



AATL  
BROH



SDRB  
GOMB

23 / 2009

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
BRUSSELS CAPITAL REGION

SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
BRUSSELS REGIONAL DEVELOPMENT AGENCY



Observatoire des bureaux **Vacance 2008 et vacance cachée**  
Overzicht van het kantorenpark **Leegstand 2008 en verborgen leegstand**  
Review of office property **vacancy 2008 and Hidden Vacancy**





# Sommaire Inhoud Summary

## TABLE DES MATIÈRES INHOUDSTAFEL TABLE OF CONTENTS

Sommaire	3
Inhoud	
Summary	
<b>1<sup>re</sup> PARTIE : VACANCE</b>	<b>4</b>
<b>DEEL 1: LEEGSTAND</b>	
<b>FIRST PART: VACANCY</b>	
Prise en occupation	5
Ingebruikname	
Take-up in occupation	
Vacance par quartier	6
Leegstand per wijk	
Vacancy by district	
Vacance dans les petits et grands immeubles	8
Leegstand in kleine en grote gebouwen	
Vacancy in small and large buildings	
Les loyers	9
Huurprijzen	
The Rents	
Ancienneté immobilière	10
Ouderdom van het vastgoed	
Age of real estate	
Projets	11
Projecten	
Projects	
Vacance et PRAS	13
Leegstand en GBP	
Vacancy and PRAS	
Géographie de la vacance	14
Geografisch overzicht van de leegstand	
Geography of the vacancy	
<b>2<sup>e</sup> PARTIE : VACANCE CACHÉE</b>	<b>17</b>
<b>DEEL 2: VERBORGEN LEEGSTAND</b>	
<b>SECOND PART: HIDDEN VACANCY</b>	
Géographie de la vacance cachée	17
Geografisch overzicht van de verborgen leegstand	
Geography of the hidden vacancy	
Vacances par type et quartier	20
Leegstand per type en wijk	
Vacancy by type and district	
Comparaison avec le relevé de 1994	24
Vergelijking met de studie uit 1994	
Comparison with the summary of 1994	
Conclusions	26
Besluit	
Conclusions	
Notes	28
Noten	
Notes	
Annexe	30
Bijlage	
Appendix	

Mars/Maart/March 2009



Devant le grand intérêt porté à sa première publication "Observatoire des bureaux, vacance 2007", la SDRB et l'AATL ont décidé désormais de réitérer cette étude chaque année.

Pour rappel, l'observatoire sur la vacance dans les immeubles de bureaux à Bruxelles est le fruit d'une étroite collaboration entre la Direction Planification de l'AATL et le Service Inventimmo de la SDRB.

Le croisement entre banques de données gérées chacune par les deux services – d'un côté, le stock des bureaux existants mis à jour par la Direction Planification et, de l'autre, l'offre (vente/location) de bureaux diffusée par Inventimmo – donne une image statistique fiable du secteur.

Dans sa deuxième parution, l'étude ne se contente pas de reproduire le canevas de la première, elle innove par de nouveaux indicateurs qui permettent notamment d'analyser le phénomène de la vacance sur la durée. Cette étude révèle aussi de manière inédite les différentes composantes de la vacance des immeubles de bureaux et en dévoile sa face cachée.

18% de vacance totale, soit 2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux vides à Bruxelles, c'est le résultat auquel aboutit le bureau d'étude BRAT chargé de retrouver la vacance "cachée" dans le parc immobilier de bureaux.

Les bureaux commercialisés sur le marché ne représentent en effet que la partie émergée de la vacance observée. La partie cachée, composée des immeubles en cours de rénovation, en attente de leur occupant ou d'une rénovation, ou encore des immeubles au devenir incertain, représente à elle seule près des deux tiers des surfaces vacantes.

Aangezien hun eerste gezamenlijke publicatie "Overzicht van het Kantorenpark, leegstand 2007" op heel wat belangstelling kon rekenen, hebben de GOMB en het BROH beslist om de leegstand in het Brusselse kantorenpark elk jaar opnieuw onder de loep te nemen.

Net als vorige keer is deze publicatie over de leegstand van Brusselse kantoren het resultaat van een nauwe samenwerking tussen de directie Planning van het BROH en de dienst Inventimmo van de GOMB.

De directie Planning houdt de gegevens over de voorraad bestaande kantoren bij, Inventimmo inventariseert het koop- en huuraanbod op de kantorenmarkt. Door de gegevens uit hun respectieve databanken samen te voegen komen de diensten tot een betrouwbaar statistisch beeld van de sector.

Deze tweede editie wil meer zijn dan een loutere herhaling van het stramien van het vorige nummer: bijkomende indicatoren – onder meer de bestudering van het fenomeen leegstand in de tijd – verlenen deze editie een nieuwe dimensie. Deze studie biedt ook als eerste een inzicht in de verschillende types leegstand waarmee het kantorenpark te kampen heeft en gaat uitgebreid in op de verborgen kant van de leegstand.

In totaal staat 18% van de Brusselse kantoren leeg, dit is maar liefst 2 miljoen m<sup>2</sup>. Tot deze vaststelling kwam het studie bureau BRAT in een studie over de "verborgen" leegstand in het Brusselse kantorenpark.

De kantoren die op de markt worden aangeboden, vormen immers slechts de zichtbare kant van de leegstand. De verborgen kant – die de leegstaande gebouwen in renovatie, wachtend op hun gebruiker of op renovatie en de leegstaande gebouwen met een onzekere toekomst omvat – maakt niet minder dan twee derden van de totale leegstand uit.

Given the great interest in its first publication "Review of Office Property, Vacancy 2007", the BRDA and the AATL have decided to repeat this study every year.

Background: the observatory of vacancies in office buildings in Brussels is the result of close cooperation between the Planning Department of the AATL and the Inventimmo Service of the BRDA.

The cross-referencing between databases managed by each of these two services – on the one hand, the stock of existing offices updated by the Planning Department, and on the other hand the offices on offer (sale/rental) disseminated by Inventimmo – give a reliable statistical picture of the sector.

In its second publication, the study was not content with reproducing the framework of the first, but rather innovated with new indicators that make it possible in particular to analyse the phenomenon of vacancy over a long duration. This study also reveals previously unpublished factors of the different components of vacancy in office buildings and reveals its hidden face.

Of the total vacancies, 18%, or 2 million m<sup>2</sup> of empty office spaces in Brussels: this is the result that the BRAT consultancy office, charged with finding the "hidden" vacancy in the stock of office property, arrived at.

The offices advertised and on offer on the market represent in fact only the part of the vacancies observed that emerged. The hidden part, consisting of buildings undergoing renovation, waiting for their occupant or for a renovation, or buildings with an uncertain future, represent alone nearly two-thirds of the vacant spaces.

# 1<sup>re</sup> Partie : Vacance

## Deel 1: Leegstand

### First Part: Vacancy

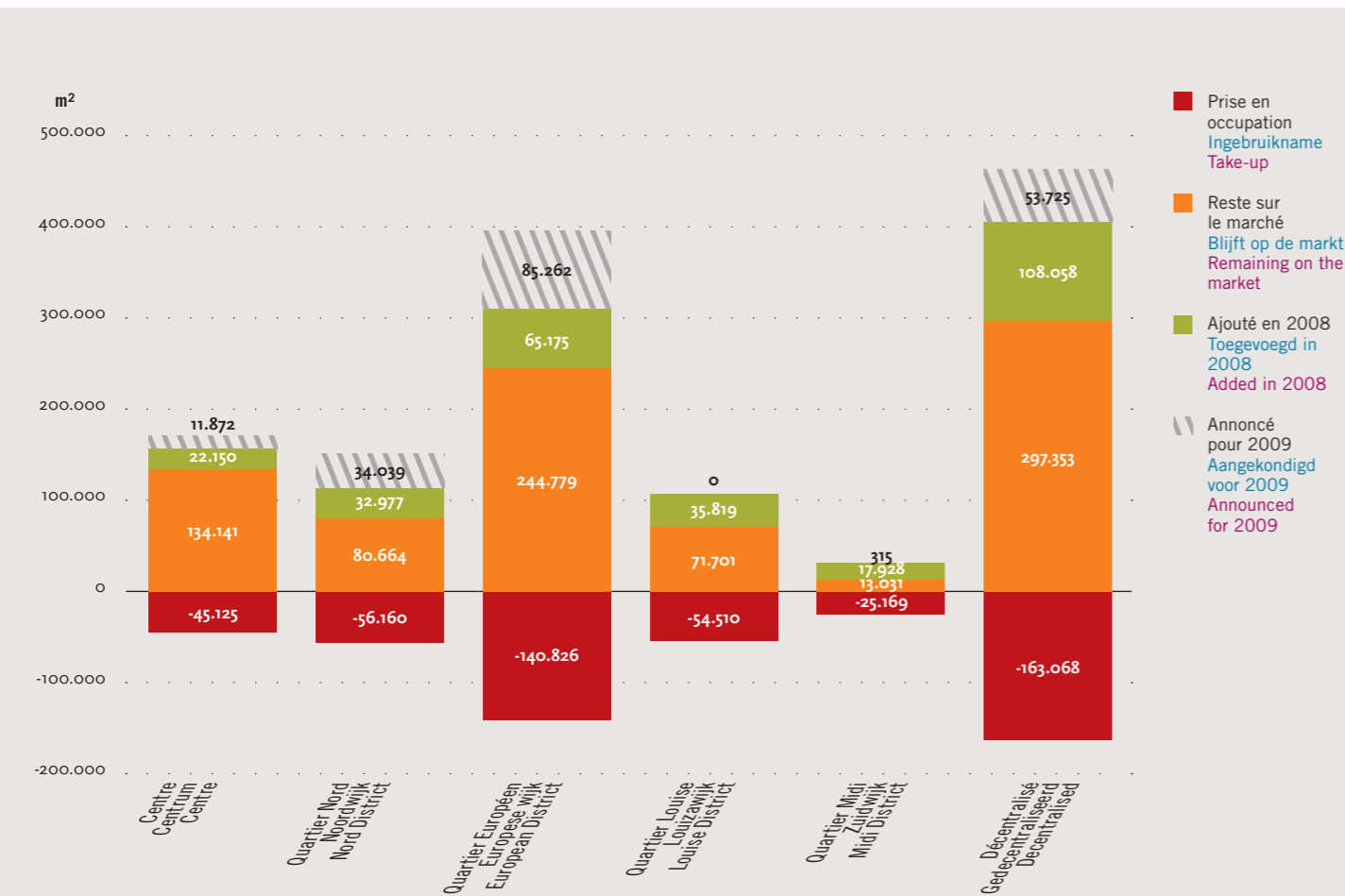
# Prise en occupation

## Ingebruikname

### Take-up

Fig. 1

PRISE EN OCCUPATION DANS LES QUARTIERS CENTRAUX – LE DÉCENTRALISÉ  
INGEBRUIKNAME IN DE CENTRALE EN DE GEDECENTRALISEERDE WIJKEN  
TAKE-UP IN THE CENTRAL/DECENTRALISED DISTRICTS



Deze nooit eerder gepubliceerde grafiek (figuur 1) illustreert een van de permanente ontwikkelingen op de vastgoedmarkt.

- In het rood, de kantoren die in 2008 in gebruik werden genomen.
- In het oranje, de oppervlakten die in 2007 op de markt werden aangeboden en waarvoor geen gebruiker werd gevonden.
- In het groen, de oppervlakten die in 2008 op de markt kwamen.
- De gearceerde delen geven de oppervlakten aan die aangekondigd zijn voor 2009.

In alle geografische delen (de wijken) zijn in 2008 meer oppervlakten in gebruik genomen (rood) dan dat er nieuwe bijkwamen (groen). De leegstand is dus overall afgenomen.

Uit deze grafiek blijkt ook duidelijk de omvang van de leegstand en het aandeel van oppervlakten waarvoor niet gemakkelijk een gebruiker wordt gevonden (oranje). Ook het verloop van de aanbiedingen valt gemakkelijk af te lezen uit de grafiek.

Zo is de dynamiek in de Louizawijk sterker dan men zou vermoeden: de ingebruikname en de nieuwe aanbiedingen zijn niet onaanzienlijk. Het aandeel van de oppervlakten waarvoor geen gebruiker werd gevonden valt in vergelijking klein uit.

De dalende trend van de leegstand, die zich in 2008 inzette, zal door de crisis in 2009 ongetwijfeld worden gekenterd. Als de ingebruikname in 2009 met 20% daalt

tegenover vorig jaar <sup>(1)</sup>, zou de leegstand enkel toenemen in de Europese wijk en de gedecentraliseerde wijken, en misschien ook in de Noordwijk, zonder echter bijzonder kritisch te worden.

Deze hypothese houdt rekening met de 185.000 m² bijkomende oppervlakte die in 2009 op de markt zou komen (nieuwe constructies en renovaties). Bij dit cijfer dient ook nog de oppervlakte te worden geteld van de kantoren die vrijkomen en onmiddellijk terug op de markt worden gebracht (zonder voorafgaande moderniseringswerken) <sup>(2)</sup>. In het hoofdstuk Leegstand en projecten (pagina 11) <sup>(3)</sup> wordt verder ingegaan op de oppervlakten die aangekondigd zijn voor 2010.

This previously unpublished graph (figure 1) illustrates one of the constant dynamics at work in the real estate market.

- In red, office space that became occupied in 2008.
- In orange, space offered in 2007 that did not find an occupant.
- In green, spaces that were put on the market in 2008.
- Cross-hatched, areas advertised for 2009.

All geographical areas (districts) show a positive balance between the spaces taken up in occupation (in red) and those that were added during the course of the year 2008 (in green). This is why vacancies decreased everywhere. This graph also clearly shows the

size of vacancies and the share of spaces that do not rapidly find takers (in orange). But it also makes it easy to perceive the volume of places coming on and off the market.

The dynamics in the Louise district, for example, are stronger than might be expected: the take-up and new areas on offer are significant. In comparison, the proportion of spaces that did not find an occupant is low.

The reduction of vacancies that began in 2008 will certainly be counteracted in 2009 by the effects of the crisis. If one envisages a reduction of 20% in the take-up in 2009 in comparison to what was recorded for the preceding year <sup>(1)</sup>, the vacancies would increase only in the European district, the decentralised area and perhaps also in the Nord district, without, however, becoming especially critical.

This is what can be deduced by taking into account the additional 185,000 m² announced for 2009 (new builds and renovations). To this figure must be added the office space that will be released and will immediately be put on the market again (without prior modernisation work) <sup>(2)</sup>.

The spaces announced for 2010 are listed in the chapter on vacancies and projects (see page 11) <sup>(3)</sup>.

#### DÉCOUPAGE GÉOGRAPHIQUE / GEOGRAFISCHE INDELING / GEOGRAPHICAL DISTRIBUTION

Ce graphique (figure 1) inédit illustre une des dynamiques constantes à l'œuvre dans le marché immobilier.

- En rouge, les surfaces de bureaux qui ont trouvé un occupant en 2008.
- En orange, les surfaces offertes en 2007 et qui n'ont pas trouvé occupant.
- En vert, les surfaces qui ont été mises sur le marché en 2008.
- En hachuré, les surfaces annoncées pour 2009.

Toutes les aires géographiques (les quartiers) présentent un solde positif entre les surfaces prises en occupation (en rouge) et celles qui se sont ajoutées au cours de l'année 2008 (en vert). C'est pourquoi la vacance a diminué partout.

Ce graphique fait aussi apparaître clairement l'importance de la vacance, avec la part de surfaces qui ne trouvent pas rapidement occupants (en orange). Mais il donne aussi la possibilité de percevoir aisément l'ampleur des mouvements d'entrée et de sortie des offres.

La dynamique dans le quartier Louise, par exemple, est plus forte que l'on pourrait le supposer: la prise en occupation et les nouvelles surfaces offertes sont en effet non négligeables. En comparaison, la proportion des surfaces n'ayant pas trouvé d'occupant est faible.

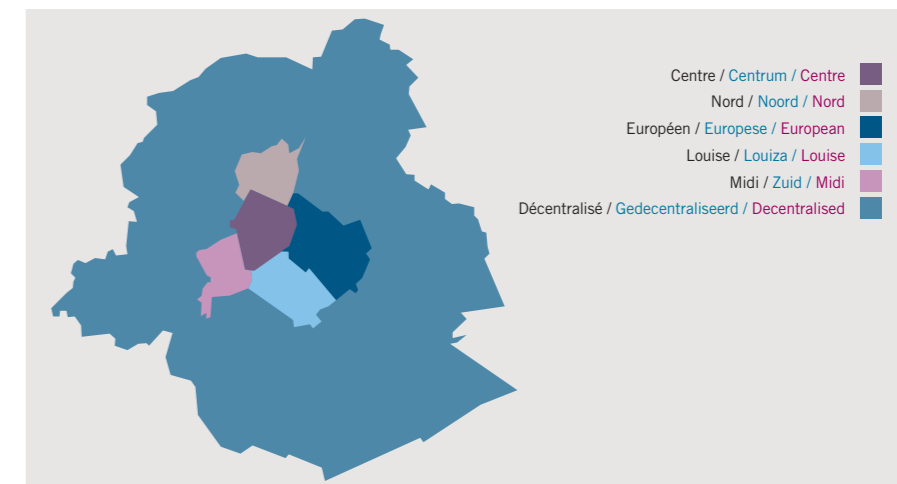
La réduction de la vacance amorcée en 2008 sera certainement contrecarrée en 2009 par les effets de la crise. Si on envisage en 2009

une diminution de 20% de la prise en occupation par rapport à celle enregistrée l'année précédente <sup>(1)</sup>, la vacance n'augmenterait que dans le quartier Européen, le décentralisé et peut-être aussi dans le quartier Nord, sans toutefois devenir particulièrement critique.

C'est ce que l'on peut déduire en tenant compte des 185.000 m² supplémentaires annoncés pour 2009 (nouvelles constructions et rénovations). À ce chiffre, il faudra ajouter les surfaces de bureaux qui se libéreront et qui seront remises immédiatement sur le marché (sans travaux de modernisation préalables) <sup>(2)</sup>. Les surfaces annoncées pour 2010 sont détaillées dans le chapitre Vacance et projets (voir page 11) <sup>(3)</sup>.

C'est le même découpage que celui adopté par l'AATL dans son Observatoire des bureaux. Pour illustrer plus schématiquement certains propos, nous avons aggloméré les quartiers pour composer le Central Business District (CBD) et le décentralisé.

De volgende indeling is dezelfde als die in het Overzicht van het Kantorenpark (BROH). Het Central Business District (CBD) en de gedecentraliseerde wijken omvatten verschillende aparte wijken. Via deze indelingswijze kunnen we bepaalde gegevens schematischer illustreren. The same geographical distribution is used as that applied by AATL in its Office Property Review. To illustrate some data more schematically, we have grouped some districts together into the Central Business District (CBD) and decentralised zone.





# Vacance par quartier Leegstand per wijk Vacancy by district

Fig. 2

STOCK DE BUREAUX EXISTANT ET VACANCE PAR QUARTIER  
BESTAANDE KANTORENVOORRAAD EN LEEGSTAND PER WIJK  
EXISTING OFFICE STOCK AND VACANCY BY DISTRICT



Pour les chiffres, voir figure 3  
Voor cijfers, zie figuur 3  
For data, see figure 3



*Pour les constatations sur la répartition géographique du stock de bureaux, les définitions de la vacance et des projets, voir les commentaires publiés en janvier 2008 (Observatoire des bureaux n°21, vacance 2007, disponible en ligne [www.inventimmo.be/vacance2007](http://www.inventimmo.be/vacance2007)).*

*Voor de bevindingen over de geografische spreiding van de kantorenvoorraad en de definities van leegstand en projecten, wordt verwezen naar het Overzicht van het Kantorenpark nr. 21, leegstand 2007, dat gepubliceerd werd in januari 2008 en online raadpleegbaar is [www.inventimmo.be/vacance2007](http://www.inventimmo.be/vacance2007).*

*For findings on the geographical distribution of the stock of offices, the definition of vacancies and projects, see the comments published in January 2008 (Review of Office Property No. 21, Vacancy 2007, available online [www.inventimmo.be/vacance2007](http://www.inventimmo.be/vacance2007)).*

Fig. 3

STOCK EXISTANT ET VACANCE  
BESTAANDE VOORRAAD EN LEEGSTAND  
EXISTING STOCK AND VACANCY

Quartier / Wijk / District	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand% Vacancy rate	Evolution Evolutie Evolution	Projets Projecten Projects
Centre Ouest / Centrum West / Centre West	349.319	15.619	4,5%	-0,7%	1.012
Centre Est / Centrum Oost / Centre East	2.217.956	140.672	6,3%	0,7%	42.107
Quartier Nord / Noordwijk / Nord District	1.604.611	113.641	7,1%	-1,3%	63.593
Quartier Européen / Europese wijk / European District	3.408.456	309.954	9,1%	-1,8%	118.483
Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	1.062.023	107.520	10,1%	-1,3%	29.902
Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	509.611	30.959	6,1%	-0,5%	38.039
1 <sup>er</sup> Couronne NE / 1 <sup>ste</sup> Kroon NO / Inner ring NE	285.030	19.504	6,8%	0,8%	0
1 <sup>er</sup> Couronne Sud / 1 <sup>ste</sup> Kroon Zuid / Inner ring South	205.776	19.748	9,6%	6,2%	193
1 <sup>er</sup> Couronne SO / 1 <sup>ste</sup> Kroon ZW / Inner ring SW	73.935	15.514	21,0%	-0,8%	85
1 <sup>er</sup> Couronne NO / 1 <sup>ste</sup> Kroon NW / Inner ring NW	143.445	9.372	6,5%	-0,7%	775
2 <sup>er</sup> Couronne NE / 2 <sup>de</sup> Kroon NO / Outer ring NE	503.854	63.952	12,7%	-7,8%	13.038
2 <sup>er</sup> Couronne Est / 2 <sup>de</sup> Kroon Oost / Outer ring East	755.959	104.931	13,9%	-3,0%	10.660
2 <sup>er</sup> Couronne SE / 2 <sup>de</sup> Kroon ZO / Outer ring SE	123.297	22.009	17,9%	-3,3%	12.118
2 <sup>er</sup> Couronne Sud / 2 <sup>de</sup> Kroon Zuid / Outer ring South	643.369	76.947	12,0%	3,5%	20.572
2 <sup>er</sup> Couronne SO / 2 <sup>de</sup> Kroon ZW / Outer ring SW	430.317	40.457	9,4%	-0,8%	100
2 <sup>er</sup> Couronne NO / 2 <sup>de</sup> Kroon NW / Outer ring NW	275.747	32.977	12,0%	-0,1%	82.454
<b>Total / Totaal / Total</b>	<b>12.592.705</b>	<b>1.123.776</b>	<b>8,9%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>433.131</b>

Le taux de vacance en Région de Bruxelles-Capitale (**figures 2 & 3**) s'est amélioré, il est passé de 9,8% en 2007 à 8,9% en 2008. Il diminue dans les mêmes proportions dans le CBD (7,8% contre 8,8% en 2007) et le décentralisé (11,8% contre 12,7%). En chiffres absolus, il y a 109.000 m<sup>2</sup> de surfaces vacantes en moins.

Dans le CBD, tous les quartiers sont concernés par la diminution de l'offre sauf le Centre Est où elle augmente. L'offre baisse globalement de 83.383 m<sup>2</sup> dans le CBD.

Dans le décentralisé, le quartier de la 2<sup>e</sup> couronne NE aux alentours du boulevard Léopold III, où le taux de vacance était le plus élevé, a repris un peu de couleur grâce à des prises en occupation conséquentes, notamment dans les immeuble Olympiades, Bordet Office, Genève... Un autre facteur a aussi influencé le total: les 13.000 m<sup>2</sup> du Mercure Center (rue de la Fusée 100), qui sont longtemps restés à louer, intègrent la catégorie "projet" (hors marché, donc) car leur rénovation vient d'être programmée.

Het leegstandpercentage in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (**figuren 2 & 3**) is gedaald van 9,8% in 2007 naar 8,9% in 2008. Er tekende zich dus een verbetering af. Het percentage daalt in dezelfde mate in het CBD (7,8% tegenover 8,8% in 2007) en in de gedecentraliseerde wijken (11,8% tegenover 12,7% in 2007). In absolute cijfers is er 109.000 m<sup>2</sup> leegstaande oppervlakte minder. In alle wijken van het CBD neemt het aanbod af, behalve dan in de wijk Centrum Oost waar het aanbod net toeneemt. In het CBD daalt het aanbod in totaal met 83.383 m<sup>2</sup>.

In de gedecentraliseerde wijken doet de wijk 2<sup>e</sup> Kroon NO, in de buurt van de Leopold III-laan, waar het leegstandpercentage het hoogst lag, het beter dankzij de ingebruikname van kantoren in een aantal gebouwen (onder meer Olympiades, Bordet Office, Genève...). Bovendien vallen de 13.000 m<sup>2</sup> in het Mercure Center (Raketstraat 100), die lange tijd te huur stonden, nu onder de categorie "project" (dus niet op de markt), aangezien de renovatie van deze oppervlakte onlangs werd gepland. Ook dit gegeven beïnvloedde het totaal.

The vacancy rate in the Brussels-Capital Region (**figures 2 & 3**) has improved; it fell from 9.8% in 2007 to 8.9% in 2008. It decreased in the same proportions in the CBD (7.8% compared with 8.8% in 2007) and the decentralised area (11.8% compared with 12.7%). In absolute numbers, there were 109,000 m<sup>2</sup> less vacant areas. In the CBD, all districts are affected by the decrease in supply except for the Centre East, where the supply increased. The supply was reduced overall by 83,383 m<sup>2</sup> in the CBD.

In the decentralised area, the Outer Ring NE district around boulevard Léopold III, where the vacancy rate was the highest, has taken on a little colour thanks to sizable take-ups in occupation, especially in the Olympiades, Bordet Office and Genève buildings. Another factor also influenced the total: the 13,000 m<sup>2</sup> of the Mercure Center (rue de la Fusée 100), which long remained available for rent, entering the category of "project" (therefore off the market) which stood empty for a long time, have joined the "project" category because their renovation has just been planned.

# Vacance dans les petits et grands immeubles

## Leegstand in kleine en grote gebouwen

### Vacancy in small and large buildings

Fig. 4

STOCK  $\leq$  ET  $>$  1.000 M<sup>2</sup> DANS LES QUARTIERS CENTRAUX / LE DÉCENTRALISÉ.  
 VOORRAAD  $\leq$  EN  $>$  1.000 M<sup>2</sup> IN DE CENTRALE EN DE GEDECENTRALISEERDE WIJKEN  
 STOCK  $\leq$  AND  $>$  1.000 M<sup>2</sup> IN THE CENTRAL/DECENTRALISED DISTRICTS

Zone Zone Zone	$\leq$ 1.000 m <sup>2</sup>			$>$ 1.000 m <sup>2</sup>		
	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstandpercentage Rate of vacancy	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstandpercentage Rate of vacancy
Centre Centrum Centre	180.778	14.857	8,2%	2.384.446	141.434	5,9%
Quartier Nord Noordwijk Nord District	71.055	8.714	12,3%	1.532.283	104.927	6,8%
Quartier Européen Europese wijk European District	258.186	12.883	5,0%	3.149.884	297.071	9,4%
Quartier Louise Louizawijk Louise District	254.345	18.453	7,3%	806.648	89.067	11,0%
Quartier Midi Zuidwijk Midi District	59.781	9.867	16,5%	444.060	21.092	4,7%
Décentralisé Gedecentraliseerde wijken Decentralised District	945.203	79.293	8,4%	2.480.774	326.118	13,1%
<b>Total / Totaal / Total</b>	<b>1.769.348</b>	<b>144.067</b>	<b>8,1%</b>	<b>10.798.095</b>	<b>979.709</b>	<b>9,1%</b>



Le stock de bureaux totalise 12,5 millions de m<sup>2</sup> en Région de Bruxelles-Capitale alors que les courtiers immobiliers avancent un chiffre moins important car ils ne comptabilisent pas ou peu les petites surfaces de bureaux disséminées dans le tissu urbain. En distinguant les surfaces vacantes dans les immeubles inférieurs ou supérieurs à 1.000 m<sup>2</sup> et en les rapportant au stock existant dans ces deux catégories (figure 4), on peut constater que les chiffres pour le parc d'immeubles dépassant 1.000 m<sup>2</sup> se rapprochent très fort des estimations données par les courtiers immobiliers, avec 9,1% de vacance sur un stock comptant 10,8 millions de m<sup>2</sup>.

De kantorenvoorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beslaat in totaal 12,5 miljoen m<sup>2</sup>. Volgens de vastgoedmakelaars ligt dit cijfer echter lager, omdat ze nagenoeg geen rekening houden met de kleine kantooroppervlakten die her en der verspreid liggen. Als we de leegstaande kantoorgebouwen opsplitsen in oppervlakten van minder dan 1.000 m<sup>2</sup> en oppervlakten van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, en vervolgens elke categorie

afwegen tegen de voorraad (figure 4), stellen we vast dat de cijfers voor de gebouwen met meer dan 1.000 m<sup>2</sup> heel dicht in de buurt liggen van de ramingen van de vastgoedmakelaars (9,1% leegstand op een voorraad van 10,8 miljoen m<sup>2</sup>).

The stock of offices totals 12.5 million m<sup>2</sup> in the Brussels-Capital Region, although real estate brokers put forward a lower number because they take little or no account of the small offices areas scattered through the urban fabric. By distinguishing between vacant spaces in buildings of less than or more than 1,000 m<sup>2</sup> and by comparing them with the stock existing in these two categories (figure 4), it can be confirmed that the figures for the stock of buildings exceeding 1,000 m<sup>2</sup> is very close to the estimates given by the real estate brokers, with 9.1% vacancy in stocking amounting to 10.8 million m<sup>2</sup>.

# Les loyers

## Huurprijzen

### The Rents

Fig. 5

LA VACANCE PAR GAMME DE LOYERS ET PAR QUARTIER  
 DE LEEGSTAND PER HUURPRIJSKLASSE EN PER WIJK  
 VACANCY BY RANGE OF RENTS AND BY DISTRICT



Les bureaux offerts à la location ont été classés en quatre catégories (quartiles) (figure 5) comprenant chacune un quart de l'offre, du moins cher au plus cher : surfaces dont le loyer est inférieur à 140€/m<sup>2</sup>/an, de 140 à 175€/m<sup>2</sup>/an, de 176 à 210€/m<sup>2</sup>/an et au dessus de 210€/m<sup>2</sup>/an. Le loyer médian à Bruxelles était de 170€/m<sup>2</sup> an en 2007, il passe en 2008 à 175€/m<sup>2</sup>/an<sup>(4)</sup>.

La répartition géographique des loyers a peu évolué, les prix les plus élevés sont toujours exigés près des bâtiments occupés par l'Union Européenne ainsi que dans le centre. Ce sont aussi les deux quartiers qui ont enregistré la plus forte prise en occupation. Une hausse des prix est perceptible dans le Centre Est et, dans une moindre mesure, dans les quartiers Louise (grâce aux rénovations) et Midi (par ses constructions neuves). Les prix les plus bas sont surtout demandés dans le décentralisé. Dans les quartiers de la 2<sup>e</sup> Couronne (Nord-Est et Est), la très forte concurrence avec la périphérie proche et une mauvaise desserte en transports en commun sont certainement les causes de rabais locatifs importants.

De kantoren die te huur staan, werden opgedeeld in de volgende vier categorieën (figure 5) die elk een vierde van het aanbod beslaan (kwartielen): oppervlakten met een huurprijs van minder dan 140€/m<sup>2</sup>/jaar, tussen 140 en 175€/m<sup>2</sup>/jaar, tussen 176 en 210€/m<sup>2</sup>/jaar en van meer dan 210€/m<sup>2</sup>/jaar. De mediane huurprijs in Brussel bedroeg 170€/m<sup>2</sup>/jaar in 2007 en stijgt in 2008 naar 175€/m<sup>2</sup>/jaar<sup>(4)</sup>.

De geografische spreiding van de huurprijzen blijft nagenoeg dezelfde: de gevraagde huurprijzen liggen nog steeds het hoogst in de buurt van de gebouwen van de Europese Unie en in het centrum. Net in deze twee wijken werd ook het grootste aantal kantoren in gebruik genomen. De huurprijzen zijn gestegen in de wijk Centrum Oost en, in mindere mate, in de Louizawijk (door renovaties) en de Zuidwijk (door nieuwe constructies). De laagste huurprijzen zijn voornamelijk in de gedecentraliseerde wijken te vinden. In de wijken van de 2<sup>e</sup> Kroon (Noord-Oost en Oost) liggen de moordende concurrentie met de nabijgelegen rand en de slechte bereikbaarheid met het openbare vervoer ongetwijfeld aan de basis van de aanzienlijke verlaging van de huurprijzen.

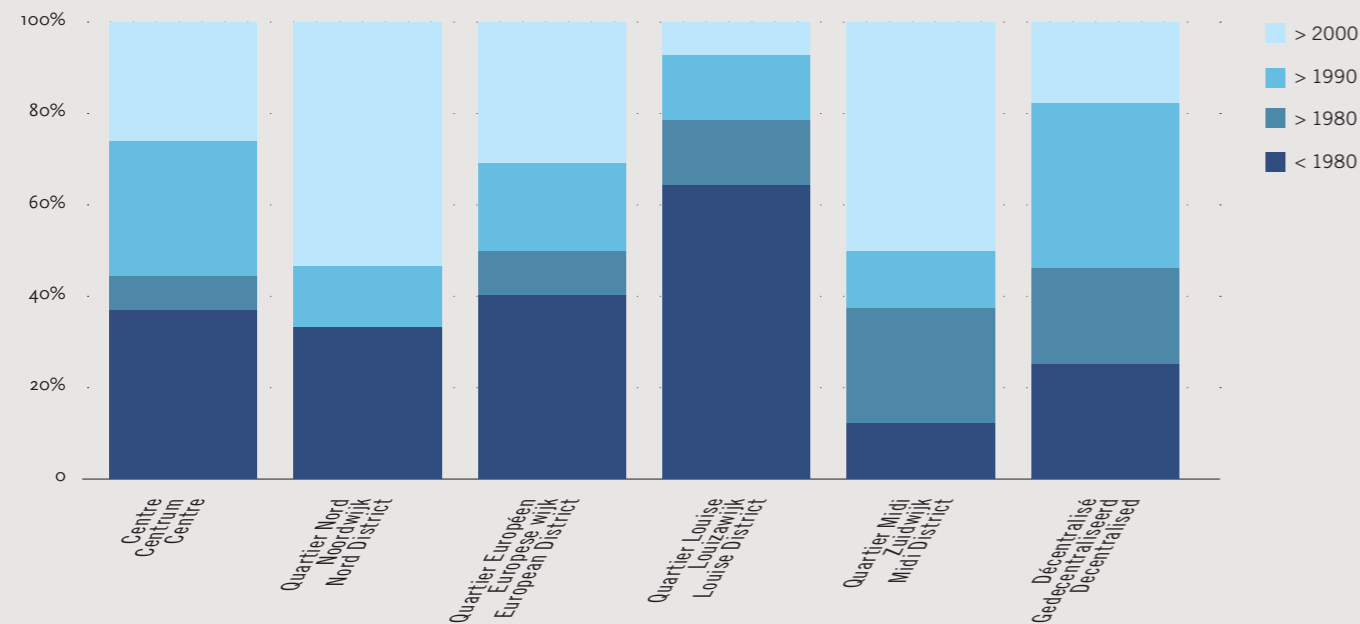
The offices offered for rent have been classified in four categories (quartiles) (figure 5) each including one-quarter of the supply, from the least expensive to the most expensive: spaces for which the rent is less than 140€/m<sup>2</sup>/year, from 140 to 175€/m<sup>2</sup>/year, from 176 to 210€/m<sup>2</sup>/year and above 210€/m<sup>2</sup>/year. The median rent in Brussels was 170€/m<sup>2</sup> year in 2007; in 2008 it increased to 175€/m<sup>2</sup>/year.<sup>(4)</sup> The geographical distribution of the rents did not change much; the highest prices are still commanded near the buildings occupied by the European Union and in the centre. These are also the two districts that recorded the highest take-up in occupation. A rise in prices is noticeable in the Centre East and, to a lesser extent, in the Louise (thanks to renovations) and Midi districts (on account of its new builds). The lowest prices are found above all in the decentralised area. In the districts of the Outer Ring (North-East and East), the very strong competition with the nearby periphery and poor service by public transport are certainly the causes of significant discounts.



# Ancienneté immobilière Ouderdom van het vastgoed Age of real estate

Fig. 6

VACANCE PAR CLASSE D'ÂGE DES BÂTIMENTS  
LEEGSTAND PER OUDERDOMSCATEGORIE VAN DE GEBOUWEN  
VACANCY BY AGE CLASS OF THE BUILDINGS



L'ancienneté des immeubles vacants, comptant au moins 1.000 m<sup>2</sup> de bureaux, a été ventilée par décennie de construction ou de dernière rénovation (figure 6). Le graphique confirme ce qui se perçoit sur le terrain : c'est dans les quartiers Nord et Midi que l'offre dans des bâtiments neufs ou récemment modernisés est la plus importante. À l'opposé, le quartier Louise présente le pourcentage le plus élevé d'offres dans des immeubles anciens.

Le quartier Européen et les quartiers décentralisés offrent une proportion majoritaire de surfaces disponibles dans des bâtiments suffisamment récents (>1990) ; ce n'est donc pas une question de vétusté immobilière qui freine l'occupation des bureaux dans le décentralisé mais bien de localisation devenue inopportune avec le temps.

La question de la vétusté entraîne avec elle celle de l'obsolescence architecturale. Bien sûr, la question de la consommation énergétique influence l'appréciation mais elle n'est pas nécessairement rédhibitoire. Lorsqu'il a été bien conçu, un vieux bâtiment n'est pas automatiquement obsolète. Ainsi l'immeuble ING, avenue Marnix, n'est pas obsolète alors qu'il a été construit il y a plus de quarante ans.

De ouderdom van de leegstaande gebouwen (met minstens 1.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte) werd ingedeeld volgens het decennium waarin het gebouw werd opgetrokken of voor de laatste keer werd gerenoveerd (figuur 6). De grafiek bevestigt de vaststellingen op het terrein: in de Noord- en Zuidwijk is het aanbod van kantoren in nieuwe of onlangs gemoderniseerde gebouwen het grootst. In de Louizawijk ligt het percentage van aanbiedingen in oudere gebouwen dan weer het hoogst. De beschikbare ruimten in de Europese wijk en de gedecentraliseerde wijken bevinden zich merendeels in gebouwen die als recent genoeg worden beschouwd (>1990). Het is dus niet de ouderdom van de gebouwen die de bezetting van kantoren in de gedecentraliseerde wijken belemmert, maar wel de ligging ervan die mettertijd ongunstig geworden is.

In dit deel over de ouderdom van de gebouwen is ook de bouwkundige veroudering aan de orde. Uiteraard heeft het energieverbruik een invloed op de waardering van een gebouw door eventuele gebruikers, maar het is niet noodzakelijkerwijs doorslaggevend voor de eventuele aankoop of huur van een kantoor. Een oud gebouw is niet automatisch achterhaald, tenminste als het degelijk

ontworpen is. Het ING-gebouw op de Marnixlaan bijvoorbeeld is niet verouderd, hoewel het meer dan veertig jaar geleden werd opgetrokken.

The age of the vacant buildings, including at least 1,000 m<sup>2</sup> of offices, has been broken down by decade of construction or latest renovation (figure 6). The graph confirms what can be seen in the field: the highest supplies of new or recently modernised buildings are in the Nord and Midi districts. In contrast, the Louise district has the highest percentage of offers in old buildings. The european and decentralised districts offer the largest proportion of spaces available in fairly recent buildings (>1990) so it is not a question of real estate dilapidation that is slowing down the occupation of the offices in the decentralised area but rather the location that has become inopportune over time.

The question of dilapidation leads to the question of architectural obsolescence. Certainly, the question of energy consumption influences evaluation but it is not necessarily prohibitive. If it has been well designed, an old building is not necessarily obsolete. For example, the ING building, in the avenue Marnix, is not obsolete although it was built more than forty years ago.

# Projets Projecten Projects

Fig. 7

VACANCE ET PROJETS  
LEEGSTAND EN PROJECTEN  
VACANCY AND PROJECTS



Globalement, les surfaces de bureaux qui sont annoncées en projet (433.000 m<sup>2</sup>) augmentent d'un tiers par rapport à l'année passée (329.000 m<sup>2</sup>) (figure 7). Cette augmentation substantielle ne concerne que le CBD. (5) La petite diminution (-7%) des projets dans le décentralisé constitue un contrecoup logique face à l'affaiblissement de la demande dans ces localisations excentrées. Par contre, le volume des projets est en nette augmentation dans le CBD avec 293.136 m<sup>2</sup> contre 178.573 m<sup>2</sup> en 2007 (+64%).

Dans le CBD la quasi-totalité des projets porte sur un renouvellement de l'existant, par rénovation ou démolition-reconstruction. Les propriétaires doivent procéder à ces travaux s'ils veulent retrouver des occupants. Ces projets peuvent donc être en contradiction avec les perspectives du marché.

Le quartier Louise, pauvre en projets en 2007 (4.600 m<sup>2</sup>), attend 30.000 m<sup>2</sup> mais il s'agit d'une seule rénovation : "The Platinum". À l'opposé, le centre fait exception au sein du CBD ; il y a une forte diminution des projets par rapport à 2007 (-26%).

## DATE DE DISPONIBILITÉ DES PROJETS

Une ventilation a été réalisée en fonction de la date annoncée de disponibilité des surfaces projetées (figure 7). Seuls 43% des surfaces annoncées sont prévues pour 2009, soit 185.213 m<sup>2</sup>. Cela rejoint plus ou moins les chiffres publiés sur le "pipe-line" dans le précédent numéro de l'Observatoire des bureaux (n° 22, p. 25). Les prévisions données par les agences immobilières sont plus optimistes (20.000 m<sup>2</sup> en plus) quant au moment exact de la mise à disposition des projets. L'essentiel des projets annoncés pour 2009 se concentre dans le quartier Européen et dans le quartier Nord. La récession y influencera sans doute à la hausse le taux de vacance, d'autant plus que d'autres projets seront finalisés en 2010 dans ces deux quartiers. Par contre, la construction de nouveaux immeubles en décentralisé semble être renvoyée à une date indéterminée. Parmi les surfaces annoncées pour 2010 ou même sans date précise, une part ne sera peut-être jamais construite ou sera fortement différée, comme par exemple les développements sur le site des anciennes brasseries Wielmans à Forest (quartier Midi) ou une partie du projet Greenland à Jette (2<sup>e</sup> Couronne NO).

Devant la menace de surcapacité, les agences immobilières sont inquiètes et l'une d'elles suggère de ne pas entamer le développement de bureaux dans des zones à (ré)urbaniser (telles que Tour & Taxis ou Schaerbeek Formation) avant d'avoir trouvé des occupants pour les projets déjà étudiés (6). Néanmoins, il faut garder à l'esprit que des aménagements dans des zones de cette envergure nécessitent entre quinze et vingt ans avant d'être achevés.

Over het algemeen is de oppervlakte van de kantoren die als project werden aangekondigd met een derde gestegen tegenover vorig jaar (433.000 m<sup>2</sup> tegenover 329.000 m<sup>2</sup>) (figuur 7). Deze aanzienlijke verhoging heeft enkel betrekking op het CBD (5).

De geringe afname van projecten (- 7%) in de gedecentraliseerde wijken is een logisch gevolg van de verminderde vraag in deze afgelegen gebieden. De totale oppervlakte van projecten in het CBD is daarentegen fors gestegen (293.136 m<sup>2</sup> tegenover 178.573 m<sup>2</sup> in 2007, dit is + 64%).

# Vacance et PRAS Leegstand en GBP Vacancy and PRAS

In het CBD beogen nagenoeg alle projecten de vernieuwing van bestaande gebouwen, via renovatie of afbraak met reconstructie. De eigenaars dienen deze werken uit te voeren als ze de ruimten opnieuw bezet willen zien. Deze projecten kunnen dus tegenstrijdig zijn met de marktvooruitzichten.

In de Louizawijk, waar in 2007 niet veel projecten waren (4.600 m<sup>2</sup>), wordt nu 30.000 m<sup>2</sup> verwacht. Deze oppervlakte is echter afkomstig van één renovatieproject, met name The Platinum. Het centrum volgt niet de algemene trend van het CBD: het aantal projecten is er fors gedaald tegenover 2007 (-26%).

## BESCHIKBAARHEID VAN DE PROJECTEN

De geplande oppervlakten werden ingedeeld volgens de aangekondigde datum van beschikbaarheid (figuur 7). Slechts 43% van de aangekondigde oppervlakten zijn gepland voor 2009, dit is 185.213 m<sup>2</sup>. Dit cijfer stemt ongeveer overeen met wat de "pipeline" volgens het vorige nummer van het Overzicht van het Kantorenpark zou opleveren (nr. 22, p. 25). De vastgoedkantoren zijn optimistischer in hun verwachtingen betreffende de exacte beschikbaarheidsdatum van de projecten (+20.000 m<sup>2</sup>).

De meeste projecten die aangekondigd zijn voor 2009 bevinden zich in de Europese wijk

en de Noordwijk. De economische recessie zal in deze twee wijken het leegstandpercentage ongetwijfeld doen toenemen, temeer daar er in 2010 andere projecten zullen worden voltooid. In de gedecentraliseerde wijken lijkt de constructie van nieuwe gebouwen daarentegen voor onbepaalde tijd te zijn uitgesteld. Een deel van de kantoorruimte die was aangekondigd voor 2010 – of zelfs zonder precieze datum – zal misschien nooit of met uitstel worden opgetrokken, zoals het geval is voor de site van de voormalige Wielemans-brouwerij te Vorst (Zuidwijk) en een deel van het Greenland-project in Jette (2<sup>e</sup> Kroon NW).

De vastgoedkantoren vrezen voor overcapaciteit. Een van hen suggereert om niet over te gaan tot het ontwikkelen van kantoren in gebieden die te (her)verstedelijken zijn (zoals Tour & Taxis en Schaarbeek-Vorming) zolang er geen gebruikers gevonden zijn voor de reeds bestudeerde projecten<sup>(6)</sup>. Er moet evenwel voor ogen worden gehouden dat het tussen de vijftien en twintig jaar duurt voordat ontwikkelingsprojecten van deze omvang voltooid zijn.

Overall, the offices spaces announced during the planning stages (433.000 m<sup>2</sup>) increased by one-third in comparison with last year (329.000 m<sup>2</sup>) (figuur 7). This substantial increase concerns only the CBD<sup>(5)</sup>. The small

reduction (-7%) in projects in the decentralised area constitutes a logical repercussion given the weakening demand in these non-central locations. On the other hand, the volume of projects is clearly increasing in the CBD with 293.136 m<sup>2</sup> compared with 178.573 m<sup>2</sup> in 2007 (+64%).

In the CBD, nearly all the projects concern a revival of the existing stock, by renovation or demolition-reconstruction. The owners have to carry out these works if they want to find occupants again. These projects could, therefore, counter market prospects.

The Louise district, poor in projects in 2007 (4.600 m<sup>2</sup>), is expecting 30.000 m<sup>2</sup> but this concerns a single renovation: "The Platinum". In contrast, the centre is the exception within the CBD; there was a sharp reduction in projects in comparison with 2007 (-26%).

## DATE OF AVAILABILITY OF THE PROJECTS

A break-down was made as a function of the announced date of availability of the spaces planned (figuur 7). Only 43% of the spaces announced are foreseen for 2009, that is 185.213 m<sup>2</sup>. This agrees more or less with the figures published concerning the "pipe-line" in the preceding issue of the Review of Office Property (No. 22, p. 25). The forecasts given by the real estate agencies are more optimistic (20.000 m<sup>2</sup> more) as to the exact time when the projects will be made available.

The projects announced for 2009 are basically concentrated in the European district and in the Nord district. Due to the recession, the vacancy rate will doubtless increase, all the more since other projects will be finalised in 2010 in these two districts.

On the other hand, the construction of new buildings in the decentralised area seems to be postponed to an indeterminate date. Among the spaces announced for 2010 or even without a precise date, a part will perhaps never be built or will be sharply deferred, such as for example the developments on the site of the former Wielemans breweries in Forest (Midi district) or a part of the Greenland project in Jette (Outer Ring NW).

Faced with the threat of overcapacity, the real estate agencies are worried, and one of them suggests not starting the development of offices in the areas to be (re)urbanised (such as Tour & Taxis or Schaarbeek Formation) before having found occupants for the projects already studied<sup>(6)</sup>. Nonetheless, it is necessary to keep in mind that arrangements of this scope require between

Fig. 8

## PROPORTION DE SURFACES DISPONIBLES PAR AFFECTATION DU PRAS AANDEEL VAN BESCHIKBARE KANTOORRUIMTEN PER BESTEMMING VAN HET GBP PROPORTIONS OF AVAILABLE SURFACES BY PRAS USE

La répartition des surfaces vacantes par rapport aux affectations définies dans le PRAS (figuur 8) a peu changé d'une année à l'autre ; les remarques suivantes permettent de préciser les caractéristiques des bâtiments qui sont souvent inhérentes au statut réglementaire donné au foncier.

En zone d'habitat, les offres, caractérisées par leurs petites tailles (90% ont moins de 1.000 m<sup>2</sup>), sont présentes dans des immeubles anciens dont elles occupent souvent le seul rez-de-chaussée. Les plus grandes offres sont plutôt installées depuis longtemps dans des logements anciens ou dans d'anciens ateliers reconvertis.

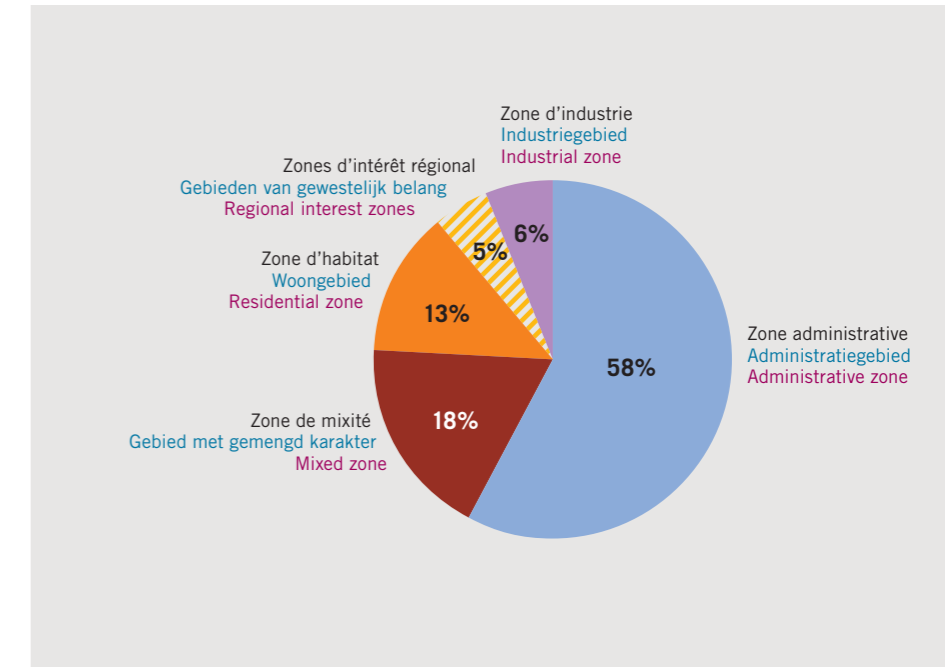
En zone de mixité, les surfaces disponibles sont également petites (70% ont moins de 1.000 m<sup>2</sup>) mais elles se répartissent dans des catégories diverses : de l'immeuble neuf à l'immeuble industriel reconverti.

En zone d'industries urbaines, il s'agit de surfaces un peu plus grandes (90% ont moins de 2.500 m<sup>2</sup>) et situées dans des immeubles industriels anciens ou dans des bâtiments plus récents qui sont destinés à la production de biens immatériels.

En zone administrative, les offres se retrouvent, comme on s'y attend, dans de grands immeubles. Dans la ZIR Louise (principale concernée parmi les ZIR), il s'agit surtout de petites offres dans de grands immeubles anciens.

De indeling van de leegstaande oppervlakten volgens de ligging op het GBP (figuur 8) is ten opzichte van vorig jaar weinig veranderd. Hieronder wordt ingegaan op de kenmerken van de gebouwen, die dikwijls inherent zijn aan het planmatige statuut van de grond.

In woongebieden bevinden de aangeboden kantoren, die worden gekenmerkt door een kleine oppervlakte (90% kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>), zich in oude gebouwen en dikwijls enkel op de gelijkvloerse verdieping. De grotere oppervlakten zijn eerder al geruime tijd ondergebracht in voormalige woningen of oude omgevormde ateliers.



Ook in gemengd gebied zijn de beschikbare oppervlakten klein (70% kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>) maar daar zijn ze terug te vinden in diverse bouwtypes: van nieuwe gebouwen tot omgevormde industriële gebouwen.

In de gebieden voor stedelijke industrie zijn de oppervlakten iets groter (90% kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>). Ze bevinden zich in oude industriële gebouwen of in meer recente gebouwen die bestemd zijn voor de productie van immateriële goederen.

In administratiegebied zijn de aangeboden oppervlakten – zoals verwacht – terug te vinden in grote gebouwen. In het gebied van gewestelijk belang Louiza (het grootste betrokken GGB) worden vooral kleine oppervlakten aangeboden in grote oude gebouwen.

The distribution of vacant spaces in comparison with the allocations defined in the PRAS (figuur 8) has changed very little from one year to the next; the following comments make it possible to specify the characteristics

of the buildings that are often inherent in the regulatory status given to the land.

Offers in residential zones, characterised by their small size (90% are less than 1,000 m<sup>2</sup>), are present in old buildings in which they often occupy only the ground floor. The largest offers have been established rather for a long time in former housing units or in former reconverted workshops.

In mixed zones, the spaces available are also small (70% are less than 1,000 m<sup>2</sup>) but they are distributed over diverse categories: from new buildings to reconverted industrial buildings.

In urban industrial zones, we are concerned with somewhat larger spaces (90% are less than 2,500 m<sup>2</sup>) located in former industrial buildings or in more recent buildings intended for the production of intangible goods.

In the administrative zone, the supply is found, as expected here, in large buildings. In the Zone of Regional Interest (ZIR) Louise (principal concerned among the ZIR), it are above all small spaces on offer in large old buildings.



# Géographie de la vacance Geografisch overzicht van de leegstand The geography of vacancy

Fig. 9

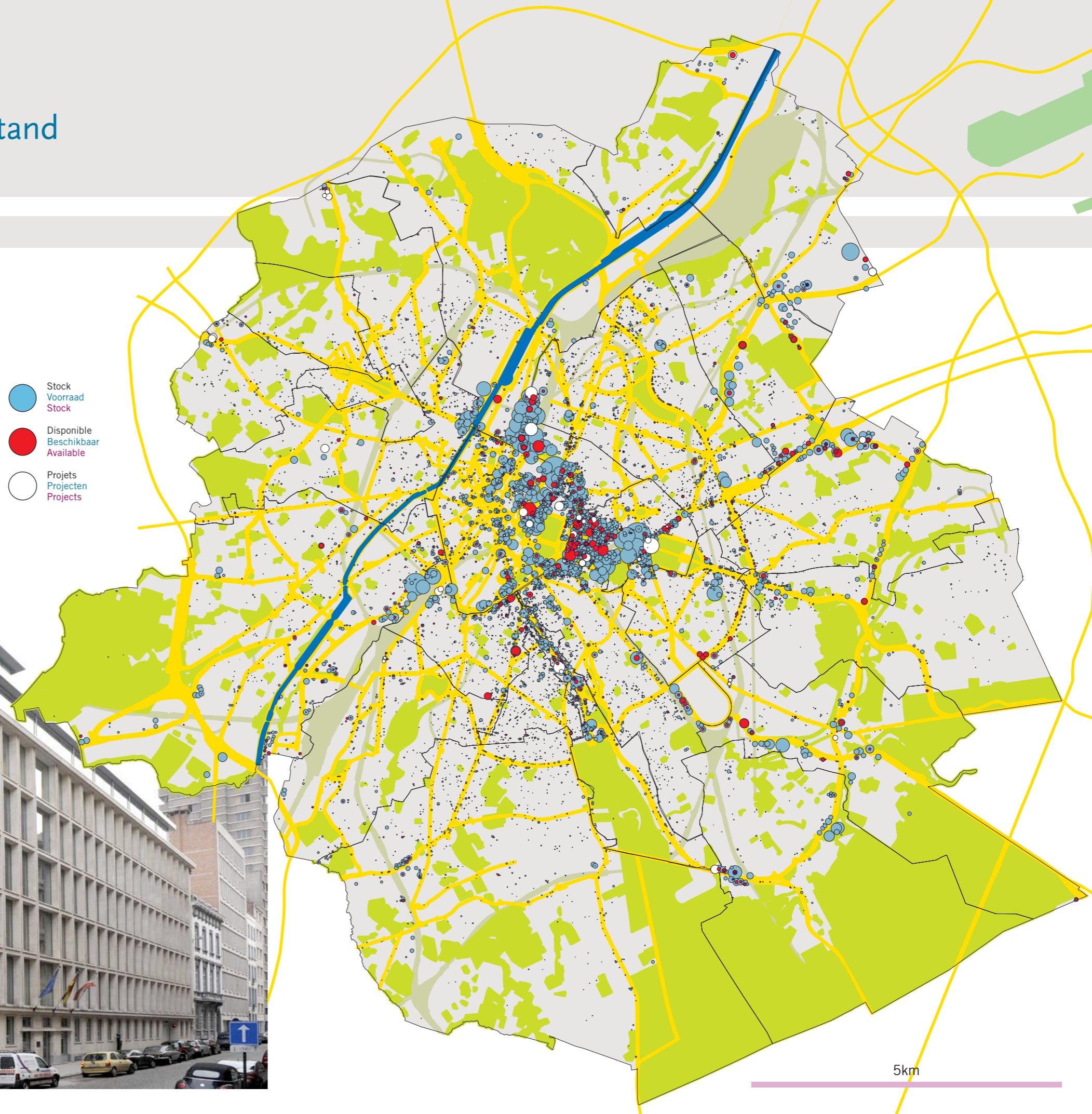
CARTE DE L'OFFRE DANS LE STOCK (RÉGION)  
KAART VAN HET AANBOD IN DE VOORRAAD (GEWEST)  
MAP ON THE OFFER IN THE STOCK (REGION)

Lorsque la disponibilité de l'immeuble est totale, les symboles de légende se superposent complètement, la disponibilité apparaissant en surimpression.

Wanneer een gebouw helemaal leegstaat, overlappen de twee symbolen uit de legende elkaar volledig en is alleen het symbool "beschikbaar" te zien.

When a building is totally unoccupied, the two key symbols are superimposed and only the "available" symbol appears.

- Stock  
Voorraad  
Stock
- Disponible  
Beschikbaar  
Available
- Projets  
Projecten  
Projects





## 2<sup>e</sup> partie : Vacance cachée Deel 2: Verborgen Leegstand Second part: Hidden vacancy

Fig. 10

CARTE DE L'OFFRE DANS LE STOCK  
KAART VAN HET AANBOD IN DE VOORRAAD  
MAP OF THE OFFER IN THE STOCK

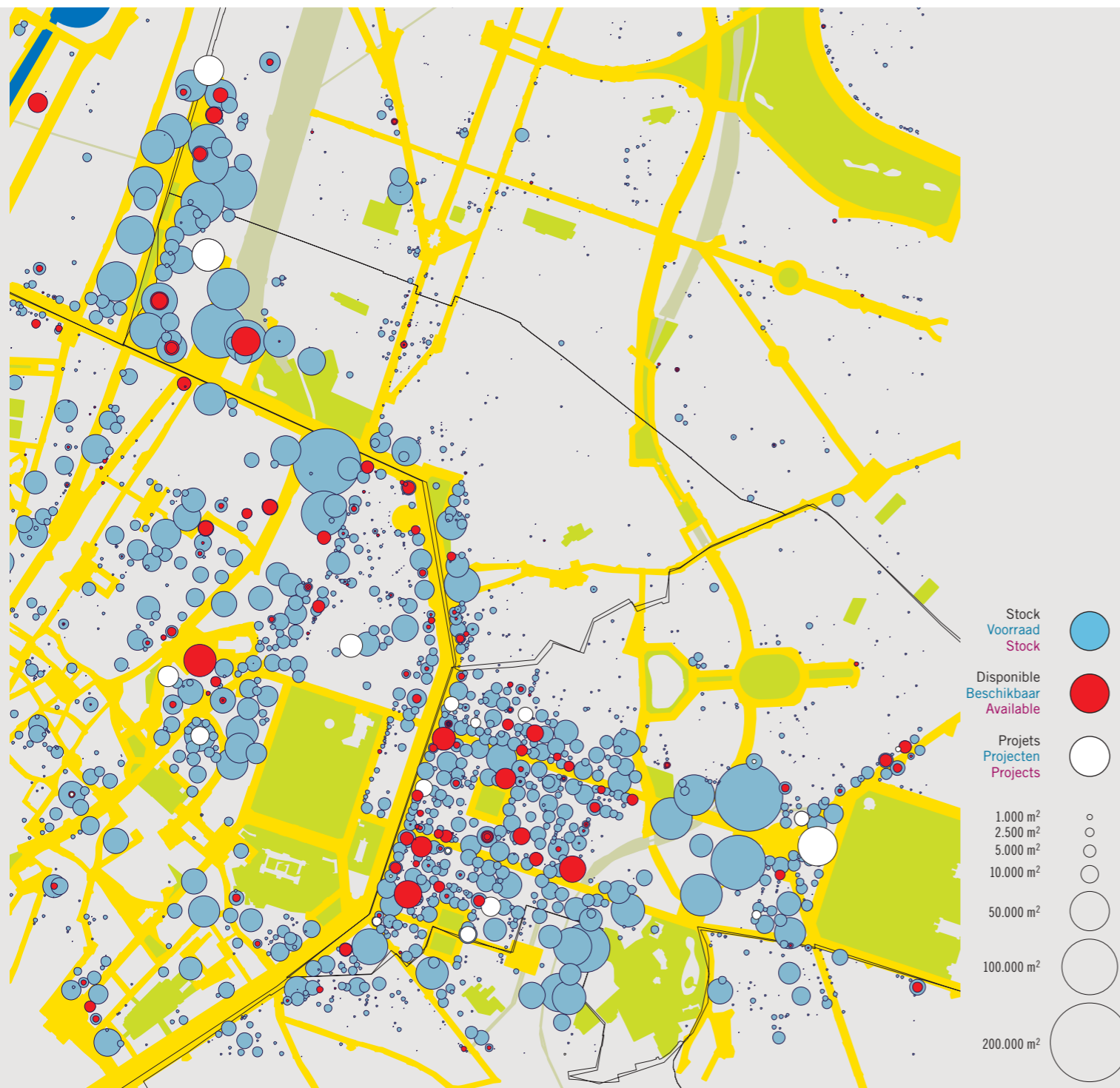


Fig. 11

CARTE DE LA VACANCE CACHÉE  
KAART VAN DE VERBORGEN LEEGSTAND  
MAP OF HIDDEN VACANCY





# Géographie de la vacance cachée

## Geografisch overzicht van de verborgen leegstand

### Geography of the hidden vacancy

Fig. 12

CARTE DE LA VACANCE CACHÉE (RÉGION)  
KAART VAN DE VERBORGEN LEEGSTAND (GEWEST)  
MAP OF HIDDEN VACANCY (REGION)

#### VACANT ET NON-DISPONIBLE

La présente étude a été commanditée par la Direction de la Planification au bureau d'étude BRAT.  
La recherche, faite durant l'été 2008, a permis de retrouver et quantifier, grâce à une vaste enquête de terrain, les surfaces de bureaux vides mais qui ne sont pas offertes sur le marché (vacance non-disponible) tout en déterminant leurs caractéristiques. Il apparaît que les surfaces immédiatement disponibles ne représentent que la partie visible de l'iceberg.  
L'étude quantifie à un moment donné toutes les superficies hors du circuit commercial, que ce soit les immeubles en cours de mutation (en rénovation, en attente de rénovation, en attente du futur occupant) ou les immeubles plus ou moins temporairement abandonnés à cause d'une faiblesse de gestion et/ou d'une perte des qualités initiales du bâtiment. Les résultats obtenus ont pu être mis en perspective en les comparant avec ceux enregistrés dans une étude similaire effectuée, il y a une quinzaine d'années, également par le BRAT (Observatoire des bureaux n°8 - 1995).

#### DONNÉES DE BASE

Pour chacun des 1.350 immeubles de bureaux comptant au moins 1.000 m<sup>2</sup> (le stock, à partir d'une liste produite par la Direction Planification), les surfaces vacantes et non-disponibles ont été relevées en repérant tous les indices susceptibles de déterminer la cause de leur inoccupation (figures 11 & 12). De ce fait, c'est l'ensemble de la vacance qui a été quantifiée, y compris celle qui était disponible. L'étude ne couvre donc pas les immeubles inférieurs à 1.000 m<sup>2</sup> ou les surfaces de bureaux qui sont annexes à une autre fonction (commerce, industrie,...). C'est pourquoi le stock pris en considération (10,8 millions de m<sup>2</sup>) n'est pas identique à celui de l'Observatoire des bureaux n°21 (12,5 millions de m<sup>2</sup>).

Des recherches complémentaires (bibliographiques notamment) ont recoupé les observations sur le terrain. La Direction de la Planification a identifié, grâce aux demandes de permis d'urbanisme, tous les biens faisant l'objet d'un projet de rénovation, de reconstruction ou de reconversion.

#### LEEGSTAAND EN NIET-BESCHIKBAAR

De hieronder besproken studie werd uitgevoerd door het studiebureau BRAT in opdracht van de directie Planning van het BROH. Tijdens deze studie, die in de zomer van 2008 plaatsvond, werden via uitgebreid onderzoek op het terrein de kantoorruimten die leegstonden maar niet op de markt werden aangeboden (niet-beschikbare leegstand) opgespoord en becijferd. Bovendien werden de kenmerken van deze ruimten bepaald. Uit de studie bleek dat de oppervlakten die onmiddellijk beschikbaar zijn slechts de zichtbare top van de ijsberg vormen. De studie becijfert alle oppervlakten die zich op een bepaald moment buiten het commerciële circuit bevinden. Dit zijn gebouwen die zich in een overgangsfase bevinden (in renovatie, wachtend op renovatie of wachtend op de toekomstige gebruiker) of gebouwen die min of meer tijdelijk in onbruik zijn door een gebrekkig beheer en/of omdat het gebouw zijn oorspronkelijke kwaliteiten verloren heeft. De resultaten van de studie werden vergeleken met die van een gelijkaardige studie die vijftien jaar geleden eveneens door BRAT werd uitgevoerd (Overzicht van het kantorenpark nr. 8, 1995).

#### BASISGEGEVENS

Voor elk van de 1.350 kantoorgebouwen of kantorencomplexen met minstens 1.000 m<sup>2</sup> oppervlakte (de voorraad, op basis van een lijst opgesteld door de directie Planning) werden de leegstaande en niet-beschikbare oppervlakten, alsook de indicatoren die zouden kunnen verklaren waarom ze leegstonden, in kaart gebracht (figuren 11 & 12). Aldus werd de volledige leegstand, met inbegrip van de beschikbare, becijferd.

Aangezien de studie geen betrekking had op gebouwen met een oppervlakte van minder dan 1.000 m<sup>2</sup> noch op kantooroppervlakten die een andere functie (handel, industrie ...) aanvulden, stemt de in aanmerking genomen voorraad (10,8 miljoen m<sup>2</sup>) niet overeen met die van het Overzicht van het Kantorenpark, nr. 21 (12,5 miljoen m<sup>2</sup>).

Bijkomend onderzoek (onder meer bibliografische opzoekingen) bleken de waarnemingen op het terrein te bevestigen. De directie Planning heeft aan de hand van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning

al het vastgoed kunnen identificeren dat het voorwerp uitmaakte van een renovatie-, reconstructie- of reconversieproject.

#### VACANT AND UNAVAILABLE

This study was financed by the Planning Department and carried out by the BRAT consultancy. The research, carried out during the summer of 2008, made it possible, thanks to an enormous field survey, to locate and quantify empty office space not on the market (unavailable vacancy) and determine its characteristics. It appears that the immediately available space represents only the visible tip of the iceberg. The study quantifies, for a given moment, all the areas outside of the commercial circuit, whether these are buildings undergoing change (in renovation, waiting for renovation, waiting for the future occupant) or the buildings that are more or less temporarily abandoned due to a weakness of management and/or a loss of the initial qualities of the building. It was possible to put the results obtained in perspective by comparing them with those recorded in a similar study carried out fifteen years ago, also by the BRAT (Review of office property No. 8 - 1995).

#### BASIC DATA

For each of the 1,350 buildings or office buildings with at least 1,000 m<sup>2</sup> (the stock, from a list produced by the Planning Department), the vacant and unavailable spaces were recorded by pinpointing all the indicators likely to determine the cause of their non-occupation (figures 11 & 12). Thereby, all the vacancies were quantified including those that were available.

The study, therefore, does not cover buildings of less than 1,000 m<sup>2</sup> or office spaces that are annexed to another function (shop, industry, etc.). This is why the stock taken into consideration (10.8 million m<sup>2</sup>) is not identical to that of Review of Office Property No. 21 (12.5 million m<sup>2</sup>).

Additional research (especially bibliographical) was matched up with observations in the field. Thanks to applications for town planning permits, the Planning Department identified all the properties that are undergoing renovation, reconstruction or form part of reconversion projects.

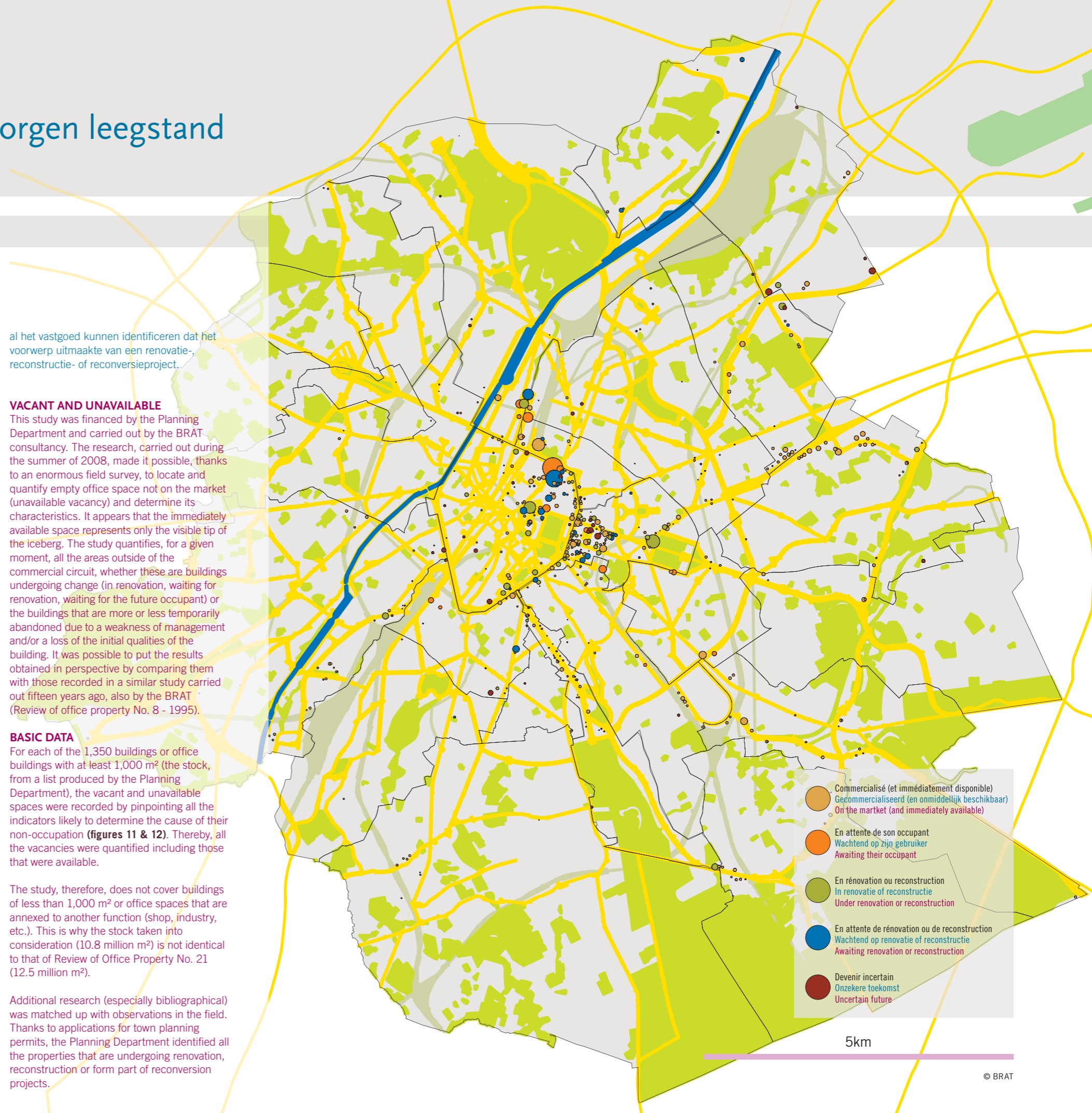




Fig. 13

VACANCES PAR TYPE ET QUARTIER  
LEEGSTANDEN PER TYPE EN WIJK  
VACANCIES BY TYPE AND DISTRICT

Type de vacance Type leegstand Type of Vacancy (m <sup>2</sup> )	Centre Centrum Centre	Nord Noord Nord	Européen Europese European	Midi Zuid Midi	Louise Louiza Louise	Décentralisé Gedecentraliseerd Decentralised	Total Totaal Total	%
Immédiat. disponible Onmiddellijk beschikbaar Immediately available	102.500	92.000	217.500	5.000	51.500	265.000	<b>733.500</b>	37%
Attente de son occupant Wachtend op zijn gebruiker Waiting for its occupant	188.000	66.500	54.500	18.500	10.500	30.000	<b>368.000</b>	19%
En rénovation In renovatie Undergoing renovation	113.000	32.000	146.000	14.500	11.000	64.000	<b>380.500</b>	19%
Attente de rénovation Wachtend op renovatie Awaiting renovation	168.000	44.000	51.000	0	28.000	20.000	<b>311.000</b>	16%
Devenir incertain Onzekere toekomst Uncertain future	37.000	5.000	44.000	14.000	1.000	69.000	<b>170.000</b>	9%
<b>Total Totaal Total</b>	<b>608.500</b>	<b>239.500</b>	<b>513.000</b>	<b>52.000</b>	<b>102.000</b>	<b>448.000</b>	<b>1.963.000</b>	100%

La vacance générale approche les 2 millions de m<sup>2</sup>. Cette mise hors circuit touche donc 18% des surfaces de bureaux existantes (figures 11, 12 et 13). La vacance non-disponible en représente près des deux tiers.

Elle se décompose de la manière suivante :

- Les surfaces en attente de leur occupant, soit des surfaces immédiatement disponibles et dont le futur occupant est connu mais n'a pas encore emménagé. Vu leur importance, elles auront des conséquences en chaîne car ces prises en occupation se réaliseront en quittant d'autres immeubles. Par exemple, le SPF Finances réoccupera sa tour en quittant 28 autres immeubles (d'après la Régie fédérale des Bâtiments). Ces départs alimenteront donc prochainement le stock des immeubles à nouveau disponibles, en attente de rénovation ou au devenir incertain selon leur attractivité.
- Les surfaces en cours de rénovation (ou reconstruction), soit d'anciens immeubles en cours de travaux dont la modernisation est nécessaire pour rester attractifs. À l'une ou l'autre exception près, ces surfaces seront livrées endéans les deux prochaines années.
- Les surfaces en attente de rénovation (ou reconstruction), soit d'anciennes surfaces

qui ne seront réoccupées qu'après travaux. Ces travaux n'ont pas encore débuté mais ils pourraient être mis en œuvre à brève échéance étant donné l'existence d'un projet (permis déjà délivré ou en passe de l'être).

- Les surfaces au devenir incertain représentent le "noyau dur" de la vacance (voir la liste en annexe). Elles ne sont pas commercialisées et, pour la plupart, nécessitent des travaux préalables de rénovation assez importants mais aucun projet concret les concernant n'est connu. Ce type de vacance est le plus susceptible de se prolonger. Les causes principales se répartissent entre une localisation devenue problématique, une stratégie d'attente du propriétaire (qui juge que le marché n'est pas assez porteur pour financer une rénovation), une incertitude sur le maintien même de l'utilisation en tant que bureaux (sa reconversion à d'autres usages est envisagée), des problèmes de gestion patrimoniale.

Les causes d'abandon sont donc multiples et variées. Le constat ressemble à celui qui avait été posé pour les sites industriels et les logements abandonnés. Plusieurs faiblesses particulières qui se cumulent expliquent souvent une mise hors circuit prolongée. Nul doute que si une reprise du marché immobilier de bureaux survient, elle aura un impact positif sur la situation de ces

immeubles, comme on a pu le constater ces dernières années avec la quasi disparition des chancres industriels et la raréfaction des logements abandonnés.

Les relevés, qui concordent avec ceux d'Inventimmo, démontrent que les surfaces de bureaux immédiatement disponibles ne représentent finalement que 37% de la vacance générale (7).

In totaal staat om en bij de 2 miljoen m<sup>2</sup> kantooroppervlakte leeg. Dit betekent dat 18% van de bestaande kantooroppervlakten wordt getroffen door een of andere vorm van leegstand (figuren 11, 12 en 13). De niet-beschikbare leegstand maakt hier ongeveer twee derden van uit.

Dit type leegstand valt uiteen in de volgende categorieën:

- Oppervlakten wachtend op hun gebruiker, dit zijn oppervlakten die onmiddellijk beschikbaar zijn en waarvan de toekomstige gebruiker bekend is maar de ruimte nog niet heeft betrokken. Gezien hun grote gezamenlijke omvang, zullen de oppervlakten in deze categorie een soort kettingreactie teweeg brengen. Als de gebruiker zo'n oppervlakte in gebruik neemt, gaat dit immers onvermijdelijk gepaard met het verlaten van een andere. Zo



zal de FOD Financiën terug zijn toren in gebruik nemen, maar wel 28 andere gebouwen verlaten (volgens de Regie der Gebouwen). De verlaten oppervlakten zullen dus binnenkort, naargelang hun aantrekkelijkheid, behoren tot de voorraad opnieuw beschikbare gebouwen, gebouwen wachtend op renovatie of gebouwen met een onzekere toekomst.

- Oppervlakten in renovatie (of reconstructie), dit zijn oude gebouwen waarin werken aan de gang zijn en die moeten worden gemoderniseerd om aantrekkelijk te blijven. Op enkele uitzonderingen na komen deze oppervlakten binnen de twee jaar opnieuw op de markt.
- Oppervlakten wachtend op renovatie (of reconstructie), dit zijn oude oppervlakten die enkel na werken opnieuw zullen worden gebruikt. De werken zijn nog niet van start gegaan, maar zouden op korte termijn wel kunnen worden opgestart. Er bestaat immers een concreet project voor (vergunning reeds of weldra uitgereikt).
- De oppervlakten met een onzekere toekomst vormen de "harde kern" van de leegstand (zie bijgevoegde lijst). Deze oppervlakten worden niet gecommercialiseerd en bovendien zijn in de meeste gevallen omvangrijke renovatiewerken noodzakelijk. Er bestaat echter geen concreet project. Het is vooral dit soort leegstand dat blijft aanslepen. De oorzaken zijn veelledig: de ligging is niet meer geschikt, de eigenaar neemt strategisch een afwachtende houding aan (de marktvooruitzichten zijn naar zijn mening te weinig belovend om een renovatie te financieren), er bestaat onzekerheid over het gebruik als kantoor (de reconversie voor andere doeleinden wordt overwogen) of er rijzen problemen inzake patrimoniale beheer. De oppervlakten raken dus om zeer uiteenlopende redenen in onbruik. Voor verlaten industriële sites en woningen werd tot

een gelijkaardige vaststelling gekomen. De cumulatie van diverse zwakke punten leidt er dikwijls toe dat een oppervlakte langdurig uit het commerciële circuit blijft. Als de kantorenmarkt weer aantrekt, zal dit ongetwijfeld een positieve invloed hebben op het lot van deze gebouwen. Op die manier verdwenen de afgelopen jaren bijvoorbeeld bijna alle industriële kankers en nam het aantal verlaten woningen gevoelig af.

Uit deze gegevens, die overeenstemmen met die van Inventimmo, blijkt dat de onmiddellijk beschikbare kantooroppervlakten slechts 37% van alle leegstaande kantooroppervlakten (7) uitmaken.

General vacancies are approaching 2 million m<sup>2</sup>. Therefore, 18% of the existing office spaces are affected by being taken off the market (figures 11, 12 & 13). Unavailable vacancies amount to nearly two-thirds of them.

They are broken down in the following way:

- Spaces waiting for their occupant, that is, spaces that are immediately available and for which the future occupant is known, but has not yet moved in. In view of their size, they will have consequences in a chain reaction, because these take-ups of occupation will be accomplished while leaving other buildings. For example, SPF Finances will re-occupy its tower by leaving 28 other buildings (according to the Régie fédérale des Bâtiments (the Belgian federal Buildings Agency). These departures will then soon supply the stock of buildings once again available, awaiting renovation or with an uncertain future, depending upon their attractiveness.
- Spaces undergoing renovation (or reconstruction), i.e., old buildings undergoing works for which modernisation is necessary if they are to remain attractive. With one or two

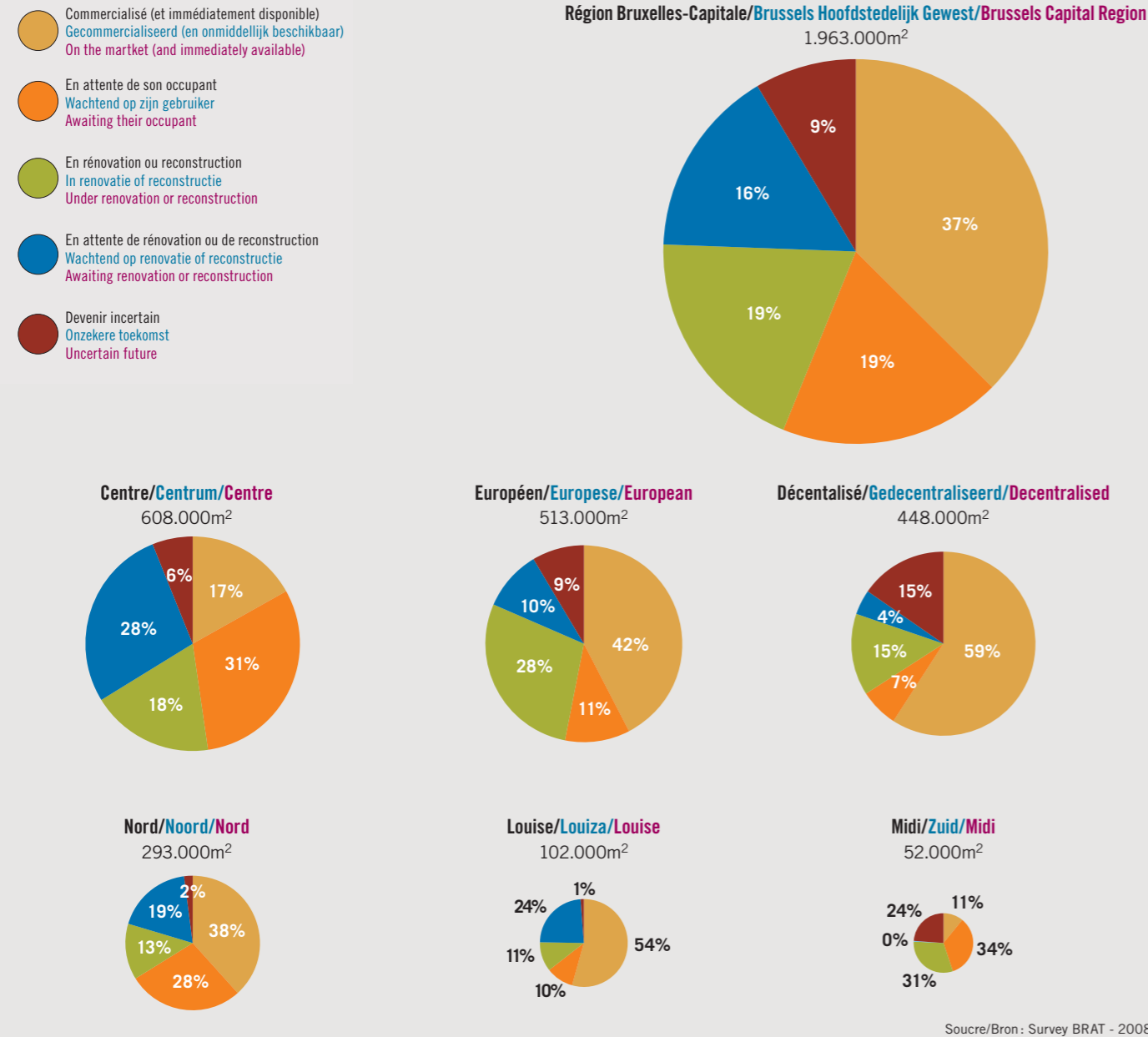
exceptions, these spaces will be delivered within the next two years.

- Spaces awaiting renovation (or reconstruction), i.e., old spaces that will be re-occupied only after works. These works have not yet begun but they could be implemented in a short period of time given the existence of a project (permit already issued or on the point of being issued).
  - Spaces with an uncertain future represent the "hard core" of the vacancies (see the list in the annexe). They are not on the market and, for the most part, require rather significant renovation works in advance but no concrete project concerning them is known. This type of vacancy is the most likely to be extended. The principal causes are divided between a location that has become problematic, a waiting strategy on the part of the owner (who considers the market insufficiently buoyant to justify financing renovation), uncertainty as to the very continuation of use as office space (its reconversion to other uses is envisaged), and property management problems. Reasons for abandonment are therefore numerous and varied. The finding resembles what has been posited for abandoned industrial sites and housing units. There are several specific weaknesses which, when combined, often explain an extended period off the market. There is no doubt that if a recovery occurs in the real estate market for offices, it would have a positive impact on the situation of these buildings, as we have noted in the last few years with the near disappearance of industrial cankers, and the growing rarity of abandoned housing.
- The lists, which agree with those of Inventimmo, show that the immediately available office spaces in the end represent only 37% of the general vacancies (7).



Fig. 14

VACANCES: PROPORTIONS  
LEEGSTANDEN: VERHOUDINGEN  
VACANCIES: PROPORTIONS



Le CBD accueille 77% du parc de bureaux bruxellois. Or, on y retrouve également 77% de la vacance générale. Mais ces proportions identiques cachent une disparité des types de vacances. En effet, le CBD abrite 64% de la vacance immédiatement disponible (468.500 m<sup>2</sup>) et 85% de la vacance non-disponible (1.046.500 m<sup>2</sup>). L'ancienneté du parc dans les quartiers centraux explique les efforts de rénovation plus accentués qui y sont constatés, et par là, ces différences de proportions qui confirment les difficultés de commercialisation perceptibles dans le décentralisé.

Het CBD biedt plaats aan 77% van het Brusselse kantorenpark. Ook 77% van alle leegstaande kantoren is in het CBD te vinden. Achter deze identieke cijfers schuilt echter een verschil. In het CBD bevindt zich immers 64% van de onmiddellijk beschikbare leegstand (468.500 m<sup>2</sup>) en 85% van de niet-beschikbare leegstand (1.046.500 m<sup>2</sup>). Aangezien de kantoren in de centrale wijken ouder zijn, wordt er meer gerenoveerd. In de gedecentraliseerde wijken verloopt de commercialisering moeizaam, hoewel de kantoren er recenter zijn.

The CBD accommodates 77% of the office stock of Brussels. However, here 77% of the general vacancy is also found. But these identical proportions hide a disparity in the types of vacancies. In fact, the CBD accommodates 64% of the immediately available vacancies (468,500 m<sup>2</sup>) and 85% of the non-available vacancies (1,046,500 m<sup>2</sup>).

The age of the stock in the central districts explains the renovation efforts that are noted there. Although the offices in the decentralised area are more recent, they have low marketability.

Fig. 15

VACANCES EN POURCENTAGE DU STOCK  
LEEGSTANDEN IN PERCENTAGE VAN DE VOORRAAD  
VACANCIES IN PERCENTAGE OF THE STOCK

Type de vacance / Type leegstand / Type of Vacancy	Centre / Centrum / Centre	Nord / Noord / Nord	Européen / Europese / European	Midi / Zuid / Midi	Louise / Louiza / Louise	Décentralisé / Gedecentraliseerd / Decentralised	Région / Gewest / Region
Immédiat. disponible / Onmiddellijk beschikbaar / Immediately available	4%	6%	7%	1%	6,5%	10,5%	6,5%
Attente de son occupant / Wachtend op zijn gebruiker / Waiting for its occupant	8%	4,5%	1,5%	4%	1,5%	1%	3,5%
En rénovation / In renovatie / Undergoing renovation	4,5%	2%	4,5%	3%	1,5%	2,5%	3,5%
Attente de rénovation / Wachtend op renovatie / Awaiting renovation	7%	3%	1,5%	0%	3,5%	1%	3%
Devenir incertain / Onzekere toekomst / Uncertain future	1,5%	0,5%	1,5%	3%	0%	3%	1,5%
<b>Total / Totaal / Total</b>	<b>25%</b>	<b>16%</b>	<b>16%</b>	<b>11%</b>	<b>13%</b>	<b>18%</b>	<b>18%</b>

Au sein du CBD, dont le taux de vacance générale atteint 18%, des écarts sont enregistrés dans certains quartiers (figure 15). Ils s'expliquent principalement :

- pour le Centre, par l'importance de la catégorie "en attente de son occupant" influencée par le cas emblématique de la tour des Finances (140.000 m<sup>2</sup>);
- pour le quartier du Midi, parce que c'est un quartier de bureaux assez neuf à l'expansion récente, comprenant malgré tout quelques immeubles anciens atypiques dont le devenir est incertain;
- pour le quartier Louise, par l'assainissement local du marché de bureaux dont les anciens excédents de surface ont été partiellement reconvertis (principalement en logements), d'où l'absence d'immeubles à l'avenir incertain.

Dans le décentralisé, le pourcentage des surfaces de bureaux au devenir incertain est supérieur à la moyenne et s'explique en partie par une confirmation du renouveau de l'attractivité du centre. Le faible pourcentage des superficies "en rénovation" et "en attente de rénovation" corrobore le constat.

Het algemene leegstandpercentage in het CBD bedraagt 18% van de voorraad. In sommige wijken wordt hiervan afgeweken (figuur 15). Deze afwijkingen zijn als volgt te verklaren:

- voor het Centrum: de categorie "wachtend op zijn gebruiker" is erg omvangrijk, onder meer door de toren van de FOD Financiën (140.000 m<sup>2</sup>);
- voor de Zuidwijk: deze vrij nieuwe kantoorwijk kwam maar recentelijk tot bloei, maar omvat toch ook enkele atypische oude gebouwen met een onzekere toekomst;
- voor de Louizawijk: door de lokale sanering van de kantorenmarkt werden de oude overbodige oppervlakten gedeeltelijk gereconverteerd (voornamelijk in woningen), waardoor er in deze wijk geen gebouwen met een onzekere toekomst meer zijn.

In de gedecentraliseerde wijken ligt het percentage van de kantooroppervlakten met een onzekere toekomst hoger dan het gemiddelde. Dit valt gedeeltelijk te verklaren doordat het Centrum opnieuw aantrekkelijk is en blijft. Het lage percentage oppervlakten "in renovatie" en "wachtend op renovatie" bevestigt deze vaststelling.

Within the CBD, whose general rate of vacancy reaches 18%, gaps are recorded in certain districts (figure 15). They are explained principally:

- In the case of the Centre, by the size of the category "awaiting its occupant" influenced by the emblematic case of the tower of Finances (140,000 m<sup>2</sup>);
- In the case of the Midi district, because it is a rather new office district with recent expansion, including in spite of everything some atypical old buildings whose future is uncertain;
- In the case of the Louise district, through the local cleaning up of the office market, in which the old surplus areas have been partially reconverted (principally into residences), hence the absence of buildings with an uncertain future.

In the decentralised area, the percentage of office spaces with an uncertain future is higher than the average, which is explained in part by a confirmation of the revival of the attractiveness of the centre. The low percentage of areas "undergoing renovation" and "awaiting renovation" corroborates the finding.

# Comparaison avec le relevé de 1994

## Vergelijking met de studie uit 1994

### Comparison with the summary of 1994

Fig. 16

COMPARAISON 1994 ET 2008  
VERGELIJKING 1994 EN 2008  
COMPARISON 1994 AND 2008

Type de vacance Soort leegstand Type of vacancy	1994	%	2008	%
Immédiat, disponible Onmiddellijk beschikbaar Immediately available	692.000	53,1%	733.000	37,4%
Attente de son occupant Wachtend op zijn gebruiker Awaiting its occupant	177.000	13,6%	368.000	18,7%
En rénovation In renovatie Undergoing renovation	46.000	3,5%	381.000	19,4%
Besoin de rénovation Nood aan renovatie In need of renovation	387.000	29,8%	481.000	24,5%
<b>Total/Totaal/Total</b>	<b>1.302.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.963.000</b>	<b>100%</b>

Ces statistiques peuvent être comparées à celles publiées dans l'Observatoire des bureaux n°8, 1995 (relevé fait en 1994). Les catégories de vacance utilisées à l'époque étaient moins nombreuses et avaient des intitulés quelque peu différents. Une comparaison correcte reste envisageable en agglomérant certaines catégories du relevé 2008: "en attente de rénovation" et "devenir incertain" correspondant aux catégories "besoin de rénovation" et "à démolir" définies en 1994. Le tableau (figure 16) agrège ces deux catégories sous le vocable "besoin de rénovation".

En 1994, le total de la vacance représentait 16% du stock des surfaces de bureaux (qui comptait alors 8 millions de m²). Une valeur qui, en 2008, atteint 18% et se rapporte à un stock plus important (10,8 millions de m²). L'importance des surfaces immédiatement disponibles est certes plus élevée en 2008, mais elle est proportionnellement moins forte qu'en 1994 (7% en 2008 pour 9% en 1994).

Les surfaces "en attente de son occupant" sont deux fois plus importantes en 2008 qu'en 1994. C'est le reflet d'une situation momentanée traduisant quelques grosses transformations dans le parc de bureaux. La différence la plus spectaculaire concerne les surfaces de bureaux en cours de rénovation qui sont huit fois plus importantes en 2008 qu'en 1994. Aujourd'hui, la

renovation et la reconstruction d'immeubles sont les processus déterminants dans la production immobilière de bureaux. La vacance non-disponible a été multipliée par 2 en 15 ans (600.000 m² en 1994 à 1,2 million de m² en 2008). La vacance disponible est quant à elle restée stable (autour des 700.000 m²), ceci dans un parc de bureaux qui s'est accru de 37%.

#### COMMENT APPRÉHENDER 2008 À LA LUMIÈRE DE 1994 ?

Les problèmes que posent la vacance diffèrent suivant qu'elle soit évaluée en 1994 ou en 2008. En 1994, le climat économique était plus favorable et s'est maintenu ainsi pendant une dizaine d'années. Les inquiétudes de l'époque concernaient le nombre important d'immeubles à rénover (ou reconstruire). Cela a parfois pris beaucoup de temps pour aboutir à la résorption espérée mais elle a fini par se concrétiser. Les immeubles à l'avenir incertain en 1994 ont été récupérés aujourd'hui. Ainsi les immeubles des n°35 à 45 de la rue de la Loi sont-ils restés à l'abandon pendant 10 ans avant leur démolition-reconstruction (projet des Assurances Générales pour l'Union Européenne). Autres exemples : l'immeuble de la "Mondiale", rue Léopold, longtemps vide car il était l'objet de litiges (projet d'hôtel Pierre ler) ou encore l'immeuble de la Société Nationale du Logement rue Breydel qui est resté inoccupé parce que l'État Belge ne l'a pas vendu rapidement.

Le recul que donne l'étude de 1994 permet d'appréhender un tempo irrégulier dans la modernisation du parc de bureaux. Elle possède une dynamique qui est venue à bout des immeubles dont l'avenir semblait problématique. Dans les cas les plus difficiles, ils ont échappé à leur état d'abandon sur un laps de temps inférieur à dix ans. À titre d'exemple positif, un grand immeuble face au square Frère Orban était classé, à raison, dans la catégorie à l'avenir incertain. Aujourd'hui, après la clôture de la recherche, une demande de permis vient enfin d'être introduite pour sa reconstruction.

L'actuelle crise économique et financière aura évidemment une influence et le rythme des modernisations ralentira, avec un report des projets. Cette tendance est déjà perceptible en observant l'évolution des superficies autorisées depuis 2005 (voir les n° de l'Observatoire des bureaux sur les permis).

Bovenstaande statistieken zijn vergelijkbaar met die die in het Overzicht van het kantorenpark, nr. 8 uit 1995 (telling uitgevoerd in 1994) werden gepubliceerd. Toen werd een beperkter aantal types leegstand gehanteerd. Bovendien droegen die categorieën ook andere namen. Een correcte vergelijking blijft echter mogelijk door bepaalde categorieën uit de studie van 2008 samen te nemen. De categorieën "wachtend op renovatie" en

"onzekere toekomst" stemmen overeen met de in 1994 gedefinieerde categorieën "nood aan renovatie" en "af te breken". De tabel (figuur 16) neemt deze twee categorieën samen onder de noemer "nood aan renovatie".

In 1994 werd 16% van het kantorenpark, dat toen 8 miljoen m² besloeg, getroffen door een of andere vorm van leegstand. In 2008 is dit 18% voor een omvangrijker geworden kantorenpark (10,8 miljoen m²). Hoewel de onmiddellijk beschikbare kantooruimten in 2008 een grotere oppervlakte bestrijken, valt het aandeel van dit type leegstand proportioneel gezien lager uit dan in 1994 (7% in 2008 tegenover 9% in 1994). De oppervlakten "wachtend op hun gebruiker" zijn in 2008 verdubbeld tegenover 1994. Dit is een afspiegeling van een tijdelijke situatie die enkele grote transformaties van het kantorenpark weerspiegelt. Het meest spectaculaire verschil zit echter in de kantooroppervlakten die worden gerenoveerd, die maar liefst verachtvoudigd zijn tegenover 1994. Vandaag de dag wordt de voorkeur gegeven aan renovatie en reconstructie bij de productie van kantoren.

De oppervlakte die de niet-beschikbare leegstand bestrijkt, is in 15 jaar verdubbeld (600.000 m² in 1994 tegenover 1,2 miljoen m² in 2008). De oppervlakte die de beschikbare leegstand inneemt, is dan weer stabiel gebleven (rond de 700.000 m²), maar het kantorenpark is wel met 37% gegroeid.

#### HOE ZIJN DE RESULTATEN VAN 2008 OP TE VATTEN IN HET LICHT VAN DIE VAN 1994 ?

De problemen die de leegstand stelt zijn anders in 1994 dan in 2008. In 1994 was het economische klimaat gunstiger en bleef dat ook gedurende een tiental jaar. Toen leidde het grote aantal te renoveren (of te reconstrueren) gebouwen tot ongerustheid. Het kostte soms veel tijd om te komen tot de verhoopte resorptie, maar uiteindelijk werd ze wel geconcretiseerd. Vandaag de dag zijn de gebouwen die in 1994 nog een onzekere toekomst tegemoet gingen, opnieuw in gebruik. Zo werden de gebouwen in de Wetstraat (nrs. 35 tot 45) 10 jaar aan hun lot overgelaten, vooraleer te worden afgebroken en heropgebouwd (project van de Belgische Maatschappij van Algemene Verzekeringen voor de Europese Unie). Andere voorbeelden zijn het La Mondiale-gebouw in de Leopoldstraat, dat geruime

tijd leeg stond wegens geschillen (project van hôtel Pierre ler), en het gebouw van de Nationale Maatschappij voor Huisvesting in de Breydelstraat, dat leeg bleef staan omdat de Belgische staat het niet snel verkocht. Uit de terugblik die de studie uit 1994 biedt, blijkt het onregelmatige tempo waarmee het kantorenpark werd gemoderniseerd. De dynamiek van die modernisering bracht soelaas voor gebouwen die een problematische toekomst tegemoet leken te gaan. De moeilijkste gevallen overwonnen hun verlaten statuut in een tijdsperiode van minder dan 10 jaar. Een voorbeeld is het grote gebouw tegenover het Frère-Orbansquare dat terecht werd ingedeeld in de categorie met een onzekere toekomst. Intussen is er toch, na afsluiting van de studie, een vergunningsaanvraag ingediend voor de reconstructie ervan.

De huidige financiële en economische crisis zal uiteraard gevolgen hebben. Het moderniseringsritme zal vertragen en projecten zullen worden uitgesteld. Deze tendens is al duidelijk waar te nemen in de evolutie van de toegelaten oppervlakten sinds 2005 (zie de nummers van het Overzicht van het Kantorenpark inzake de vergunningen).

These statistics can be compared with those published in Review of Office Property No. 8, 1995 (list made in 1994). The categories of vacancy used at the time were less numerous and had titles that were a little different. An accurate comparison remains foreseeable by combining certain categories of the 2008 list: "awaiting renovation" and "uncertain future" corresponding to the categories "in need of renovation" and "to be demolished" defined in 1994. The table (figure 16) combines these two categories under the term "in need of renovation".

In 1994, the total vacancies represented 16% of the stock of office spaces (which then amounted to 8 million m²). This is a value that reached 18% in 2008 and related to a larger stock (10.8 million m²). The size of the spaces immediately available is certainly higher in 2008, but it is proportionally lower than in 1994 (7% in 2008 compared with 9% in 1994).

The spaces "awaiting their occupant" were twice as high in 2008 as in 1994. This is the reflection of a temporary situation expressing some major transformations in the stock of offices. The most spectacular difference concerns the office spaces undergoing renovation, which

were eight times higher in 2008 than in 1994. Today renovation and reconstruction of buildings are the determining processes in the real estate production of offices.

The non-available vacancies were multiplied by 2 in 15 years (600,000 m² in 1994 to 1.2 million m² in 2008). At the same time the available vacancies remained stable (around 700,000 m²), in a stock of offices that increased by 37%.

#### HOW CAN WE UNDERSTAND 2008 IN THE LIGHT OF 1994 ?

The problems that vacancies posed differ depending on whether they were evaluated in 1994 or in 2008. In 1994, the economic climate was more favourable, and it stayed that way for ten years. The issues of the time concerned the large number of buildings to be renovated (or rebuilt). It sometimes took a great deal of time to succeed in the re-absorption that was hoped for but in the end it materialized. The buildings with an uncertain future in 1994 have now been recovered. Thus, buildings No. 35 to 45 in the rue de la Loi remained abandoned for ten years before their demolition-reconstruction (project of the Assurances Générales for the European Union). Other examples: the "Mondiale" building, rue Léopold, empty for a long time because it was the subject of disputes (project of the hotel Pierre I) or the building of the Société Nationale du Logement in the rue Breydel which remained unoccupied because the Belgian State did not sell it quickly.

The hindsight given by the 1994 study makes it possible to grasp an irregular tempo in the modernisation of the stock of offices. It has a dynamic which has come in the end to buildings whose future seemed problematic. In the most difficult cases, they escaped from their state of abandonment in a lapse of time of less than ten years. As a positive example, a large building opposite the square Frère Orban was classified, correctly, in the category of an uncertain future. Today, after the close of the research, a request for a permit was just finally submitted for its reconstruction.

The current economic and financial crisis will obviously have an influence and the pace of the modernisations will slow down, with a deferment of projects. This trend is already noticeable when observing the development of areas authorised since 2005 (see the issues of the Review of office property on permits).



# Conclusions Besluit Conclusions



L'observatoire sur la vacance dans les immeubles de bureaux se veut plus complet d'année en année. D'aucuns pouvaient s'attendre à ce que la deuxième publication se borne à actualiser les commentaires de la précédente. D'ores et déjà, espérons qu'ils aient été agréablement surpris en prenant connaissance de cette version enrichie de nouveaux indicateurs.

Ceux-ci permettent d'affiner la mesure du dynamisme présent sur le marché des bureaux: rythme entre prise en occupation et vacance, loyers et qualité immobilière des offres, vacance cachée et dynamique de résorption.

En ce début d'année 2009, marqué par les incertitudes économiques, les observations relevées dans l'étude pour l'année 2008 sont curieusement positives. Mais le marché immobilier de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale se caractérise par sa stabilité. Les effets que lui fera subir la crise financière sont sans doute encore à venir. La prochaine étude devrait les mettre en lumière.

Retenons, en terme de constat encourageant, la baisse du taux de vacance qui a atteint 8,9% contre 9,8% en 2007. Avant la crise, le marché était déjà un peu déprimé et les acteurs de l'immobilier ont ajusté leur comportement en limitant les investissements là où ils devenaient moins appropriés, principalement dans le décentralisé.

La recherche sur la vacance cachée a quantifié l'ampleur de ce phénomène: 18% du parc immobilier, soit 2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sans occupant en 2008. Seul un tiers de ces surfaces a été commercialisé, les autres étant restées vides pour diverses raisons.

Dans un marché où la location domine, il existe un ballet permanent d'emménagements et de déménagements – un ballet de départs et de prises en occupation imparfaitement synchronisé et à l'origine de périodes de vacance plus ou moins longues.

Parmi ces raisons, les superficies indisponibles pour cause de rénovation méritent une attention particulière. Entre 1994 et 2008, la modernisation des surfaces existantes de bureaux a été multipliée par huit. Ce chiffre prometteur ne doit cependant pas occulter le nombre très élevé de m<sup>2</sup> de bureaux attendant encore leur rénovation.

Enfin, la répartition géographique de la vacance confirme une nouvelle fois un dynamisme plus soutenu dans le CBD par rapport au décentralisé.

Les prochaines parutions de l'observatoire veilleront à poursuivre l'étude de la vacance dans ses différentes composantes afin de connaître son évolution à long terme. Vu le dynamisme observé sur ce marché, l'intérêt de diffuser une information régulière sur la vacance se confirme. Celle-ci est déjà envisagée et devrait aboutir avant la prochaine publication.

Deze publicatie over de leegstand in Brusselse kantoorgebouwen wil elk jaar vollediger worden. Sommigen dachten misschien dat het tweede nummer slechts een geactualiseerde herhaling van het eerste zou zijn. Hopelijk waren zij aangenaam verrast bij het lezen van dit nummer, waarin een aantal nieuwe indicatoren aan bod kwamen. Dankzij deze nieuwe indicatoren wordt een gedetailleerder inzicht in de dynamiek van de kantorenmarkt mogelijk: het verloop van ingebruikname en leegstand, huurprijzen en kwaliteit van het vastgoed, verborgen leegstand en resorptiedynamiek.

In het licht van de economische onzekerheid die het begin van dit nieuwe jaar tekent ogen de waarnemingen in deze studie over 2008 verrassend positief. De kantorenmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderscheidt zich door haar stabiliteit. Toch zal de economische crisis wellicht ook deze sector niet ongemoeid laten. De gevolgen van de economische crisis worden ongetwijfeld belicht in het volgende nummer.

Een bemoedigende noot in deze studie is evenwel de daling van het leegstandpercentage, van 9,8% in 2007 naar 8,9% in 2008. De markt slabakte al wat voor de crisis, waardoor de vastgoedactoren hun gedrag aanpasten en hun investeringen terugschroefden daar waar het volgens hen minder aangewezen was te investeren, voornamelijk in de gedecentraliseerde wijken.

Het onderzoek naar de verborgen leegstand heeft de omvang van het fenomeen leegstand becijferd: in 2008 stond maar liefst 18% van het kantorenpark of 2 miljoen m<sup>2</sup> kantooroppervlakte leeg. Slechts een derde van de leegstaande kantooroppervlakten werd op de markt aangeboden. De rest bleef om diverse redenen leegstaan. De kantorenmarkt is vooral een huurmarkt en kent een groot verloop. Dit komen en gaan van huurders gebeurt bovendien verre van synchroon, wat aan de basis ligt van min of meer lange periodes van

leegstand. De oppervlakten die niet beschikbaar zijn omdat ze worden gerenoveerd verdienen echter bijzondere aandacht. In vergelijking met 1994 werd in 2008 acht keer zoveel kantoorruimte gemoderniseerd. Dit is alvast een veelbelovende vaststelling. Toch zijn de vele kantoren die wachten op renovatie niet zomaar weg te cijferen.

Ten slotte bevestigt de geografische spreiding van de leegstand opnieuw dat er een grotere dynamiek is in het CBD dan in de gedecentraliseerde wijken.

In de volgende nummers van deze publicatie wordt de studie van de leegstand in al haar facetten ongetwijfeld verdergezet. Op die manier wordt ook de evolutie van de leegstand op lange termijn duidelijk. Aangezien de kantorenmarkt klaarblijkelijk steeds evolueert, is het zeker nuttig om op regelmatige tijdstippen informatie over de leegstand te publiceren. Een regelmatige verspreiding van informatie over de leegstand wordt reeds beoogd en zou tegen het volgende nummer een feit moeten zijn.

The intention is for the observatory of vacancies in office buildings to be more complete from year to year. No one could expect that the second publication would limit itself to updating the comments of the previous edition. However, we hope that our audience will be pleasantly surprised when they discover this version enriched with new indicators. These make it possible to refine the measurement of the dynamism on the market for offices: a rhythm between take-up in occupation and vacancy, rents and real estate quality of the spaces on offer, hidden vacancies and dynamics of re-absorption.

Now at the beginning of 2009, marked by economic uncertainties, the observations listed in the study for the year 2008 are curiously positive. But the office building real estate market in the Brussels-Capital Region is characterised by its stability. The effects that the financial crisis will make it suffer are doubtless still to come. The next study will have to shed light on them.

In terms of an encouraging finding, let us consider the reduction in the rate of vacancy, which reached 8.9%, compared with 9.8% in 2007. Before the crisis, the market was already a little depressed, and the real estate property players adjusted their behaviour by

limiting investments where they were becoming less appropriate, primarily in the decentralised area.

The research on hidden vacancies has quantified the magnitude of this phenomenon: 18% of the real estate stock, that is, 2 million m<sup>2</sup> of offices without occupant in 2008. Only one-third of these spaces were on the market; the rest remained empty for various reasons. In a market where rentals dominate, there is a continuous ballet of moves into and out of offices – a ballet of departures and take-ups of occupation that is imperfectly synchronised and the origin of more or less long periods of vacancy. Among these reasons, spaces that are unavailable due to renovation deserve special attention. Between 1994 and 2008, the modernisation of existing office spaces was multiplied by eight. This promising figure, however, should not lead us to overlook the very high number of m<sup>2</sup> of offices still awaiting their renovation.

Finally, the geographic distribution of vacancies confirms once again the more sustained dynamism in the CBD in comparison with the decentralised area.

The next issues of the observation will take care to continue the study of vacancies in their different components in order to discover their long-term developments. In view of the dynamism observed on this market, the interest in disseminating regular information on vacancies is confirmed. This is already envisaged and should start before the next publication.



- 1) Cette hypothèse plausible a été avancée par un responsable de l'agence Cushman & Wakefield Belgique lors d'un entretien à la presse (dans Le Soir, supplément L'Immo, 15 janvier 2009, p. 5).
- 2) Cette part du marché sera dorénavant quantifiée avec la publication du prochain numéro consacré à la vacance 2009.
- 3) Nos chiffres ne tiennent pas compte des surfaces qui ne sont pas commercialisées ; c'est pour cela qu'ils diffèrent quelque peu de ceux annoncés par les courtiers immobiliers. C'est le cas, par exemple, des développements réalisés pour des occupants déjà connus. Le Service Inventimmo ne reçoit aucune information sur cette forme particulière d'occupation.
- 4) Il s'agit des loyers demandés mais on sait que, vu les difficultés pour trouver des occupants, des remises parfois conséquentes (6 à 18 mois de loyer) sont consenties de même que la gratuité des travaux d'aménagement intérieur.
- 5) Pour la vacance 2007, divers types des projets avaient été identifiés : rénovation, construction ou reconstruction en chantier, projet dont la concrétisation doit encore démarrer. Une nouvelle catégorie doit être ajoutée cette année, qui était marginale en 2007 : les surfaces occupées mais déjà commercialisées par anticipation du départ des locataires. Les cas dans cette catégorie sont peu nombreux mais deux ne sont pas négligeables : le Boréal (34.000 m<sup>2</sup>) qui sera quitté prochainement par la société Proximus et le Marcel Thiry Court A (9.800 m<sup>2</sup>). Ces surfaces sont ajoutées dans la colonne des projets qui englobent dorénavant toutes les surfaces qui seront disponibles à terme. Un réexamen des chiffres relatifs à la vacance 2007 a permis d'identifier 12.800 m<sup>2</sup> dans cette catégorie. En 2008, il y en a 56.400 m<sup>2</sup>.
- 6) Expertise, n°368, 19 décembre 2008, p. 3.
- 7) Ces chiffres ne sont pas complètement comparables avec les données que fournit Inventimmo car la méthode de classement diffère. Inventimmo reprend toutes les offres annoncées à la commercialisation, alors que certains immeubles commercialisés sont classés, avec raison, dans l'étude du BRAT dans la catégorie des

immeubles "en rénovation" ou "en attente de rénovation". Ils n'apparaissent pas dans la catégorie "immédiatement disponible" qui est donc forcément plus restreinte dans le relevé du BRAT. Inventimmo comptabilise également les surfaces inférieures à 1.000 m<sup>2</sup> (soit 144.000 m<sup>2</sup> de surfaces vacantes). Il a été jugé préférable de conserver intactes les deux logiques de comptabilisation plutôt que s'attacher à une homogénéisation des résultats qui risque d'être bancale.

- 1) Deze plausible hypothese werd naar voor geschoven door een verantwoordelijke van Cushman & Wakefield België tijdens een interview (Le Soir, supplement L'Immo, 15 januari 2009, p. 5).
- 2) De cijfergegevens van dit marktsegment zullen worden gepubliceerd in het volgende nummer, dat gewijd zal zijn aan de leegstand 2009.
- 3) De cijfers in deze studie houden geen rekening met de niet-gecommercialiseerde oppervlakten. Om die reden stemmen ze niet helemaal overeen met de cijfers van de vastgoedmakelaars. Zo zijn er bijvoorbeeld oppervlakten die worden ontwikkeld voor reeds gekende gebruikers. De dienst Inventimmo beschikt niet over deze specifieke gegevens.
- 4) Het betreft de gevraagde huurprijzen. Aangezien het moeilijk is om gebruikers te vinden, wordt soms echter een flinke korting gegeven (6 tot 18 maanden gratis huur) of gratis gezorgd voor binneninrichting.
- 5) Voor de leegstand 2007 werden verschillende soorten projecten in aanmerking genomen: renovatie, constructie of reconstructie in opbouw en projecten die nog geconcretiseerd moeten worden. Dit jaar dient hier een nieuwe categorie aan toe te worden gevoegd, die in 2007 nog marginaal was, namelijk oppervlakten die bezet zijn maar die toch al worden gecommercialiseerd om te anticiperen op het vertrek van huurders. Er zijn niet veel gevallen die onder deze categorie vallen, maar twee ervan zijn niet te verwaarlozen: Boréal (34.000 m<sup>2</sup>), waar Proximus binnenkort uittrekt, en Marcel Thiry Court A (9.800 m<sup>2</sup>).

Deze oppervlakten zijn toegevoegd in de kolom "project", die voortaan alle oppervlakten omvat die op termijn beschikbaar zullen zijn. Na een nader onderzoek van de cijfergegevens over de leegstand 2007 blijkt dat 12.800 m<sup>2</sup> in deze categorie onder te brengen is. In 2006 was dit 56.400 m<sup>2</sup>.

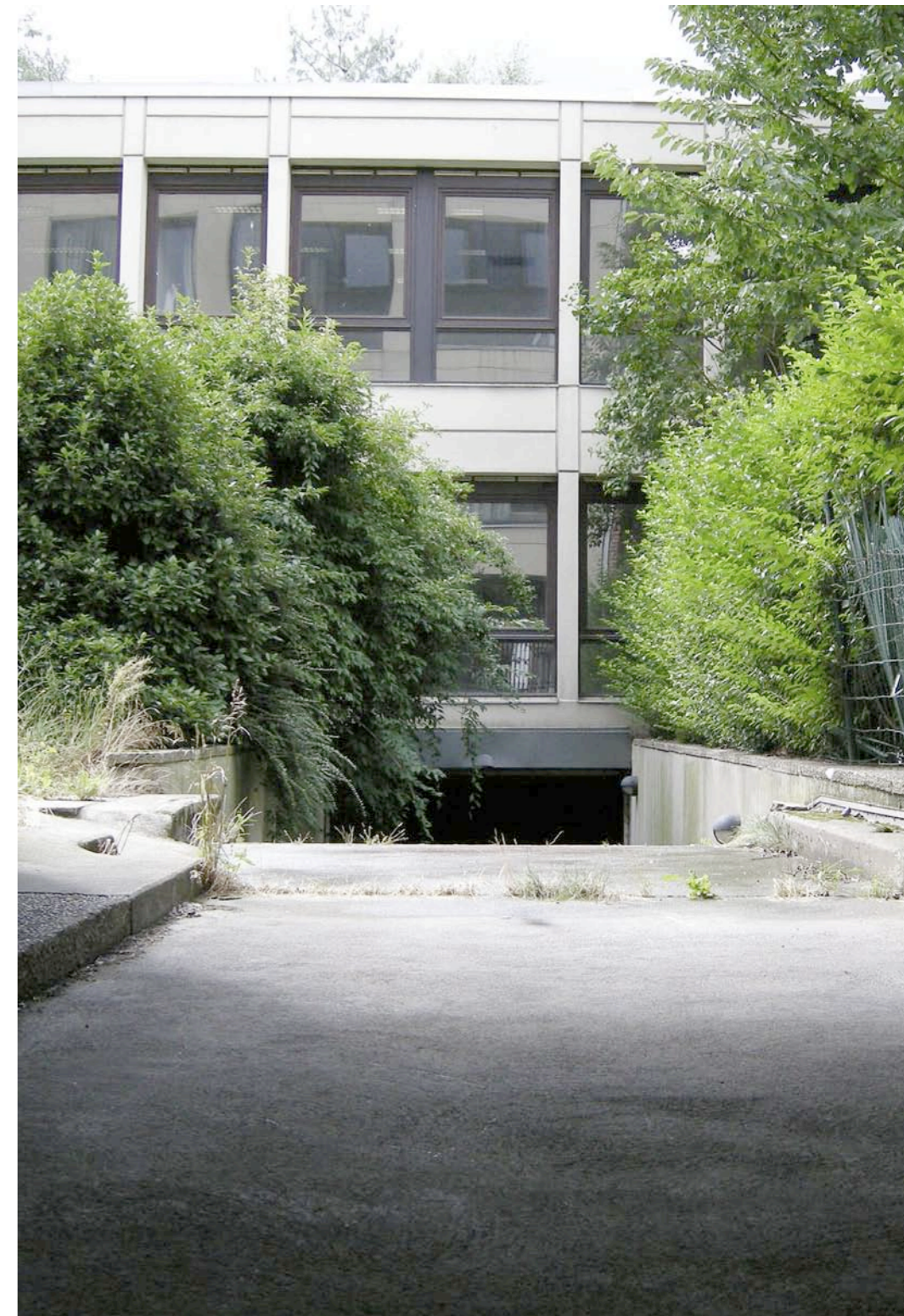
- 6) Expertise, nr. 368, 19 december 2008, p. 3.
- 7) De cijfers zijn niet helemaal vergelijkbaar met de gegevens van Inventimmo omdat de indelingsmethode verschilt. Inventimmo neemt alle oppervlakten die te koop of te huur worden aangeboden in aanmerking, terwijl de studie van BRAT sommige van deze gecommercialiseerde gebouwen terecht in de categorie "in renovatie" of "wachtend op renovatie" onderbrengt. Ze vallen niet onder de categorie "onmiddellijk beschikbaar", die in de studie van BRAT dus veel beperkter is. Bovendien neemt Inventimmo ook oppervlakten van minder dan 1.000 m<sup>2</sup> in aanmerking (144.000 m<sup>2</sup> leegstaande oppervlakten). Er werd geopteerd om de twee methoden te behouden in plaats van te kiezen voor een gelijkgeschikking van de resultaten die riskeert mank te lopen.

- 1) This plausible hypothesis was put forward by a manager of the Cushman & Wakefield Belgium agency during a press interview (in Le Soir, supplement L'Immo, 15 January 2009, p. 5).
- 2) This market share will be quantified from now on with the publication of the next issue dedicated to the vacancy 2009.
- 3) Our figures do not take into account spaces that are not being marketed; this is why they differ somewhat from those announced by real estate brokers. This is the case, for example, for developments being produced for already known occupants. Inventimmo does not receive any information concerning this specific form of occupation.
- 4) This concerns rents requested, but it is known that in view of the difficulties in finding occupants, discounts that are sometimes considerable (6 to 18 months of rent) are granted, as well as free interior fitting works.

- 5) In the case of vacancies in 2007, various types of projects were identified: renovation, construction or reconstruction in the building phase, a project whose concrete realisation has yet to begin. A new category must be added this year, which was marginal in 2007: areas occupied but already being marketed in anticipation of the departure of the tenants. The cases in this category are not very numerous but two are significant: Boréal (34,000 m<sup>2</sup>) which the Proximus company will soon leave, and Marcel Thiry Court A (9,800 m<sup>2</sup>). These areas have been added in the column of projects that from now on encompass all the spaces that will be available in the end. A re-examination of the figures relating to 2007 made it possible to identify 12,800 m<sup>2</sup> in this category. In 2008, there were 56,400 m<sup>2</sup>.

6) Expertise, no. 368, 19 December 2008, p. 3.

- 7) These figures are not fully comparable with the data supplied by Inventimmo because the method of classification differs. Inventimmo covers all offers on the market, while certain buildings on the market are classified correctly in the study by BRAT in the category of buildings "undergoing renovation" or "awaiting renovation". They do not appear in the category "immediately available" which is therefore necessarily more limited in the statement by BRAT. Inventimmo also records spaces less than 1,000 m<sup>2</sup> (that is, 144,000 m<sup>2</sup> of vacant spaces). It was judged preferable to maintain intact the two recording systems rather than to reproduce a homogenisation of results that risked being unsound.





# Annexe Bijlage Appendix

SUPERFICIES AU DEVENIR APPAREMMENT INCERTAIN DANS IMMEUBLES  $\geq 1.000 M^2$   
 OPPERVLAKTEN MET EEN SCHIJNBAAR ONZEKERE TOEKOMST IN GEBOUWEN  $\geq 1.000 M^2$   
 OFFICE SPACE WITH AN APPARENT UNCERTAIN FUTURE IN BUILFINGS  $\geq 1.000 M^2$

Anderlecht	Boulevard Poincaré - Poincarélaan, 68	6.768 m <sup>2</sup>
Anderlecht	Rue Gheude - Gheudestraat, 15	3.100 m <sup>2</sup>
Anderlecht	Rue du Gouvernement Provisoire - Voorlopig Bewindstraat, 14	2.500 m <sup>2</sup>
Anderlecht	Rue Lambert Crickx - Lambert Crickxstraat, 17	2.120 m <sup>2</sup>
Anderlecht	Rue des Deux Gares - Twee Stationsstraat, 80	1.500 m <sup>2</sup>
Anderlecht	Square Marie Curie - Marie Curiesquare, 10	600 m <sup>2</sup>
Anderlecht	Rue Bara - Barastraat, 73	500 m <sup>2</sup>
Anderlecht	Rue Brogniez - Brogniezstraat, 41	300 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue de la Fusée - Raketstraat, 100	13.710 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue d'Arlon - Aarlenstraat, 104	12.339 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Square Frère Orban - Frère Orbansquare, 7	11.000 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Boulevard de Waterloo - Waterloolaan, 100	8.163 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Boulevard Adolphe Max - Adolphe Maxlaan, 159	6.300 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue Terre-Neuve - Nieuwlandstraat, 84	4.700 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningstraat, 119	4.600 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Square Frère-Orban - Frère Orbansquare, 8	4.125 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue de la Loi - Wetstraat, 66	4.120 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue Joseph II - Jozef II-straat, 37	3.690 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Boulevard Emile Bockstael - Emile Bockstaellaan, 122	2.780 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue Montoyer - Montoyerstraat, 25	2.730 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue de Woluwé Saint-Etienne - Sint-Stevens-Woluwestraat, 55	2.700 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue d'Argent - Zilverstraat, 8	2.550 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue du Dobbelenberg - Dobbelenbergstraat, 101-103	2.500 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Boulevard du Régent - Regentlaan, 30	2.186 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Boulevard Maurice Lemonnier - Maurice Lemonnierlaan, 91	2.040 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue du Biplan - Tweedekkerstraat, 187	2.000 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue de l'Abattoir - Slachthuisstraat, 35	1.910 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue d'Arlon - Arlonstraat, 108	1.600 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue Belliard - Belliardstraat, 2	1.450 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue du Heysel - Heizelstraat, 110	1.300 m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningstraat, 89	1.088m <sup>2</sup>
Bruxelles - Brussel	Rue de la Reine - Koninginestraat, 5	1.044 m <sup>2</sup>
Evere	Avenue Jules Bordet - Jules Bordetlaan, 2	14.200 m <sup>2</sup>
Evere	Avenue de Schiphol - Schiphollaan, 3	5.400 m <sup>2</sup>
Evere	Rue Colonel Bourg - Kolonel Bourgstraat, 107	500 m <sup>2</sup>
Ixelles - Elsene	Avenue de la Couronne - Kroonlaan, 357	2.200 m <sup>2</sup>
Ixelles - Elsene	Rue du Page - Edelknaapstraat, 69	1.200 m <sup>2</sup>
Molenbeek	Rue de l'Intendant - Opzichterstraat, 82-84	1.200 m <sup>2</sup>
Saint-Gilles - Sint-Gillis	Rue Henri Wafelaerts - Henri Wafelaerts, 47	8.450 m <sup>2</sup>
Saint-Josse-Ten-Noode - Sint-Joost-Ten-Noode	Place Madou - Madouplein, 8	1.650 m <sup>2</sup>
Saint-Josse-Ten-Noode - Sint-Joost-Ten-Noode	Rue de la Charité - Liefdadigheidsstraat, 13-15	1.140 m <sup>2</sup>
Schaerbeek - Schaarbeek	Rue des Palais - Paleizenstraat, 27	3.750 m <sup>2</sup>
Schaerbeek - Schaarbeek	Rue Royale-Sainte-Marie - Koninklijke Sint-Mariastraat, 89	3.000 m <sup>2</sup>
Schaerbeek - Schaarbeek	Rue du Saphir - Saffierstraat, 15	1.075 m <sup>2</sup>
Schaerbeek - Schaarbeek	Rue Jan Blockx - Jan Blockxstraat, 24	1.000 m <sup>2</sup>
Uccle - Ukkel	Chaussée de Waterloo - Waterlooosesteenweg, 876	1.900 m <sup>2</sup>
Watermael-Boitsfort - Watermaal-Bosvoorde	Boulevard du Souverain - Vorstlaan, 32	1.180 m <sup>2</sup>
Woluwé-Saint-Pierre - Sint-Pieters-Woluwe	Rue Konkel - Konkelstraat, 178	4.345 m <sup>2</sup>



**EDITEUR RESPONSABLE**  
 Mireille FRANCO  
 Rue Gabrielle Petit, 6 à 1080 Bruxelles

**MISE EN PAGE**  
 Mandragore

**PHOTOS**  
 Marcel Vanhulst  
 Sauf pages 21, 29 et 31 : BRAT

**IMPRESSION**  
 Paperland

**VERANTWOORDELIJKE UITGEVER**  
 Mireille FRANCO  
 Gabrielle Petitstraat 6 te 1080 Brussel

**LAY-OUT**  
 Mandragore

**FOTO'S**  
 Marcel Vanhulst  
 Behalve pagina's 21, 29 en 31 : BRAT

**DRUKKERIJ**  
 Paperland

**MANAGING EDITOR**  
 Mireille FRANCO  
 Rue Gabrielle Petit, 6 in B-1080 Brussels

**LAY-OUT**  
 Mandragore

**PHOTOGRAPHS**  
 Marcel Vanhulst  
 Except pages 21, 29 and 31 : BRAT

**PUBLISHER**  
 Paperland

Reproduction partielle ou totale interdite sans accord écrit de la SDRB/AATL  
 Gedeeltelijke of volledige reproductie verboden zonder schriftelijk akkoord van de GOMB/BROH  
 No part of this book may be reproduced or published without prior written permission from the editor  
 Dépôt légal – D2009/9210/1 – Wettelijk depot



#### **AUTEURS**

Alain DOORNAERT, SDRB,  
Inventimmo  
Téléphone: +32 2 422.50.34  
ad@inventimmo.be

Michel DE BEULE, AATL,  
Direction de la Planification  
Téléphone: +32 2 204.23.40  
mdebeule@mrbc.irisnet.be

Bart HANSENS, SDRB,  
Inventimmo  
Téléphone: +32 2 422.50.36  
bh@inventimmo.be

avec la collaboration de  
Jean-Michel VANOBERGHEN, AATL,  
Direction de la Planification  
Téléphone: +32 2 204.25.60  
jmvanobberghen@mrbc.irisnet.be

Didier RECOLLECTE, BRAT

#### **INFORMATION PRATIQUE**

Alain DOORNAERT  
Téléphone: +32 2 422.50.34  
ad@inventimmo.be

#### **AUTEURS**

Alain DOORNAERT, GOMB,  
Inventimmo  
Telefoon: +32 2 422.50.34  
ad@inventimmo.be

Michel DE BEULE, BROH,  
Directie Planning  
Telefoon: +32 2 204.23.40  
mdebeule@mbhg.irisnet.be

Bart HANSENS, GOMB,  
Inventimmo  
Telefoon: +32 2 422.50.36  
bh@inventimmo.be

Met de medewerking van  
Jean-Michel VANOBERGHEN, BROH,  
Directie Planning  
Telefoon: +32 2 204.25.60  
jmvanobberghen@mbhg.irisnet.be

Didier RECOLLECTE, BRAT

#### **PRAKTISCHE INFORMATIE**

Bart HANSENS  
Telefoon: + 32 2 422.50.36  
bh@inventimmo.be

#### **AUTHORS**

Alain DOORNAERT, SDRB,  
Inventimmo  
Telephone: +32 2 422.50.34  
ad@inventimmo.be

Michel DE BEULE, AATL,  
Planning Department  
Telephone: +32 2 204.23.40  
mdebeule@mrbc.irisnet.be

Bart HANSENS, BRDA,  
Inventimmo  
Telephone: +32 2 422.50.36  
bh@inventimmo.be

with the collaboration of  
Jean-Michel VANOBERGHEN, AATL,  
Planning Department  
Telephone: +32 2 204.25.60  
jmvanobberghen@mrbc.irisnet.be

Didier RECOLLECTE, BRAT

#### **PRACTICAL INFORMATION**

Bart HANSENS  
Telephone: +32 2 422.50.36  
bh@inventimmo.be

