the projects authorised during 2001 (compared with 10% in 2000).

The Pentagon, in which 26% of the permitted floor area is completely or partially affected by heritage legislation, is distinguished by the attention elicited – via a classification decision or addition to the list of protected properties – by the possible installation of offices in areas where they can no longer be authorised otherwise (an effect of general provision 0.8 of the PRAS).

Outside the Pentagon, the effect is the reverse and is leading to the reconversion of houses used for office accommodation when conservation work or the compulsory restoration of the architectural features becomes too great a burden. Thus a hotel has been able to extend its premises in the European district.

However, the interesting plan to restore the former Veterinary College is still too isolated for it to be possible to confirm that a new trend is under way.

Regional land use plan

The PRAS, which came into force on 29 June 2001, certainly had little influence on the location of building projects which were often dictated by the sector plan zoning, as modified in the regional development plan (PRD). Thus, if 63% of the space authorised in 2001 was authorised after that date, i.e. (to within a few days) during the second half of the year, it is because of a number of major projects which have long been located in the administrative zone on the former regional land use plan.

It is, however, possible to start on a more long-term assessment.

The analysis by use of the floor area authorised between 1999 and 2001 produces significant results²³ even though the second draft PRAS has only ever served as a reference document with no regulatory status. The statistics dealt with newly established offices (385 028 m²), developments in the existing stock being of less interest since they benefit from acquired rights.



Le PRAS exige, avant tout changement d'affectation en bureaux des zones de chemin de fer et d'intérêt régional à aménagement différé (prescriptions 9.3 et 19), la réalisation de 530.000 m² de bureaux neufs dans les zones administratives proches des trois gares principales.

Il y a été permis depuis le 29 juin 2001 la construction de 286.631 m² de bureaux. Cette superficie se répartit en 190.936 m² (ZA Nord)²⁶ et 95.695 m² (ZA Midi) à laquelle il faut ajouter pour la ZA Q. Léopold la rénovation de 73.063 m².

Du total admis en six mois il pourrait être déduit un rapide épuisement de ce quota préalable à toute initiative en d'autres lieux. Ce constat doit être relativisé car le PRAS indique qu'il ne faut pas comptabiliser les surfaces à la délivrance des permis mais lors de leur réalisation (c'est-à-dire construction terminée).

Carte des soldes de bureaux admissibles

La CaSBA, gestion des soldes de bureaux admissibles en zone d'habitat et de mixité du PRAS²⁷, a été l'objet de 23 permis diminuant le solde (-7.978 m²) et de 12 permis accroissant ce dernier (+5.380 m²) par reconversion de bureaux. Il faut y associer 3 permis portant sur des activités de production de biens immatériels (-7.089 m²).

La **figure 15** montre le jeu des variations où la zone de mixité prend sans surprise la plus grande part puisque les prescriptions lui ont donné ce rôle.

Les fluctuations se font plus ressentir dans les communes où les bureaux sont très présents que dans celles où ils sont presque absents et les soldes disponibles élevés.

L'intervention des prescriptions 0.8 (immeubles protégés) et 0.10 (immeubles inexploités) s'est élevée respectivement à 5% et 4% des superficies de bureaux admises dans la CaSBA.

Het GBP vereist, vóór elke bestemmingswijziging in kantoren van de spoorweggebieden en het gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg (voorschriften 9.3 en 19), de realisatie van 530.000 m² nieuwe kantoren in de administratiegebieden in de buurt van de drie grootste stations.

Sinds 29 juni 2001 werd daar de bouw vergund van 286.631 m² kantoren. In die totale oppervlakte onderscheiden we 190.936 m² (AG Noord)²⁶ en 95.695 m² (AG Zuid), met daarenboven nog eens de renovatie van 73.063 m² voor het AG Leopoldwijk.

Uit het totaal dat werd toegestaan in zes maanden, kan men afleiden dat dit vereiste quotum om tot nieuwe initiatieven op andere plaatsen te kunnen overgaan, snel opgebruikt zal zijn. Die vaststelling dient evenwel te worden gerelativeerd omdat het GBP aangeeft dat men de oppervlakten niet moet meerekenen bij de aflevering van de vergunningen, maar bij hun realisatie (wanneer het bouwproject dus voltooid is).

De kaart van de saldi van de toelaatbare kantoren

De KaSTK, de kaart voor het beheer van de saldi van de toelaatbare kantoren in de woongebieden en de gebieden met gemengd karakter van het GBP²⁷, maakte het voorwerp uit van 23 vergunningen die het saldo verminderen (-7.978 m²) en 12 vergunningen die het verhogen (+5.380 m²) door de reconversie van kantoren. Daarbij moet ook nog rekening worden gehouden met 3 vergunningen die betrekking hebben op activiteiten voor de productie van immateriële goederen (-7.089 m²).

Figuur 15 illustreert de schommelingen, waarbij het gemengd gebied het grootste aandeel inneemt, wat geen verrassing is aangezien de voorschriften deze gebiedscategorie juist die rol toeschrijven.

De schommelingen zijn sterker voelbaar in de gemeenten waar de kantoren sterk aanwezig zijn dan in die waar ze nagenoeg afwezig zijn en de beschikbare saldi hoog liggen.

De voorschriften 0.8 (beschermde gebouwen) en 0.10 (niet-uitgebate gebouwen) hebben respectievelijk betrekking op 5% en 4% van de toegestane kantoren volgens de KaSTK.

Before any change of use in offices in the railway zones and in the deferred development regional interest zone (provisions 9.3 and 19) the PRAS calls for the completion of 530 000 m² of new offices in the office accommodation zones close to the three main railway stations.

Since 29 June 2001 the construction of 286 631 m² of office space has been authorised. This floor area is split into 190 936 m² (Nord district office zone)²⁶ and 95 695 m² (Midi district office zone) to which must be added the renovation of 73 063 m² in the Léopold district office zone.

From the total authorised in six months it may be deduced that this quota is being used up rapidly prior to any new initiative. This observation must be set in context since the PRAS indicates that the floor areas should not be counted at the time of authorisation but when they are completed (i.e. at the end of construction).

Map of remaining admissible office space

The CaSBA, management system for admissible office space remaining in PRAS residential and mixed zones²⁷, has been the subject of 23 permits reducing the balance (-7 978 m²) and 12 permits increasing it (+5 380 m²) through the reconversion of offices. Three other permits should also be considered which deal with the production of intangible goods (-7 089 m²).

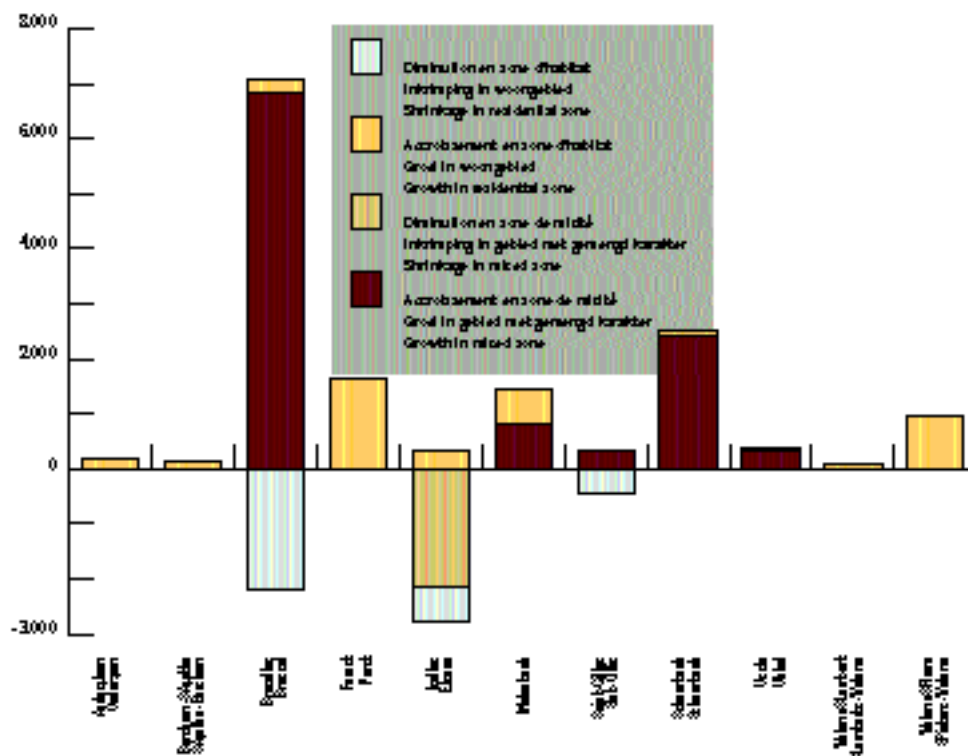
Figure 15 shows the range of changes where the mixed zone accounts for the lion's share, unsurprisingly since this is the role allocated to it by the provisions of the PRAS.

The fluctuations are more noticeable in the municipalities with a large quantity of office space than in those where they are almost absent with a high proportion remaining available for authorisation.

Provisions 0.8 (protected building) and 0.10 (unused building) have been invoked for 5% and 4% respectively of the office floor area authorised under the CaSBA.

fig. 15

CASBA: ACCROISSEMENT ET DIMINUTION DE SUPERFICIE (DE BUREAUX ET PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS) AUTORISÉE DEPUIS L'ADOPTION DU PRAS, PAR COMMUNE — KASTK: TOENAME EN AFNAME VAN DE OPPERVLAKTE (VAN KANTOREN EN VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN) TOEGELATEN SINDE DE GOEDKEURING VAN HET GBP, PER GEMEENTE — CASBA: INCREASE AND SHRINKAGE IN SURFACE AREA (OFFICES AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS) AUTHORISED SINCE THE ADOPTION OF THE PRAS, BY MUNICIPALITY



Les accroissement et diminution de superficie concernent les bureaux et les activités de production de biens immatériels, autorisés du 29 juin au 31 décembre 2001 dans les zones d'habitat et de mixité du PRAS. — De toename en afname van de oppervlakte heeft betrekking op de kantoren en de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, vergund tussen 29 juni en 31 december 2001 in de woonegebieden en gebieden met gemengd karakter van het GBP. — The increase and shrinkage in surface area relates to offices and the activities of production of intangible goods authorised between 29 June and 31 December 2001 in the residential and mixed zones of the PRAS. © A.A.T.L. – B.R.O.H.

Production de biens immatériels

Une superficie de 25.902 m² a été affectée à des activités de production de biens immatériels en 2001 (figure 16). A noter que 89% des superficies ont pour objet la rénovation d'immeubles existants (le plus souvent industriels ou d'entrepôts).

C'est pourquoi les communes, avec un passé manufacturier subsistant dans les fabriques et ateliers en partie désaffectés (Anderlecht, Bruxelles, Forest,...), restent privilégiées dans le choix de telles implantations.

Vervaardiging van immateriële goederen

In 2001 werd een totale oppervlakte van 25.902 m² bestemd voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen (figuur 16). Het dient gezegd dat 89% van de oppervlakten het voorwerp uitmaakt van de renovatie van bestaande gebouwen (doorgaans industriële panden of opslagplaatsen).

Daarom blijven de gemeenten met een fabrieksverleden, dat nog tot uiting komt in de deels leegstaande fabrieken en werkplaatsen (Anderlecht, Brussel, Vorst,...), de voorkeur wegdragen bij de keuze van dergelijke inplantingen.

Production of intangible goods

A floor area of 25 902 m² was in use for activities involving the production of intangible goods in 2001 (figure 16). Note that 89% of the floor area involved the renovation of existing buildings (most frequently industrial properties and warehouses).

This is why the municipalities which have in the past been home to manufacturing industry which has left behind partially disused factories and workshops (Anderlecht, Brussels, Forest, etc.), are the most prominent area for this type of establishment.



Conclusion

La prise en compte dans les chiffres 2001 de dossiers importants, dont la demande concrétise une intention définie depuis longtemps (Terminal 2) ou qui a été remaniée après avoir reçu un premier permis (Tour Rogier), ne permet pas de conclure à une reprise dans l'immobilier de bureaux en 2001.

Un attentisme prudent semble émaner du secteur même si les agents sont sereins face à un marché caractérisé par sa très grande stabilité. La vacance actuelle dans le parc périphérique flamand, où plus de 800.000 m² ont fait l'objet de permis entre 1999 et 2001, ne peut être complètement ignorée.

Les besoins de l'administration européenne, et de toutes les sociétés privées qui gravitent autour d'elle, soutiennent les prédictions optimistes des acteurs du marché.

Conclusie

Als we in de cijfers van 2001 rekening houden met grote dossiers, waarvan de aanvraag een sinds lang bestaande intentie concretiseert (Terminal 2) of die werden gewijzigd nadat al een eerste vergunning was verleend (Rogiertoren), kunnen we niet concluderen dat er een herstel is van de kantoormarkt in 2001.

De sector lijkt een voorzichtige afwachtende houding aan te nemen, ook al hebben de makelaars alle vertrouwen in deze markt, die wordt gekenmerkt door haar bijzonder grote stabiliteit.

Men kan niet volkomen blind blijven voor de huidige leegstand in het park in de Vlaamse rand, waar meer dan 800.000 m² werd vergund tussen 1999 en 2001.

De behoeften van de Europese administratie, en van alle privé-ondernemingen die daarrond graviteren, bevestigen de optimistische voorspellingen van de actoren van de markt.

Conclusion

The inclusion in the 2001 figures of major projects where demand is bringing about the implementation of long-standing plans (Terminal 2) or which have undergone redesigns after the granting of earlier authorisation (Rogier Tower), means that we cannot point to a recovery in the office property market in 2001.

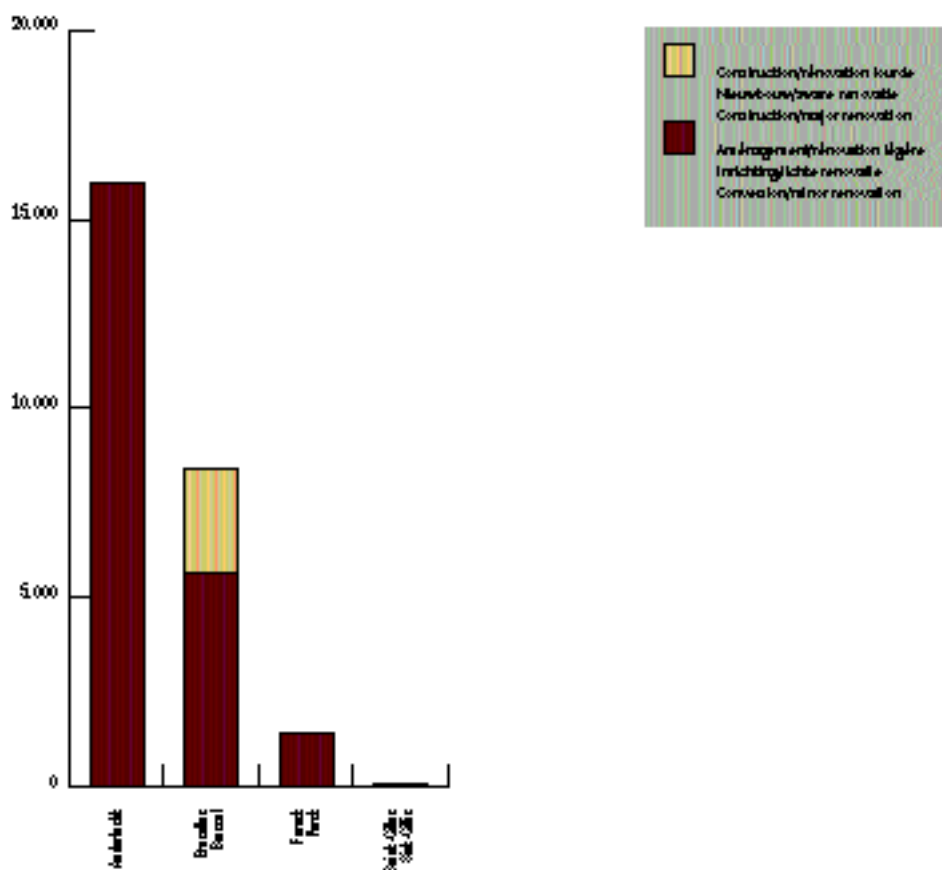
A certain caution seems to be the mood in the sector even if agents are calmly dealing with a market characterised by great stability.

The vacancy levels in the Flemish suburbs, where more than 800 000 m² have been authorised between 1999 and 2001, cannot be completely ignored.

The needs of the EU administration and all the private companies which gravitate towards it are underlying the optimistic predictions of the market players.

fig. 16

SUPERFICIE AFFECTÉE A LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS AUTORISÉE EN 2001, PAR COMMUNE ET PAR TYPE DE TRAVAUX — OPPERVLAKTE GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIELE GOEDEREN IN 2001 GOEDGEKEURD, PER GEMEENTE EN TYPE WERKEN — SURFACE AREA USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS AUTHORISED IN 2001, BY MUNICIPALITY AND TYPE OF WORKS



Les activités de production de biens immatériels sont définies par le glossaire du PRAS. — De activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen worden gedefinieerd in het glossarium van het GBP. — The activities of production of intangible goods is defined in the PRAS glossary. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

Réalisation sur permis 1997 et 1998

La réalisation effective des projets autorisés en 1997 et 1998 (et dont les permis sont périmés trois ans après leur délivrance, sauf si des travaux significatifs ont déjà été entamés) a été relevée sur le terrain début 2002 et permet de confirmer le sentiment général sur la finalisation presque totale des projets, du moins les plus importants²⁸.

Ces derniers ne sont pas pour autant tous achevés trois ans après une première autorisation car ils font parfois l'objet d'une deuxième demande qui a modifié la précédente. Les projets Dollarland (1997), Berlaymont et Tour Rogier (1998) en sont toujours au stade des travaux en cours²⁹.

Realisatie op grond van de vergunningen 1997 en 1998

De effectieve realisatie van projecten die werden vergund in 1997 en 1998 (en waarvan de vergunningen vervallen drie jaar na hun aflevering, tenzij reeds betekenisvolle werken werden aangevat) werd opgemeten op het terrein begin 2002 en bevestigt het algemeen gevoel dat nagenoeg alle projecten volkomen voltooid zijn, althans de voornaamste²⁸.

Die projecten zijn evenwel niet allemaal voltooid drie jaar na een eerste vergunning, omdat ze soms het voorwerp uitmaken van een tweede vergunning die de voorgaande wijzigt. De projecten Dollarland (1997), Berlaymont en Rogiertoren (1998) zijn nog steeds in het stadium van de lopende werken²⁹.

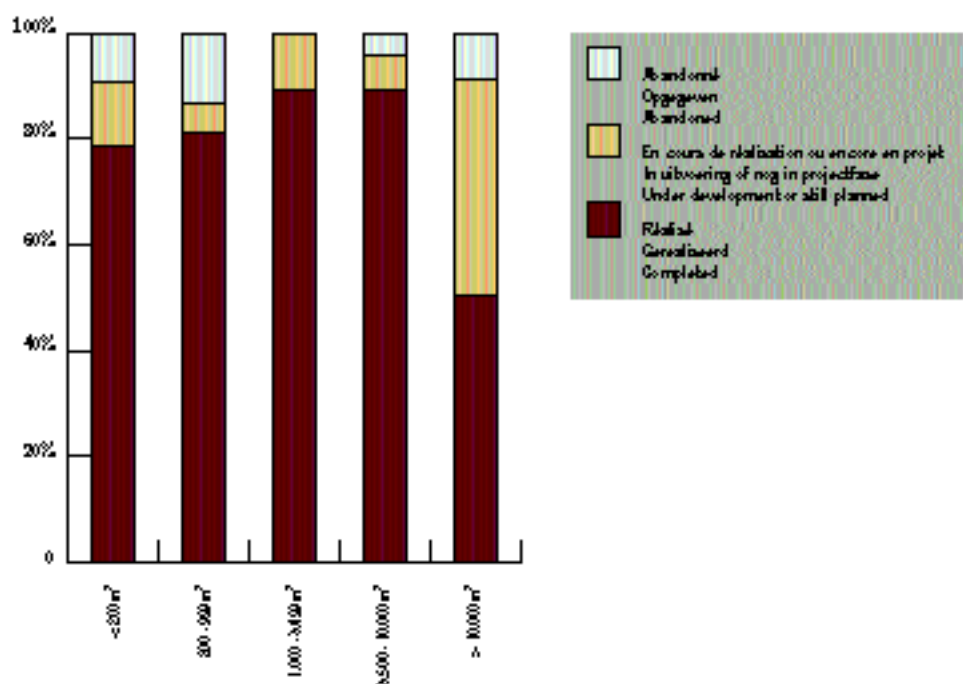
Completion on permits awarded in 1997 and 1998

The actual execution of projects authorised in 1997 and 1998 (for which the permits expire three years after issue, unless the work is already sufficiently advanced) was assessed on the ground early in 2002 and confirms the general feeling that almost all of these projects have been completed, at least the most important²⁸.

Even so these are not all completed within three years of initial authorisation since they are sometimes the object of a second application amending the earlier one. The Dollarland (1997), Berlaymont and Rogier Tower (1998) projects remain at the stage of work in progress²⁹.

fig. 17

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX RÉALISÉE SUR PERMIS 1997-1998, PAR TAILLE D'IMMEUBLES
AANDEEL KANTOOROPPERVLAKTEN GEREALISEERD OP BASIS VAN VERGUNNINGEN 1997-1998, VOLGENS GEBOUW-
GROOTTE — PROPORTION OF OFFICE SPACE CONSTRUCTED ON PERMITS ISSUED IN 1997-1998, BY BUILDING SIZE





Globalement, 61% des 1.029.756 m² de bureaux autorisés durant ces deux années ont été finalisés conformément aux intentions et 31% sont en voie de réalisation ou intégrés dans un projet encore valide.

Le seul grand projet qui a été abandonné (6%) ne l'est que partiellement, ses promoteurs ayant opté pour la démolition/reconstruction de l'îlot Loi/Cortenbergh/Joyeuse Entrée plutôt qu'une rénovation légère envisagée dans un premier temps.

L'abandon des projets est légèrement plus perceptible dans la catégorie des petites surfaces (figure 17), qui sont plus souvent demandées par des particuliers ou des petites sociétés qui peuvent se détourner plus facilement de leur projet initial.

La reconversion des bureaux est quasi totale puisqu'elle enregistre 99% de réalisation sur les 12.228 m² qui devaient retrouver une autre affectation.

Pour les activités de production de biens matériels, seuls 4% des 20.407 m² autorisés n'ont pas été réalisés³⁰.

Globaal genomen werd 61% van de 1.029.756 m² tijdens die twee jaar toegestane kantoren voltooid overeenkomstig de plannen; 31% is in uitvoering of is geïntegreerd in een project dat nog geldig is.

Het enige grote project waarbij sprake is van opgave (6%), werd slechts gedeeltelijk opgegeven, omdat de promotors geopteerd hebben voor de afbraak/wederopbouw van het huizenblok Wet/Kortenbergh/Blijde Inkomst in plaats van de lichte renovatie die in een eerste fase was gepland.

De annulering van projecten is iets voelbaarder in de categorie van de kleine ruimten (figuur 17), die doorgaans worden aangevraagd door particulieren of kleine ondernemingen die makkelijker kunnen afzien van hun aanvankelijk project.

De reconversie van kantoren is nagenoeg totaal, vermits hier een realisatie van 99% werd opgemeten van de 12.228 m² waarvoor een bestemmingswijziging was gepland.

Bij de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werd slechts 4% van de vergunde 20.407 m² niet gerealiseerd³⁰.

In total, 61% of the 1 029 756 m² of office space authorised during these two years has been completed as intended and 31% are under construction or incorporated into a project which remains valid.

The only major project which has been abandoned (6%) has only partially been so, its developers having opted for the demolition and reconstruction of the Loi/Cortenbergh/Joyeuse Entrée block rather than the minor renovation originally envisaged.

The abandonment of projects is slightly more common in the small developments category (figure 17), which are often applied for by individuals or small companies who find it easier to change their initial plans.

The reconversion of offices is almost total, with a 99% completion rate for the 12 228 m² for which the use was to be changed.

For the production of intangible goods, only 4% of the 20 407 m² authorised were not completed³⁰.

Notes

- 1 Observatoire des bureaux, n° 14.
- 2 Dispositions en vigueur pendant la période transitoire ayant débuté le 4 septembre 1999 suite à l'absence de projet de PRAS ayant valeur réglementaire.
- 3 Circulaire n° 15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite (Moniteur belge du 28 juin 2001).
- 4 Il s'agit de la gestion des soldes de bureaux admissibles en zone d'habitat et de mixité du PRAS – circulaire n° 16 relative à l'application de la prescription générale 0.14 et à la gestion par l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, de la carte des soldes de bureaux admissibles du PRAS adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 (Moniteur belge du 28 juin 2001).
- 5 Cette modification est due à l'application du glossaire du PRAS: les définitions des notions de bureaux et d'équipements ayant évolué.
- 6 La validité de ces permis est maintenue aussi longtemps qu'ils font l'objet d'une mise en œuvre significative et que le chantier n'est pas interrompu pendant plus d'une année.
- 7 Si le premier projet de reconstruction de la Tour Rogier (permis en 1998) a été considéré, dans l'observatoire, comme une extension du parc de bureaux, ce n'est plus le cas pour le second projet admis en 2001; seul l'accroissement de la superficie par rapport au 1er projet a été intégrée dans les statistiques 2001 conformément à la méthodologie expliquée dans le n° 13.
- 8 Il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public au sens du glossaire du PRAS.

Noten

- 1 Overzicht van het kantorenpark, nr. 14.
- 2 Bepalingen van kracht tijdens de overgangsperiode die begon op 4 september 1999 bij gebrek aan een ontwerp van GBP met verordende waarde.
- 3 De omzendbrief nr. 15 ter toelichting van het stelsel van de impliciete opheffing (Belgisch Staatsblad van 28 juni 2001).
- 4 Het gaat om het beheer van de toelaatbare kantorsaldi in de woongebieden en gebieden met gemengd karakter van het GBP – omzendbrief nr. 16 betreffende de toepassing van algemeen voorschrift 0.14 en het beheer, door het Bestuur ruimtelijke ordening en huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, van de kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten van het GBP, goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 3 mei 2001 (Belgisch Staatsblad van 28 juni 2001).
- 5 Die wijziging is toe te schrijven aan de toepassing van het glossarium van het GBP: de definities van de begrippen kantoren en voorzieningen zijn namelijk geëvolueerd.
- 6 Die vergunningen blijven geldig zolang ze het voorwerp zijn van een betekenisvolle uitvoering en de werken niet onderbroken worden gedurende meer dan één jaar.
- 7 Daar waar het eerste project voor de wederopbouw van de Rogiertoren (vergund in 1998) in het overzicht werd beschouwd als een uitbreiding van het kantorenpark, is dit niet meer het geval voor het tweede project dat werd vergund in 2001; alleen de oppervlaktetoename ten opzichte van het 1ste project werd opgenomen in de statistieken van 2001, conform de methodologie die werd toegelicht in nr. 13.

Notes

- 1 Review of office property, No 14.
- 2 Measures in force during the transitional period which ran from 4 September 1999 in the absence of a draft PRAS with statutory effect.
- 3 Circular No 15 in explanation of the implicit repeal scheme, (Moniteur belge of 28 June 2001).
- 4 This relates to the management of the remaining admissible office space in residential and mixed PRAS zones - Circular No 16 relating to the application of general provision 0.14 and to the management, by the Department of land use planning and housing of the Brussels Capital Region Ministry, of the map of remaining admissible office space under the PRAS adopted by Brussels Capital Region Government on 3 May 2001 (Moniteur belge of 28 June 2001).
- 5 This change can be attributed to the application of the PRAS glossary, in which the definitions of office premises and facilities have been amended.
- 6 These permits will remain valid for so long as they are being implemented in a significant fashion, and construction work is not interrupted for more than one year.
- 7 Although the first project for rebuilding the Rogier Tower (permit granted in 1998) was considered, in this survey, as an extension of the office stock, this is not the case for the second project accepted in 2001; only the increase in surface area as compared to the first project has been included in the 2001 statistics, in accordance with the methodology set out in issue No 13.
- 8 This development qualifies as communal or public service facilities under the PRAS glossary.
- 9 This also qualifies as communal or public service facilities under the PRAS glossary.



- 9 Il s'agit également d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public au sens du glossaire du PRAS.
- 10 Le commerce complète le pourcentage.
- 11 Comme pour la Tour Rogier, le projet North Galaxy n'a été enregistré que dans son accroissement de surface par rapport à l'ancien projet Dollarland admis en 1997, suivi par un permis délivré en 2000 pour des sous-sols déjà entamés précédemment.
- 12 Expertise, 27 mars 2002, n° 223, p. 2.
- 13 Le Soir, 21 décembre 2001, p. 3.
- 14 JONES LANG LASALLE, Wallonia Report, novembre 2001, s.p.
- 15 A Mont-Saint-Guibert mais aussi à Gembloux où le Gouvernement wallon vient d'autoriser récemment l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités économiques de 18 hectares.
- 16 STRATEC, L'influence de l'hinterland sur le PRD. Etude de concurrence spatiale, rapport de synthèse, 6 décembre 2001, pp. 2 et suiv.
- 17 C'est le cas pour les charges imposées par Anderlecht ou Saint-Josse; il a donc fallu les répartir en parts égales (théoriques) favorisant le logement et les espaces publics car le patrimoine est très rarement cité, en cinq années d'observation, dans les montants détaillés par rubrique.
- 18 C'est le cas de la Ville de Bruxelles qui ne donne presque plus de répartition entre espaces publics, logements et bâtiments publics.
- 19 Moniteur belge du 7 août 2002.
- 20 3% d'après l'agent immobilier (dans Expertise, 1er décembre 2001, n° 215, p. 10).
- 8 Het gaat om een voorziening van collectief belang of van openbare diensten volgens de definitie van het glossarium van het GBP.
- 9 Het gaat eveneens om een voorziening van collectief belang of van openbare diensten volgens het glossarium van het GBP.
- 10 De handel vertegenwoordigt het overige percentage.
- 11 Net als voor de Rogiertoren werd voor het project North Galaxy slechts de extra oppervlakte in aanmerking genomen in vergelijking met het vroegere project Dollarland, dat werd vergund in 1997, gevolgd door een vergunning afgeleverd in 2000 voor kelderverdiepingen waarmee voordien reeds werd gestart.
- 12 Expertise, 27 maart 2002, nr. 223, p. 2.
- 13 Le Soir, 21 december 2001, p. 3.
- 14 JONES LANG LASALLE, Wallonia Report, november 2001, s.p.
- 15 In Mont-Saint-Guibert maar ook in Gembloux, waar de Waalse Regering onlangs een vergunning afleverde voor de aanleg van een nieuwe bedrijvzone van 18 hectare.
- 16 STRATEC, De invloed van het hinterland op het GewOP. Studie van de ruimtelijke concurrentie, syntheserapport, 6 december 2001, p. 2 en volgende
- 17 Dat is zo voor de lasten die worden opgelegd door Anderlecht of Sint-Joost; die moesten dus in gelijke (theoretische) delen worden verdeeld ten gunste van de huisvesting en de openbare ruimten, omdat het erfgoed in vijf jaar waarneming zeer zelden werd vermeld in de bedragen gedetailleerde per rubriek.
- 18 Dat is het geval van de Stad Brussel, die nagenoeg geen verdeling meer opgeeft tussen openbare ruimten, woningen en openbare gebouwen.
- 10 Commerce completes the picture.
- 11 As in the case of the Rogier Tower, the North Galaxy project has only been included in these figures to the extent that it represents an increase in surface over the previous Dollarland project authorised in 1997, followed by a permit issued in 2000 for the basement areas already begun.
- 12 Expertise, 27 March 2002, No 223, p. 2.
- 13 Le Soir, 21 December 2001, p. 3.
- 14 JONES LANG LASALLE, Wallonia Report, November 2001, s.p.
- 15 In Mont-Saint-Guibert, and also in Gembloux, where the Walloon Government has just authorised a new 18 hectare business zone.
- 16 STRATEC, L'influence de l'hinterland sur le PRD. Etude de concurrence spatiale, summary report, 6 December 2001, pp. 2 et seq.
- 17 This is true of the charges imposed in Anderlecht and Saint-Josse; they were therefore divided into equal (theoretical) parts to the benefit of housing and public spaces, since in the last five years heritage has been very seldom mentioned in the detailed figures under each heading.
- 18 Brussels City now provides almost no information on the allocation between public spaces, housing and public buildings
- 19 Moniteur belge of 7 August 2002.
- 20 A vacancy rate of 3% according to the estate agent (in Expertise, 1 December 2001, No 215, p. 10).
- 21 Designated a regional interest zone (No 11), the government administrative zone is due to accommodate housing (at least 35% of the total area in the zone) and should improve links running through it between the upper and lower town.

- 21 Devenue zone d'intérêt régional (n° 11), la Cité administrative de l'Etat doit accueillir du logement, à concurrence de 35% (minimum) des superficies dans la zone, et améliorer les liaisons entre haut et bas de la ville à travers celle-ci.
- 22 Pour le projet des tours devant la gare du Nord, le 1er permis autorisait 102.546 m² de bureaux et 515 parkings et le 2ème permis a autorisé en 2001 3.832 m² de bureaux en supplément et 574 parkings en sus acceptés par le Collège d'Urbanisme en 2000.
Pour le projet devant la place Rogier, le 1er permis autorisant 45.404 m² de bureaux sans parking et le 2ème permis 39.154 m² de bureaux en plus ainsi que 431 parkings.
- 23 Si le 1er projet de PRAS a eu un effet réglementaire depuis le début du mois de septembre 1998, la délivrance des permis n'a consacré celui-ci qu'après quelques mois d'instruction des dossiers en fonction de ses prescriptions (soit début 1999).
- 24 Dans les ZIR n° 1, 5, 7 et 10.
- 25 Les zones d'habitation à prédominance résidentielle et les zones d'habitation sont regroupées en zone d'habitat, les zones mixtes et de forte mixité le sont en zone de mixité et la catégorie autres zones reprend les autres affectations du PRAS dont les zones d'équipements, les zones d'intérêt régional, les zones d'industries urbaines, les zones d'activités portuaires,...
- 26 Indépendamment de la méthodologie utilisée dans l'observatoire (comptabilisation non redondante de projets successifs par année / rénovation lourde associée à la construction), il faudra compter les projets admis lors de leur réalisation. Les projets Tour Rogier (dont une 3ème version fait l'objet d'une nouvelle demande en 2002) et North Galaxy déterminent les chiffres de la ZA Q. Nord.
- 19 Belgisch Staatsblad van 7 augustus 2002.
- 20 3% volgens de vastgoedmakelaar (in Expertise, 1 december 2001, nr. 215, p. 10).
- 21 Het toekomstig Rijksadministratief Centrum, dat werd uitgeroepen tot gebied van gewestelijk belang (nr. 11), moet onderdak bieden aan woningen ten belope van (minimaal) 35% van de oppervlakte in het gebied, alsook de verbindingen tussen de bovenstad en de benedenstad via het centrum verbeteren.
- 22 Voor het projet van de torens vóór het Noordstation stond de 1ste vergunning 102.546 m² kantoren en 515 parkeerplaatsen toe, terwijl de 2de vergunning in 2001 goed was voor 3.832 m² bijkomende kantoorruimte en 574 extra parkeerplaatsen, toegestaan door het Stedenbouwkundig College in 2000.
Voor het project aan het Rogierplein liet de 1ste vergunning 45.404 m² kantoren zonder parking toe, terwijl de 2de vergunning 39.154 m² extra kantoorruimte toeliet evenals 431 parkeerplaatsen.
- 23 Het 1ste ontwerp van GBP had een verordenende kracht vanaf het begin van september 1998, maar bij de aflevering van vergunningen had dit pas effect na enkele maanden onderzoek van de dossiers op grond van de nieuwe voorschriften (dus vanaf begin 1999).
- 24 In de GGB's nr. 1, 5, 7 en 10.
- 25 De woongebieden met residentieel karakter en de typische woongebieden zijn gegroepeerd in de woongebieden, de gemengde en sterk gemengde gebieden onder de algemene noemer gebieden met gemengd karakter en de categorie andere gebieden omvat alle andere gebieden van het GBP, zoals de voorzieningsgebieden, de gebieden van gewestelijk belang, de gebieden voor stedelijke industrie, de gebieden voor havenactiviteiten,...
- 22 For the project for the towers in front of the Nord railway station, the first permit authorised 102 546 m² of offices and 515 parking spaces. The second permit issued in 2001 authorising a further 3 832 m² of offices and 574 additional parking spaces was approved by the Planning Board in 2000.
In the case of the place Rogier development, the first permit authorised 45 404 m² of office space without car park, and the second permit was issued for an additional 39 154 m² of offices with 431 parking spaces.
- 23 Although the first draft of the PRAS has had legal force since the beginning of September 1998, it did not take concrete form in the issuing of permits until several months had been spent investigating cases on the basis of its provisions (i.e. early in 1999).
- 24 In ZIR Nos 1, 5, 7 and 10.
- 25 Up market and standard residential zones are grouped together under residential zones, mixed and very mixed zones are combined under mixed zones, and all other zones covered the PRAS, including public facilities zones, regional interest zones, urban industrial zones, port zones etc., come under other zones.
- 26 Regardless of the methodology used by this observatory (non-redundant accounting of successive projects by year / major renovation associated with construction), account must be taken of projects authorised on their completion. The Rogier Tower (for which a third version has been submitted for approval in 2002) and North Galaxy projects are the determining factors in the figures for the Nord District office zone
- 27 Residential zones includes up-market and standard residential zones, and mixed zones combines mixed and very mixed zones.



- 27 La zone d'habitat reprend les zones d'habitation à prédominance résidentielle et les zones d'habitation tandis que la zone de mixité regroupe les zones mixtes et de forte mixité.
- 28 Le relevé a été effectué par l'équipe de la SDRB qui publie l'Inventaire (permanent) des locaux vacants pour entreprises et présente plus de quinze ans d'expérience en matière de collecte des informations sur le terrain. Il va de soi que le constat de réalisation des projets ressortissant de la CaSBA sera attesté par les documents transmis à ce sujet par les demandeurs aux autorités communales (ou régionales).
- 29 Lorsque l'immeuble est au stade du parachèvement, il a été classé dans la catégorie des réalisations.
- 30 Il n'y a plus, pour ces activités, de projets encore en cours de réalisation.
- 26 Los van de methodologie die wordt gebruikt in het overzicht (waarbij terugkerende projecten per jaar niet telkens opnieuw worden meegeteld en zware renovatie wordt gelijkgesteld met bouw), zal men de toegestane projecten moeten meetellen bij hun realisatie. De projecten Rogiertoren (waarvan een 3de versie het voorwerp uitmaakt van een nieuwe aanvraag in 2002) en North Galaxy zijn bepalend voor de cijfers van het AG Noordwijk
- 27 Het woongebied omvat de woongebieden met residentieel karakter en de typische woongebieden, terwijl het gebied met gemengd karakter zowel de gemengde als de sterk gemengde gebieden groepeerd.
- 28 Dat werd gedaan door het team van de GOMB dat de (permanente) Inventaris van de bestaandbeschikbare bedrijfsruimten uitgeeft en meer dan vijftien jaar ervaring heeft inzake de inzameling van gegevens te velde. Het spreekt vanzelf dat de vaststelling van de realisatie van projecten die tot de KaSTK behoren, aangetoond zal worden door de documenten die daaromtrent door de aanvragers worden overgemaakt aan de gemeentebesturen (of aan de gewestelijke overheden).
- 29 Gebouwen in het afwerkingsstadium werden gerangschikt als zijnde gerealiseerd.
- 30 Voor die activiteiten zijn er momenteel geen projecten meer waaraan nog wordt gewerkt.
- 28 The survey was carried out by the BRDA team who publish the (permanent) Inventory of vacant business surfaces and have more than fifteen years' experience in data collection in the field. It goes without saying that observations on the execution of projects under the CaSBA can be proven by the documents submitted by the applicants to the local (or regional) authorities.
- 29 When a building reaches the stage of completion, it is categorised with the completed projects.
- 30 In addition, there are no further projects for these activities currently in progress.

Recherches et première analyse
Administration de l'Aménagement
du Territoire et du Logement
Direction de la Planification,
Michel De Beule

Information

Michel De Beule
Téléphone 02.204.24.32
Fax 02.204.15.24
mdebeule@mrbc.irisnet.be

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

Editeur responsable
P. Hanique
Rue Capitaine Crespel 35, 1050 Bruxelles

Mise en page
Triumvira[a]t

Impression
Arte-Print

Onderzoeken en eerste analyse
Bestuur Ruimtelijke Ordening
en Huisvesting
Directie Planning,
Michel De Beule

Informatie

Ann Geets
Telefoon 02.204.24.32
Fax 02.204.15.24
ageets@mbhg.irisnet.be

Op initiatief en onder toezicht van Staats-
secretaris van het Brussels Hoofdstedelijk
Gewest Willem Draps

Verantwoordelijke uitgever
P. Hanique
Kapitein Crespelstraat 35, 1050 Brussel

Vormgeving
Triumvira[a]t

Druk
Arte-Print

Researches and initial analysis
Department of Land Use Planning
and Housing
Planning Service,
Michel De Beule

Information

Ann Geets
Phone 32.2.204.24.32
Fax 32.2.204.15.24
ageets@mbhg.irisnet.be

On the initiative of, and supervised by State
Secretary of the Brussels Capital Region
Willem Draps

Responsible editor
P. Hanique
Rue Capitaine Crespel 35, B – 1050 Brussels

Lay-out
Triumvira[a]t

Print
Arte-Print