



24 / 2009

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE / BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST / BRUSSELS CAPITAL REGION



Observatoire des bureaux – Permis 2008  
Overzicht van het kantorenpark – Vergunningen 2008  
Review of office property – 2008 permits



Le présent numéro de l'Observatoire des bureaux fait le point sur l'ensemble des permis de bureaux délivrés en 2008. Il aborde des aspects aussi divers que l'ampleur des travaux (quantification en m<sup>2</sup>), leur nature (rénovation, construction, reconversion), leur localisation ou encore le type d'immeuble concerné (au regard de l'âge et de la taille). Ces permis sont également examinés en regard de leur situation réglementaire au PRAS (inscription dans la CASBA, etc.).

Deux changements par rapport aux numéros précédents doivent être signalés. D'une part, la modification de la présentation de certaines figures en vue de davantage de précision, tout en maintenant une possibilité de comparer avec les années antérieures. D'autre part, la suppression de quelques autres figures, dans le but d'alléger la présentation de la publication. Les thématiques abordées par ces figures restent néanmoins traitées dans le texte.

À l'instar de 2007, l'examen des permis témoigne de la faiblesse des nouvelles superficies autorisées et de la poursuite soutenue de la rénovation du parc de bureaux existant. En termes d'accroissement du parc, 2008 enregistre même la plus faible croissance des nouvelles superficies depuis qu'existe l'Observatoire des permis bureaux. Cette situation n'est pas sans conséquence sur les recettes générées par les charges d'urbanisme, lesquelles ont chuté de moitié par rapport à 2007.

La toute grande part des permis concerne les bureaux, les activités de production de biens immatériels étant tout à fait marginales (4 %) dans le total des superficies autorisées. C'est

là une tendance tout à fait inversée par rapport à 2007, une année qui s'était particulièrement distinguée sur le plan des activités de production de biens immatériels. On retiendra également que le bilan global des permis 2008 (qui additionne la modification du parc existant, l'accroissement / diminution de ce parc ainsi que les nouvelles implantations) atteint un niveau fort élevé, le plus haut depuis 4 ans. Malgré un débat bien présent sur l'opportunité ou non de construire des tours (dont des tours de bureaux), aucun permis pour une telle construction n'a été délivré en 2008. Les temps de crise économique ne se prêtent sans doute guère à la construction de nouveaux immeubles d'une telle ampleur.

La reconversion des bureaux en d'autres affectations, en particulier le logement, se poursuit à un rythme important. Elle concerne le retour vers le logement de tout ou partie d'anciens immeubles de logement (anciennes mutations fonctionnelles) mais aussi d'immeubles initialement conçus comme immeubles de bureaux.

Enfin, les régularisations des superficies de bureaux antérieures à 1992 sur base de l'article 330§3 du CoBAT sont retombées dans des proportions modestes et ne concernent que des superficies de petite taille, toutes situées dans des immeubles conçus au départ pour du logement.

Dans la poursuite de l'exercice entamé l'année dernière, le numéro se termine par une estimation du pipeline, c'est-à-dire des immeubles dont la livraison est attendue à court ou à moyen terme. Quelques précisions d'ordre méthodologiques sont ajoutées, afin d'affiner les perspectives.

Dit nummer van het Overzicht van het kantorenpark maakt de balans op van alle kantoorvergunningen die werden afgeleverd in de loop van 2008. Daarbij worden de meest uiteenlopende aspecten belicht, zoals de omvang van de werken (kwantificering in m<sup>2</sup>), hun aard (renovatie, bouw, reconversie), hun lokalisatie of het gebouwtype in kwestie (in het licht van de ouderdom en de grootte). De vergunningen werden eveneens onder de loep genomen op grond van hun verordenende toestand krachtens het GBP (inschrijving op de KaSTK enz.).

We vestigen hierbij de aandacht op twee belangrijke verschillen ten opzichte van de voorgaande nummers. Enerzijds werd de presentatie van bepaalde figuren aangepast met het oog op een grotere precisie, zonder daarbij afbreuk te doen aan de mogelijkheid om met de voorgaande jaren te vergelijken. Anderzijds werden enkele andere figuren achterwege gelaten om de publicatie een ietwat luchtigere aanblik te geven. De thema's die in die figuren werden belicht, komen evenwel nog steeds aan bod in de tekst.

Net als in 2007 blijkt uit de analyse van de vergunningen dat er weinig nieuwe oppervlakten werden toegestaan en dat de renovatie van het bestaande kantorenpark gestaag blijft doorgaan. Als we kijken naar de groei van het park, blijkt dat in 2008 zelfs de kleinste toename van de nieuwe oppervlakten werd genoteerd sinds van start werd gegaan met het Overzicht van het kantorenpark. Die toestand heeft uiteraard ook een weerslag op de inkomsten uit de stedenbouwkundige lasten, die maar liefst met de helft daalden in vergelijking met 2007.

Het overgrote deel van de vergunningen heeft betrekking op kantoren. De activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen blijven volkomen marginaal (4 %) in het totaal van de toegestane oppervlakten. Dat is het omgekeerde van de tendens die werd vastgesteld in 2007, toen de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen er juist bijzonder sterk boven uitstaken. We onthouden ook dat de globale balans van de vergunningen van 2008 (die de som vormt van de wijziging van het bestaande park, de toename / vermindering van dat park en de nieuwe inplantingen) een hoge piek bereikt, de hoogste sinds 4 jaar. Niettegenstaande er heel wat te doen was rond de voor- en nadelen van de torenbouw (en dus ook van kantoor-torens), werd er in 2008 geen enkele vergunning afgeleverd voor zo'n constructie. Wellicht is er in tijden van economische crisis weinig ruimte voor dergelijke omvangrijke nieuwbouwprojecten.

De reconversie van kantoren in andere bestemmingen, meer bepaald in woningen, wordt in een gestaag tempo voort gezet. We hebben het hier dan niet alleen over de gedeeltelijke of volledige herinrichting van vroegere woongebouwen om er terug woningen in onder te brengen (vroegere functionele mutaties), maar ook over gebouwen die aanvankelijk als kantoorgebouwen waren bestemd.

De regularisaties van kantooroppervlakten van vóór 1992 op basis van artikel 330§3 van het BWRO, ten slotte, zijn teruggezak tot bescheiden proporties en hebben enkel betrekking op kleinere oppervlakten, die stuk voor stuk gesitueerd zijn in gebouwen die aanvankelijk voor huisvesting waren bestemd.

Verder bouwend op het initiatief dat vorig jaar werd gelanceerd, wordt het nummer afgerond met een inschatting van de pipeline, met andere woorden de gebouwen waarvan de levering wordt verwacht op korte of middellange termijn. Om een nog duidelijker beeld te geven van de perspectieven, wordt dit hoofdstuk aangevuld met enkele methodologische toelichtingen.

This issue of the Office Property Review addresses all the office permits issued in 2008. It considers aspects as diverse as the scale of the works (quantified in m<sup>2</sup>), their nature (renovation, construction, redevelopment), their location and the type of building concerned (in terms of age and size). These permits are also examined in terms of their regulatory situation under the PRAS (recorded in the CaSBA, etc.).

There are two changes as compared with previous editions. Firstly, there are changes in the presentation of certain graphics in the interests of greater precision, while maintaining comparability with preceding years. Secondly, some other graphics have been omitted, with the intention of simplifying the presentation of the publication. The topics addressed in these graphics continue to be discussed in the text.

As in 2007, an analysis of the permits demonstrates the low quantity of new surface areas authorised and a continued preference for renovation of the existing office stock. 2008 recorded the weakest growth in new office surfaces since the Office Property Review was first published. This situation is not without impact on the income generated by planning charges, which have fallen by half since 2007.

The majority of permits relate to offices, the production of intangible goods representing only a marginal proportion (4 %) in the total surface areas authorised. This trend has reversed since 2007, a year which saw particularly high levels of applications relating to the production of intangible goods. We shall also see that the overall balance for permits in 2008 (aggregating modifications to the existing stock, the growth / reduction of this stock and new developments) reaches a very high level, the highest in four years. Despite a lively debate on the advisability of the construction of tower blocks (including office towers), no permits for such construction were issued in 2008. Doubtless the current climate of economic crisis is hardly propitious for the construction of new buildings on such a scale.

The redevelopment of offices for other uses, in particular for housing, is continuing at a significant rate. This applies to the return to housing of all or part of formerly residential buildings (an earlier change of use) but also to buildings which were originally intended as office buildings.

Finally, the regularisation of office surface areas dating to before 1992 under Article 330§3 of the CoBAT has returned to modest proportions and only affects small-scale office surfaces in buildings originally intended as housing.

Continuing the exercise begun last year, this issue will conclude with an estimate of the pipeline, i.e. buildings which are due for delivery in the short or medium term. Some notes on methodology have been added for reasons of perspective.

## TABLE DES MATIÈRES INHOUDSTAFEL TABLE OF CONTENTS

Sommaire / Inhoud / Summary	2
Statistiques / Statistieken / Statistics	4
Bilan positif, à nuancer	4
Positieve balans, die om enige nuancering vraagt	6
A positive balance, requiring some nuancing	7
Reconversion des bureaux	9
De reconversie van kantoren	9
Redevelopment	9
Âge des bureaux	10
Ouderdom van de kantoren	10
Age of offices	10
Rénovation du parc	10
Renovatie van het park	11
Renovation of the stock	12
Type de permis, taille d'immeuble et localisation	12
Type vergunning, grootte van de gebouwen en lokalisatie	13
Types of permit, building size and location	13
Charges d'urbanisme	14
Stedenbouwkundige lasten	14
Planning charges	14
Mixité	16
Het gemengd karakter	16
Mixity	16
Stationnement	17
Het parkeren	17
Parking	17
Prescriptions réglementaires	17
Verordenende voorschriften	18
Regulatory provisions	19
Soldes de bureaux admissibles	19
Saldi van de toegestane kantooroppervlakten	20
Remaining admissible office space	20
Régularisations art 330§3 CoBAT	21
Regularisaties art 330§3 BWRO	22
Regularisation under Article 330§3 CoBAT	22
Biens immatériels	22
Immateriële goederen	23
Intangible goods	23
Pipe-line / Pipeline / Pipeline	24
Conclusion / Conclusie / Conclusion	26
Méthodologie / Methodologie / Methodology	28
Notes / Noten / Notes	30

Décembre 2009 / December 2009 / December 2009



# Analyse des statistiques

## Analyse van de statistieken

### Statistical analysis

#### UN BILAN POSITIF ÉLEVÉ, À NUANCER EN FONCTION DU TYPE DE TRAVAUX PERMIS: PEU DE NOUVELLES SUPERFICIES ET BEAUCOUP DE RÉNOVATION D'IMMEUBLES EXISTANTS

Avec une superficie autorisée de bureaux de 423.468 m<sup>2</sup> (201 permis), l'année 2008 est caractérisée par un bilan général plutôt élevé au regard des années précédentes (266.650 m<sup>2</sup> en 2007, 303.931 m<sup>2</sup> en 2006). C'est même une année supérieure à la moyenne si on se réfère à l'ensemble des années étudiées par l'Observatoire des bureaux (depuis 1997). Ces 423.468 m<sup>2</sup> autorisés s'inscrivent dans un marché des bureaux dont le taux de vacance en 2008 était de 8,9 % (cf. à ce

sujet le n°23 de l'Observatoire des bureaux, p. 7), sans compter les immeubles vides non mis en location ("vacance cachée"), au total 18 % du stock.

Une analyse plus fine des autorisations délivrées en 2008, illustrée par la **figure 1**, montre la très grande part que représente la rénovation du parc de bureaux existants (398.274 m<sup>2</sup>) et, en corollaire, le peu de nouvelles implantations<sup>1</sup> (48.542 m<sup>2</sup>). Ces données doivent être complétées par les accroissements et diminutions de superficies de bureaux enregistrés dans les immeubles existants. En comparant avec les observations disponibles depuis 1997, on constate que

c'est en 2008 que la superficie des nouvelles implantations autorisées est la moins élevée. Cet élément doit être mis en parallèle avec la morosité du contexte économique et financier. Aucun permis relatif à la construction d'une tour de bureaux n'a été délivré en 2008.

Par ailleurs, les reconversions de bureaux en d'autres affectations se poursuivent à un rythme soutenu, comme on le verra plus loin (**figure 3**).

La tendance générale est similaire à celle observée en 2007 (**figure 1**), à savoir la rénovation et la reconversion du parc existant bien plus que la création de

nouvelles superficies. Ces dernières sont essentiellement localisées dans les communes décentralisées (**figure 2**), en particulier à Evere (rue de Genève) et, dans une moindre mesure, à Auderghem, dans le quartier Hermann-Debroux (constructions neuves). Cela ne peut manquer de surprendre au regard des problèmes rencontrés par les implantations de bureaux dans les quartiers décentralisés, en particulier ceux mal desservis par les transports publics. On retiendra aussi que la création de nouvelles superficies de bureaux à Bruxelles-Ville relève essentiellement d'un changement d'affectation, à savoir la transformation en bureaux de l'ancien Hôtel des Douanes sur le site de Tour & Taxis.

La **figure 2** montre également la prépondérance logique de Bruxelles-Ville, avec une concentration exceptionnelle par rapport aux années précédentes, qui enregistre à elle seule 78 % des surfaces totales autorisées. Suit Evere, avec 10 % des surfaces (conséquence des nouvelles surfaces mentionnées précédemment). Les gros permis enregistrés en 2008 en matière de rénovation / reconstruction concernent le siège social de Fortis rue Royale (restructuration d'un ensemble d'immeubles et autonomisation des diverses entités), le Conseil Européen au Résidence Palace (adjonction d'un vaste volume vitré) ainsi que l'immeuble Realex (démolition / reconstruction), rue de la Loi. Ces trois

chantiers représentent à eux seuls près d'un tiers des superficies de bureaux octroyées en 2008.

En termes d'accroissement du parc existant, on constate, à la lecture de la **figure 2**, une nouvelle fois la prépondérance de la Ville de Bruxelles. Les régularisations sur base de l'art 330§3 du CoBAT (cf. plus loin) ne représentent qu'une très faible partie (5.600 m<sup>2</sup>, soit 11 %) de l'ensemble des accroissements de superficie. Ces derniers sont donc majoritairement le résultat de rénovations d'immeubles existants accompagnées d'augmentations parfois significatives des superficies (ajout de niveaux).

Fig. 1

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 2008 / TUSSEN 1997 EN 2008 GOEDGEKEURD TYPE KANTOOROPPERVLAKTE / TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 2008



**EEN BIJZONDER POSITIEVE BALANS, DIE EVENWEL OM ENIGE NUANCERING VRAAGT NAARGELANG VAN HET VERGUNDE TYPE WERKEN: WEINIG NIEUWE OPPERVLAKTEN EN VEEL RENOVATIE VAN BESTAANDE GEBOUWEN**

Met een toegestane kantooroppervlakte van 423.468 m<sup>2</sup> (201 vergunningen) wordt 2008 gekenmerkt door een tamelijk hoge algemene balans ten opzichte van de voorgaande jaren (266.650 m<sup>2</sup> in 2007, 303.931 m<sup>2</sup> in 2006). Het jaar ligt zelfs boven het gemiddelde als we kijken naar alle jaren die werden bestudeerd door het Overzicht van het kantorenpark (sinds 1997). Deze toegestane 423.468 m<sup>2</sup> komen erbij op een kantorenmarkt die in 2008 een leegstand van 8,9 % vertoonde (zie in dat verband ook nr. 23 van het Overzicht van het kantorenpark, p. 7),

zonder rekening te houden met de leegstaande gebouwen die niet te huur worden aangeboden ("verborgen leegstand"), in totaal 18 % van het park.

Een diepgaandere analyse van de in 2008 afgeleverde vergunningen, geïllustreerd door **figuur 1**, toont het zeer grote aandeel dat wordt vertegenwoordigd door de renovatie van het bestaande kantorenpark (398.274 m<sup>2</sup>), en dus logischerwijze ook het geringe aandeel nieuwe inplantingen<sup>1</sup> (48.542 m<sup>2</sup>). Deze gegevens moeten worden aangevuld met de toenames en verminderingen van kantooroppervlakten in bestaande gebouwen. In vergelijking met de waarnemingen die beschikbaar zijn sinds 1997, stellen we vast dat de in 2008 toegestane oppervlakte voor nieuwe inplantingen de kleinste is. Dit heeft ongetwijfeld voor een stuk te maken met de sombere economische en

financiële context. In 2008 werd geen enkele vergunning afgeleverd voor de bouw van een kantoorstoren.

Overigens worden de reconversies van kantoren in andere bestemmingen in gestaag tempo voort gezet, zoals we verderop zullen zien (**figuur 3**).

De algemene tendens is vergelijkbaar met die die we zagen in 2007 (**figuur 1**), met name een veel groter aandeel renovatie en reconversie van het bestaande park dan het aandeel dat wordt vertegenwoordigd door de creatie van nieuwe oppervlakten. Die nieuwe oppervlakten bevinden zich doorgaans in de decentrale gemeenten (**figuur 2**), in het bijzonder in Evere (Genèvestraat) en, in mindere mate, in Oudergem, in de wijk Hermann-Debroux (nieuwbouw).

Dit blijft een verrassend verschijnsel als we zien hoeveel problemen de kantoorinplantingen in de decentrale wijken ondervinden, vooral die met een slechte bediening van het openbaar vervoer. We onthouden ook dat de nieuwe kantooroppervlakten in Brussel-Stad hoofdzakelijk worden gecreëerd door een bestemmingswijziging, en dan denken we in het bijzonder aan de verbouwing tot kantoren van het oude Douanegebouw op de site Thurn & Taxis.

**Figuur 2** toont eveneens het logische overwicht van Brussel-Stad, dat een uitzonderlijke concentratie vertoont in vergelijking met de voorgaande jaren en in z'n eentje maar liefst 78 % van alle toegestane oppervlakten voor zijn rekening neemt. Als tweede in de rij volgt Evere, met 10 % van de oppervlakten (een gevolg van de eerder vermelde nieuwe

oppervlakten). De grote vergunningen van 2008 inzake renovatie/wederopbouw zijn die van de maatschappelijke zetel van Fortis in de Koningsstraat (herstructurering van een gebouwencomplex en autonomisering van de diverse entiteiten), de Europese Raad in Résidence Palace (aanbouw van een groot volume met glasgevels) en het gebouw Realex (afbraak/wederopbouw) in de Wetstraat. Deze drie projecten zijn samen goed voor bijna een derde van alle kantooroppervlakten die in 2008 werden vergund.

Ook als we kijken naar de toename van het bestaande park, kunnen we uit **figuur 2** opnieuw het overwicht van Brussel-Stad afleiden.

De regularisaties op basis van artikel 330§3 van het BWRO (zie verder) vertegenwoordigen slechts een gering aandeel (5.600 m<sup>2</sup>, zijnde

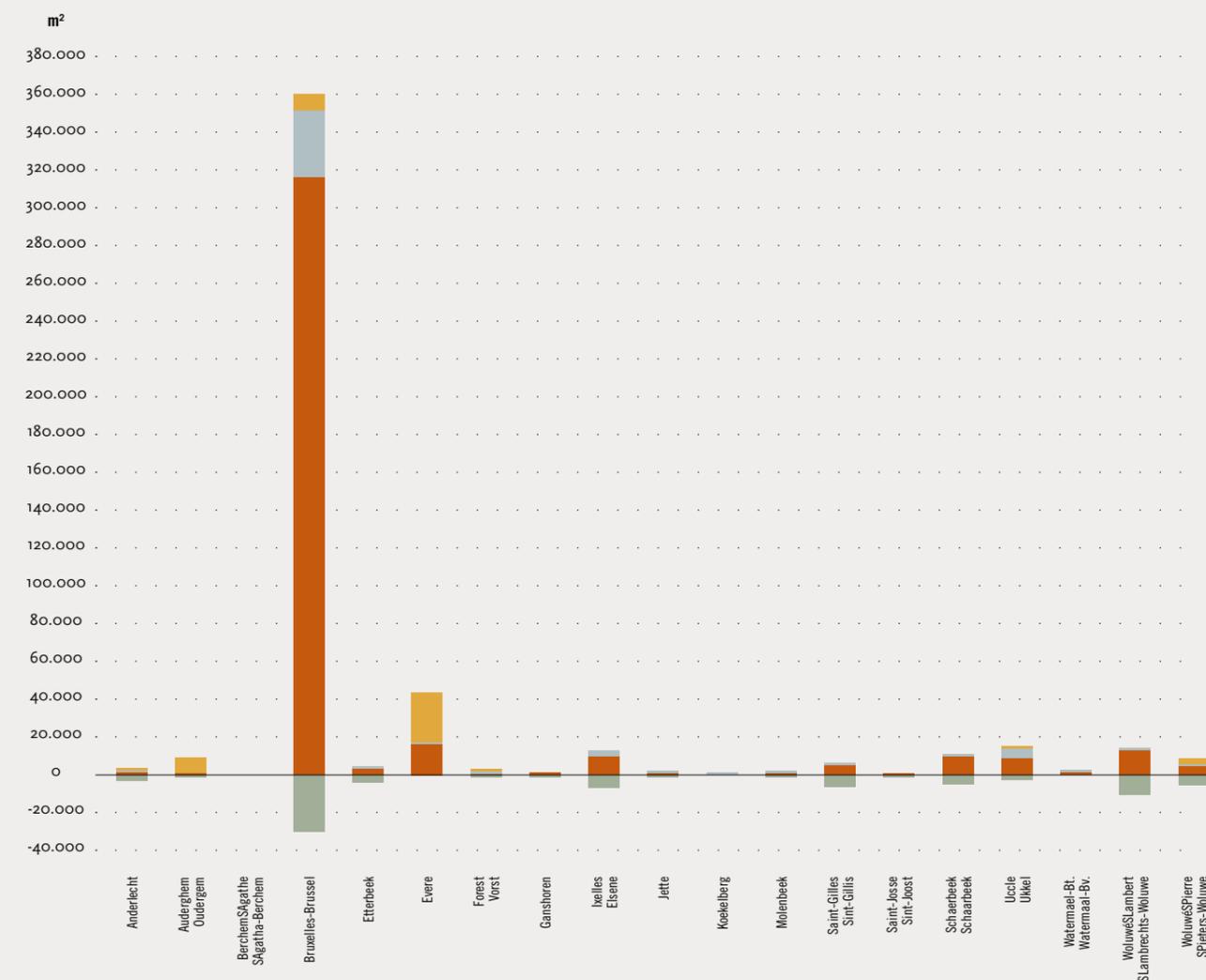
11 %) van de globale oppervlaktetoename. Die regularisaties zijn hoofdzakelijk het resultaat van renovaties van bestaande gebouwen die gepaard gingen met soms aanzienlijke uitbreidingen van de oppervlakten (bijkomende bouwlagen).

**A VERY POSITIVE BALANCE, WHICH REQUIRES SOME NUANCING IN TERMS OF THE TYPE OF WORKS AUTHORISED: FEW NEW SURFACES, AND MUCH RENOVATION OF EXISTING BUILDINGS**

With an authorised office surface area of 423 468 m<sup>2</sup> (201 permits), 2008 is characterised by a rather high overall balance compared with the preceding years (266 650 m<sup>2</sup> in 2007, 303 931 m<sup>2</sup> in 2006). It was even an above-average year if we consider the period studied by the Office Property Review as a whole (since 1997). These 423 468 m<sup>2</sup> authorised should be seen in the context of a

**Fig. 2**

**TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2008, PAR COMMUNE**  
**TYPE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKEURD IN 2008, PER GEMEENTE**  
**TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2008, BY MUNICIPALITY**



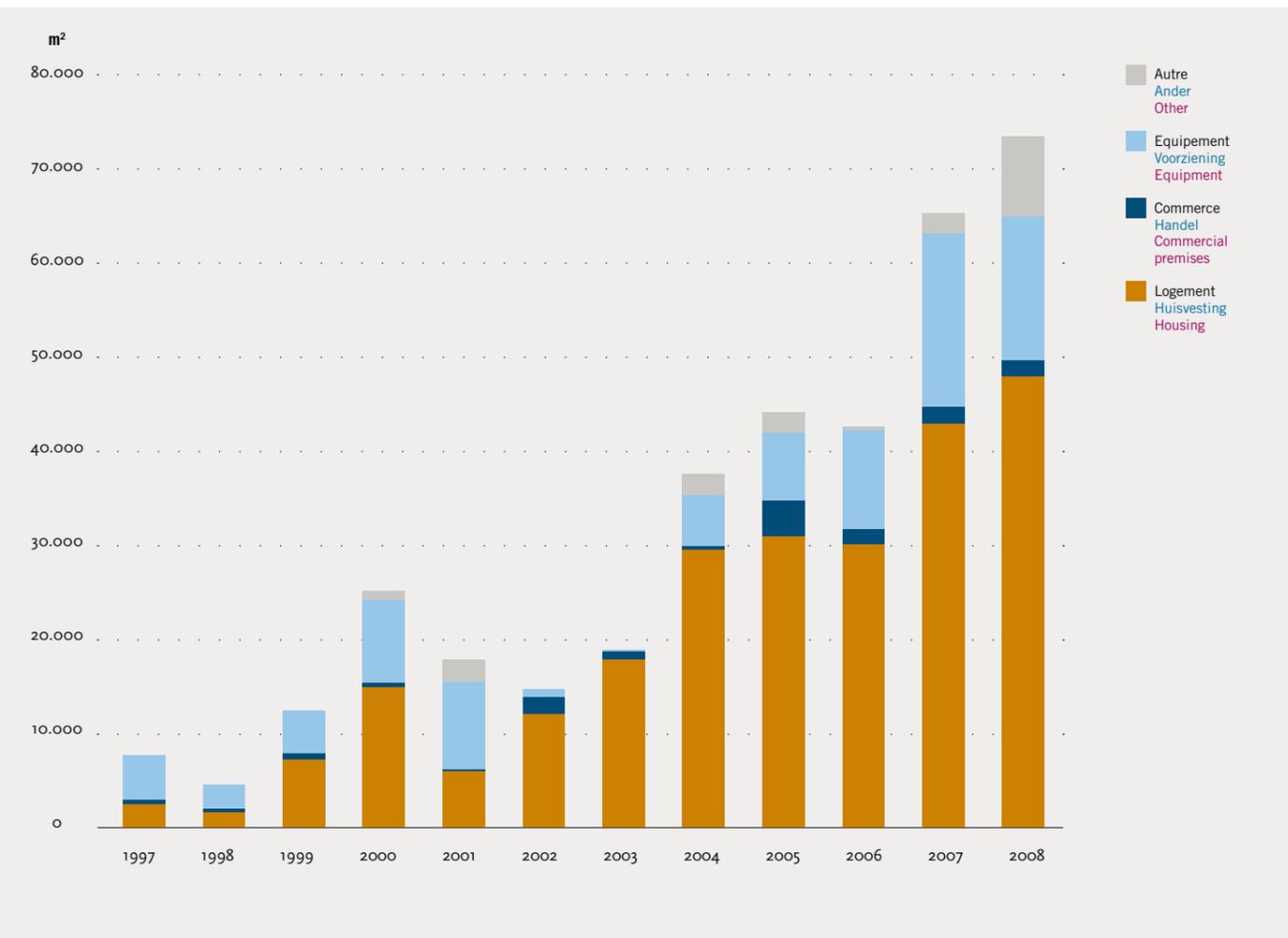
- Nouvelles implantations >500 m<sup>2</sup>  
Nieuwe vestigingen >500 m<sup>2</sup>  
New developments > 500 m<sup>2</sup>
- Rénovation du parc de bureaux existant sans modification des surfaces  
Renovatie van het bestaande kantorenpark zonder oppervlaktewijziging  
Renovation of the existing office stock without modification of area
- Accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants  
Groei van het kantorenpark in de bestaande gebouwen  
Growth of the office stock in existing buildings
- Diminution du parc de bureaux dans les immeubles existants  
Inkrimping van het kantorenpark in de bestaande gebouwen  
Diminution of the office stock in existing buildings

Commune	Nouvelles implantations >500 m <sup>2</sup>	Rénovation du parc de bureaux existant sans modification des surfaces	Accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants	Diminution du parc de bureaux dans les immeubles existants
Anderlecht	545	1.787	1.582	-1.532
Auderghem - Oudergem	7.994	580*	0	-580*
BerchemSagathe - SAgatha-Berchem	0	0	0	0
Bruxelles - Brussel	8.478	315.833	35.491	-29.935
Etterbeek	0	3.959*	727	-3.959*
Evere	26.182	17.305	233	0
Forest - Vorst	1.154	1.565	603	-1.151
Ganshoren	0	505	0	-375
Ixelles - Elsene	0	10.125	3.274	-6.679
Jette	0	599*	1.045	-599*
Koekelberg	0	0	82	0
Molenbeek	0	170*	873	-170*
Saint-Gilles - Sint-Gillis	0	6.118	266	-6.091
Saint-Josse - Sint-Joost	0	933	0	-708
Schaerbeek - Schaarbeek	0	10.163	1.035	-4.822
Uccle - Ukkel	1.222	9.211	4.961	-2.536
Watermael-Bt. - Watermaal-Bv.	0	268	115	0
WoluweSLambert - SLambrechts-Woluwe	0	13.585	711	-10.464
WoluweSPierre - SPIeters-Woluwe	2.967	5.568	505	-5.250

\*Le faible nombre de permis dans ces communes et leur caractère univoque (reconversion uniquement) font apparaître les mêmes chiffres tant dans la rénovation du parc de bureaux existant que dans sa diminution.  
Het geringe aantal van vergunningen in deze gemeenten en hun eenzijdig karakter (uitsluitend reconversie) brengen de zelfde cijfers aan het licht zowel in de renovatie van het bestaande kantorenpark als in zijn inkrimping.  
In those municipalities, the small amount of permits and their unique target (only conversion) show same numbers for renovation as for the diminution of the existing office stock.

Fig. 3

SUPERFICIE DE BUREAUX À RECONVERTIR, AUTORISÉE DE 1997 À 2008, PAR CATÉGORIE DE DESTINATION  
TOEGESTANE TE RECONVERTEREN KANTOOROPPERVLAKTE VAN 1997 TOT 2008, PER BESTEMMINGSCATEGORIE  
OFFICE AREAS FOR CONVERSION AUTHORISED FROM 1997 TO 2008, BY USE CATEGORY



market in which the vacancy rate in 2008 was 8.9 % (see Office Property Review No 23, p. 7), without counting the empty buildings which are not offered for rental (“hidden vacancy”), 18 % of the stock in total.

A closer analysis of the permits issued in 2008, illustrated by figure 1, demonstrates the very high proportion represented by the renovation of the existing office stock (398 274 m<sup>2</sup>) and, as a corollary, the low level of new developments<sup>1</sup> (48 542 m<sup>2</sup>). These data should be supplemented with the growth/reduction in office surface areas recorded in existing buildings. When compared with the data available since 1997, it can be seen that the surface area authorised for new developments stands at its lowest in 2008. This aspect must be seen against the gloomy financial and economic background. No permits were issued in 2008 for the construction of office tower blocks.

Furthermore, the redevelopment of offices for other uses continued at a sustained rate, as we will see below (figure 3).

The general trend resembles that observed in 2007 (figure 1): the renovation and redevelopment of the existing stock rather than the creation of new surface areas. The new surface areas are principally located in the decentralised municipalities (figure 2), in particular in Evere (Rue de Genève) and, to a lesser extent, in Auderghem, in the Hermann-Debroux district (new construction).

This can only be surprising, given the problems encountered by office developments in decentralised districts, especially those ill-served by public transport. It will also be seen that the creation of new office surface areas in Brussels-Town mainly involve a change of use, in particular the redevelopment of the former Customs House on the Tour & Taxis site.

Figure 2 also demonstrates the logical preponderance of Brussels-Town, with an exceptional concentration in comparison with previous years, recording 78 % of the total authorised surface areas. Evere follows, with 10 % of authorised surface areas (as a result of the new surface areas mentioned above). The large-scale permits registered in 2008 for renovation / redevelopment relate to the Fortis headquarters in Rue Royale (restructuring of a complex of buildings and the creation of independent units), the European Council development at the Residence Palace (addition of a vast glazed area) and the Realex building (demolition / reconstruction) on Rue de la Loi. These three sites alone represent almost a third of the office surface areas admitted in 2008.

Figure 2 demonstrates once again the preponderance of Brussels-Town in terms of growth of the existing stock.

Regularisation under Article 330§3 of the CoBAT (see below) only represents a very small proportion (5 600 m<sup>2</sup>, or 11 %) of the total growth in surface area, and is mostly the result of the renovation of existing buildings accompanied by sometimes significant increases in surface area (addition of levels).

#### LA POURSUITE DE LA RECONVERSION DES BUREAUX

Inversement, ce sont les reconversions vers d'autres utilisations que le bureau qui contribuent le plus à la diminution du parc de bureaux existant. Rares sont en effet les rénovations accompagnées d'une diminution (démolition) des superficies de bureaux (par exemple, agrandissement d'un atrium via la suppression d'une mezzanine). La figure 2 montre aussi l'ampleur des reconversions à Bruxelles-Ville (notamment avenue Louise) mais aussi, dans des mesures non négligeables, à Ixelles, Saint-Gilles, Schaerbeek et les deux Woluwé. Le cas d'Etterbeek est plus particulier dès lors qu'il s'agit d'un changement de destination lié à l'occupation des lieux par la représentation auprès de l'Europe d'une entité fédérée (considérée par le PRAS comme équipement).

La reconversion de 73.400 m<sup>2</sup> de bureaux a ainsi été autorisée en 2008 (figure 3), en grande majorité vers le logement (65 %) mais aussi vers les hôtels / flats-hôtels (11 %, repris dans la catégorie 'autres') et les équipements médicaux (6 %). Les reconversions de bureaux en équipements à usage d'ambassades / représentations diplomatiques, formellement imposées par le PRAS (lorsqu'un immeuble de bureau est occupé par une ambassade ou une représentation diplomatique, il change d'affectation selon le PRAS pour être qualifié d'équipement d'intérêt collectif ou de service public), ne concernent que 9 % du total des reconversions (2 permis). Les reconversions en équipements (non seulement vers des représentations diplomatiques mais aussi des services locaux de proximité, par exemple des maisons de l'emploi) sont très probablement sous-estimées, car rien ne dit que les permis pour simple changement d'affectation sont systématiquement introduits. La lecture régulière de la presse met en avant des reconversions qui n'ont pas fait l'objet d'un permis et qui ne sont dès lors pas enregistrées dans cet observatoire qui s'attache uniquement à une situation existante de droit (et non de fait).

Les reconversions concernent des bâtiments entiers initialement conçus pour une fonction de type administratif / économique (par exemple, la reconversion en seniorie de l'ancien site de RTL, avenue Ariane<sup>2</sup>, dans un environnement guère attractif pour une telle fonction, ou encore deux autres reconversions en résidences pour étudiants dans le Pentagone), mais aussi des parties d'immeubles. De nombreuses surfaces situées dans des hôtels de maître ou des immeubles à appartements de caractère retrouvent en effet leur fonction résidentielle d'origine, prouvant ainsi l'attractivité retrouvée de l'habitat. On enregistre

également un certain nombre de reconversions vers le logement dans le Pentagone, signe de son dynamisme résidentiel croissant. Enfin, on retiendra aussi la reconversion d'un petit immeuble de bureaux (2.100 m<sup>2</sup>) en logements en plein cœur du quartier Léopold.

#### VOORTZETTING VAN DE RECONVERSIE VAN KANTOREN

Omgekeerd is de vermindering van het bestaande kantorenpark in hoofdzaak toe te schrijven aan reconversies van kantoren in andere bestemmingen. Er zijn immers zeer weinig renovatieprojecten die gepaard gaan met een vermindering (afbraak) van de kantooroppervlakten (bijvoorbeeld, uitbreiding van een atrium via de verwijdering van een mezzanine). Figuur 2 toont eveneens de omvang van de reconversies in Brussel-Stad (met name in de Louizalaan) maar ook de reconversies in Elsene, Sint-Gillis, Schaerbeek en de twee Woluwes zijn niet te verwaarlozen. De toestand in Etterbeek is een bijzonder geval, omdat het daar gaat om een bestemmingswijziging die te maken heeft met de ingebruikname van de ruimte door de vertegenwoordiging van een gefedereerde entiteit bij Europa (die door het GBP wordt beschouwd als voorziening).

Zo werd in 2008 de reconversie van 73.400 m<sup>2</sup> kantoorruimte vergund (figuur 3), waarvan het overgrote gedeelte in woningen (65 %), maar ook een deel in hotels / flat-hotels (11 %, opgenomen in de categorie "andere") en medische voorzieningen (6 %). De reconversies van kantoren in voorzieningen voor ambassades / diplomatieke vertegenwoordigingen, die formeel zijn voorgeschreven door het GBP (wanneer een kantoorgebouw wordt gebruikt door een ambassade of een diplomatieke vertegenwoordiging, verandert het volgens het GBP van bestemming en wordt het bestempeld als voorziening van collectief belang of van openbare diensten), maakt slechts 9 % uit van het totaal van de reconversies (2 vergunningen). De reconversies in voorzieningen (niet alleen voor diplomatieke vertegenwoordigingen maar ook voor buurtdiensten, zoals bijvoorbeeld werkinkels) worden naar alle waarschijnlijkheid onderschat, omdat niets zegt dat de vergunningen voor een eenvoudige bestemmingswijziging systematisch worden aangevraagd. We lezen regelmatig in de pers over reconversies waarvoor geen vergunning werd afgeleverd, en die worden dan ook niet in aanmerking genomen voor dit Overzicht, dat zich enkel toespit op de bestaande rechtstoestand (en niet op de feitelijke toestand).

De reconversies hebben voornamelijk betrekking op volledige gebouwen die aanvankelijk een bestemming van het administratieve / economische type hadden (bijvoorbeeld de reconversie in bejaardentehuis van de vroegere RTL-site in de Arianelaan<sup>2</sup>, in een omgeving die allesbehalve aantrekkelijk kan worden genoemd voor zo'n functie, of twee andere reconversies in studentenwoningen in de Vijfhoek), maar ook op delen van gebouwen. Heel wat oppervlakten in herenhuizen of karaktervolle appartementsgebouwen krijgen

hun oorspronkelijke woonfunctie terug, wat aantoonde dat de huisvesting een stuk aan aantrekkingskracht heeft teruggewonnen. We noteren ook een aantal reconversies in woningen in de Vijfhoek, een teken van de groeiende woondynamiek in dit gebied. Ten slotte onthouden we ook de reconversie van een klein kantoorgebouw (2.100 m<sup>2</sup>) in woningen in het hartje van de Leopoldwijk.

#### CONTINUÏNG REDEVELOPMENT

Conversely, redevelopment for alternative uses contributes most to the reduction in the existing office stock. Renovations are rarely accompanied by a reduction (demolition) of office space (for example, enlargement of an atrium by the removal of a mezzanine). Figure 2 also shows the scale of redevelopment in Brussels-Town (in particular on Avenue Louise) but also, to a non-negligible extent, in Ixelles, Saint-Gilles, Schaerbeek and the two Woluwe areas. Etterbeek is a more particular case, with a change of use due to the occupation of premises by the European representation of a federal entity (classed by the PRAS as a facility).

The redevelopment of 73 400 m<sup>2</sup> of offices was thus authorised in 2008 (figure 3), mostly for housing purposes (65 %) but also for hotels / apart-hotels (11 %, included under 'other') and medical facilities (6 %). The conversion of offices to facilities used by embassies / diplomatic representations, a distinction formally imposed by the PRAS (when an office building is occupied by an embassy or a diplomatic representation the PRAS records a change of use and reclassifies it as a public service or public facility) only affects 9 % of the total redevelopment (2 permits). Conversion to facility use (not only for diplomatic representations but also for local public services such as employment centres) is very probably underestimated, since there is nothing to suggest that applications are regularly submitted for permits for a simple change of use. Regular reading of the press highlights the redevelopments which have not been the subject of a permit and which are not therefore recorded in this Review, which only reports the situation existing in law (and not de facto).

Redevelopments may involve entire buildings originally intended for administrative or economic uses (for example, the redevelopment of the former RTL site on Avenue Ariane as a rest home<sup>2</sup>, in surroundings which hardly seem suitable for such a use; or two other redevelopments to provide student residences in the Pentagon), but can also involve parts of buildings. Many surfaces situated in up-market houses or apartment buildings of character are being restored to their original residential use, thus demonstrating the regained attraction of housing. A number of conversions to housing have also been recorded in the Pentagon, a sign of its increasing residential dynamism. Finally we also note the redevelopment of a small office building (2 100 m<sup>2</sup>) to provide housing in the heart of the Léopold district.

### ÂGE DES BUREAUX

La figure 4 illustre la rénovation des immeubles au regard de l'âge du parc d'immeubles de bureaux. Les rénovations autorisées en 2008 concernent en premier lieu les immeubles datant de la décennie 1970-79. Ils sont suivis de près par les immeubles antérieurs aux années '50. De quoi rattraper en partie le déficit de rénovation de ces immeubles déjà constaté dans le n°22 de l'Observatoire ?

On retiendra par ailleurs que 2008 est marquée par une proportion élevée d'interventions sur des immeubles à caractère patrimonial puisque plus de 20 % des superficies autorisées de travaux concernent des biens partiellement ou totalement classés ou sauvegardés (tels que le Résidence Palace, la Résidence Albert square de Meeûs, l'hôtel Empain rue du Congrès).

### OUDERDOM VAN DE KANTOREN

Figure 4 geeft het renovatieritme weer volgens de ouderdom van de kantoorgebouwen. De renovaties die werden vergund in 2008 hebben in de eerste plaats betrekking op

gebouwen die dateren uit het decennium 1970-79. Ze worden in de ranking op de voet gevolgd door gebouwen van vóór de jaren '50. Hebben we hier te maken met een inhaalbeweging voor de gebrekkige renovatie-inspanningen die we voor deze gebouwen vaststelden in nummer 22 van het Overzicht ?

Bovendien werd 2008 gekenmerkt door een hoog percentage interventies aan gebouwen met erfgoedkarakter: meer dan 20 % van de oppervlakten waarvoor werken werden vergund, maken deel uit van gedeeltelijk of volledig beschermde of op de bewaarijst ingeschreven gebouwen (zoals Résidence Palace, Résidence Albert op de de Meeûsquare, Hotel Empain in de Congresstraat).

### AGE OF OFFICES

Figure 4 illustrates the renovation of buildings in terms of the age of the office property stock. The renovations authorised in 2008 primarily concern buildings dating from 1970-79. These are closely followed by buildings from a period earlier than the 1950s. Are we witnessing the

partial making good of the absence of renovation of these buildings noted in issue 22 of the Office Property Review ?

2008 was also marked by a high proportion of work to heritage buildings, since more than 20% of the surface area authorised for works involved property which is classified or protected wholly or in part (such as the Résidence Palace, the Résidence Albert in Square de Meeûs, and the Hôtel Empain on Rue du Congrès).

### UNE AUGMENTATION DE LA RÉNOVATION LOURDE DES IMMEUBLES DE BUREAUX EXISTANTS

L'année 2008 est aussi caractérisée par une augmentation significative de la rénovation lourde des immeubles de bureaux existants, celle-ci représentant 44 % des travaux de rénovation<sup>3</sup>. La figure 5 montre en outre que les travaux de rénovation lourde sont quasiment limités au Pentagone et au Quartier européen, ce qui est logique au regard de la concentration des immeubles de bureaux dans ces secteurs.

Quant aux travaux de rénovation légère, ce sont, par exemple, des travaux de réaménagement, voire même de déplacement des accès aux immeubles pour en améliorer la visibilité, ou encore des reconditionnements de bâtiments en vue de créer des entités fonctionnelles distinctes.

Dans le contexte économique actuel (loyers en baisse, suroffre d'espaces disponibles) qui pousse notamment les occupants à réévaluer leur hébergement<sup>4</sup>, la rénovation des immeubles devient incontournable pour les propriétaires. La conjoncture actuelle donne en effet plus de poids aux occupants qui se trouvent en position de force pour (re)négocier leur installation<sup>5</sup>. En ces temps de crise, la rénovation des bureaux existants va probablement prendre de plus en plus le pas sur la construction de nouveaux bureaux. Il ne faut pas oublier non plus l'effet sur le rythme de rénovation de l'entrée en vigueur des normes relatives à la certification énergétique des bâtiments, qui risque de créer un marché à deux vitesses. "Le marché immobilier évoluera en fonction

d'un nouveau paramètre, la carte d'identité énergétique des bâtiments lors de la vente et de la location"<sup>6</sup>. Une commune bruxelloise a d'ailleurs déjà adapté sa taxe sur les bureaux en prévoyant une réduction temporaire de son montant en cas de rénovation visant l'utilisation rationnelle de l'énergie telle que prévue par l'ordonnance sur la performance énergétique et le climat intérieur des bâtiments.

### EEN TOENAME VAN DE ZWARE RENOVATIE VAN BESTAANDE KANTOORGEBOUWEN

Kenmerkend voor 2008 was ook een aanzienlijke stijging van de zware renovatieprojecten in bestaande kantoorgebouwen, die 44 % van alle renovatiewerken vertegenwoordigen<sup>3</sup>. Figure 5 toont bovendien dat de zware renovatiewerken hoofdzakelijk beperkt blijven tot de Vijfhoek en de Europese wijk, wat logisch is gezien de concentratie van kantoorgebouwen in die sectoren.

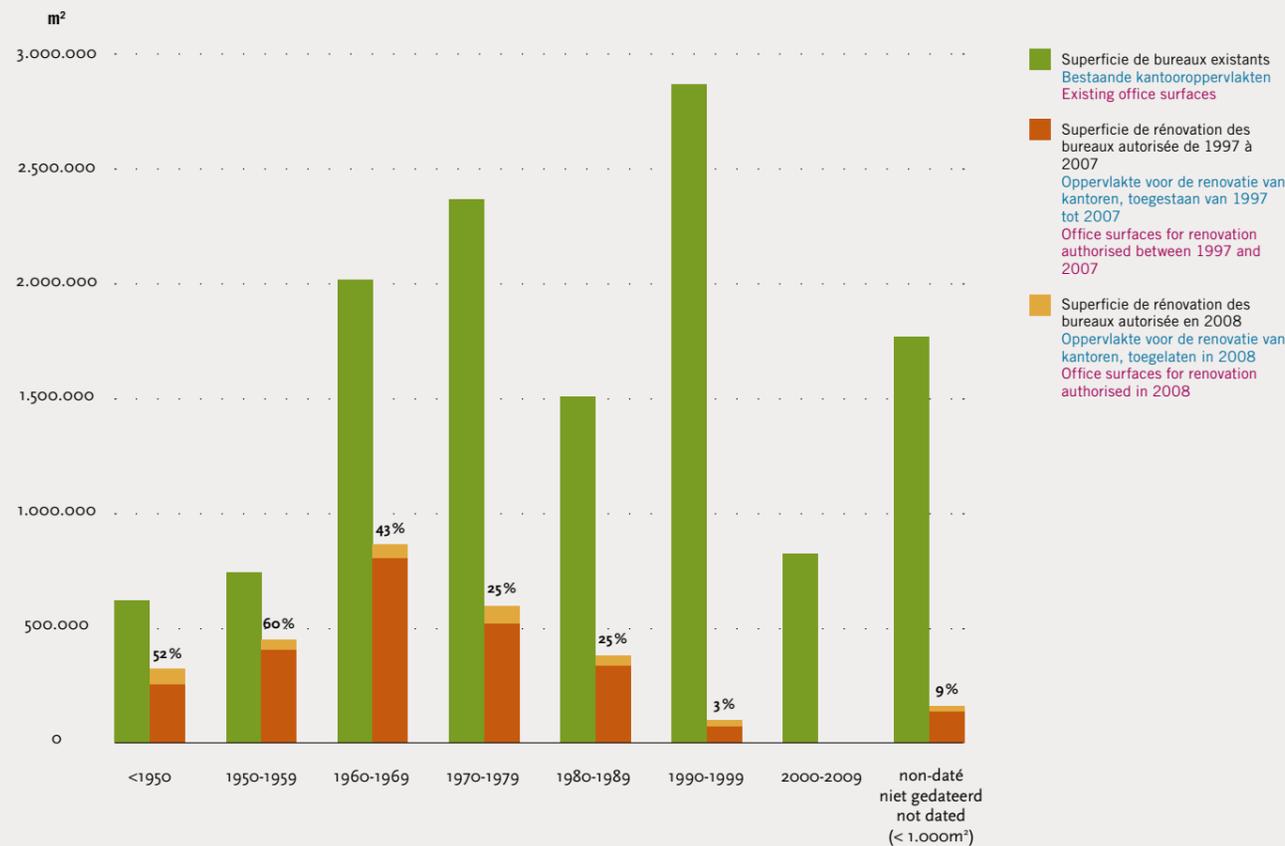
De lichte renovatiewerken omvatten bijvoorbeeld herinrichtingswerken of zelfs de verplaatsing van gebouwtogangen om de zichtbaarheid ervan

te verbeteren, of nog de herconditionering van gebouwen met het oog op de inrichting van afzonderlijke functionele entiteiten.

In de huidige economische context (dalende huurprijzen, overaanbod van beschikbare ruimten), die veel gebruikers ertoe aanzet om zich te bezinnen over hun huisvesting<sup>4</sup>, wordt de renovatie van de gebouwen voor de eigenaars een must. Het huidige ondernemingsklimaat geeft de gebruikers immers een sterkere machtspositie om (opnieuw) te onderhandelen over hun vestiging<sup>5</sup>. In deze crisistijd zal de renovatie van bestaande kantoren wellicht steeds meer overwicht gaan krijgen op de bouw van nieuwe kantoren. Vergeven we hierbij ook niet de weerslag op het renovatieritme van de invoeging van de normen op de energiecertificering van de gebouwen, waardoor een markt met twee snelheden dreigt te ontstaan. "De vastgoedmarkt zal evolueren in functie van een nieuwe parameter, het energiecertificaat van de gebouwen bij verkoop en verhuur"<sup>6</sup>. Eén Brusselse gemeente heeft trouwens al haar kantoorbelasting aangepast, waarbij ze

Fig. 4

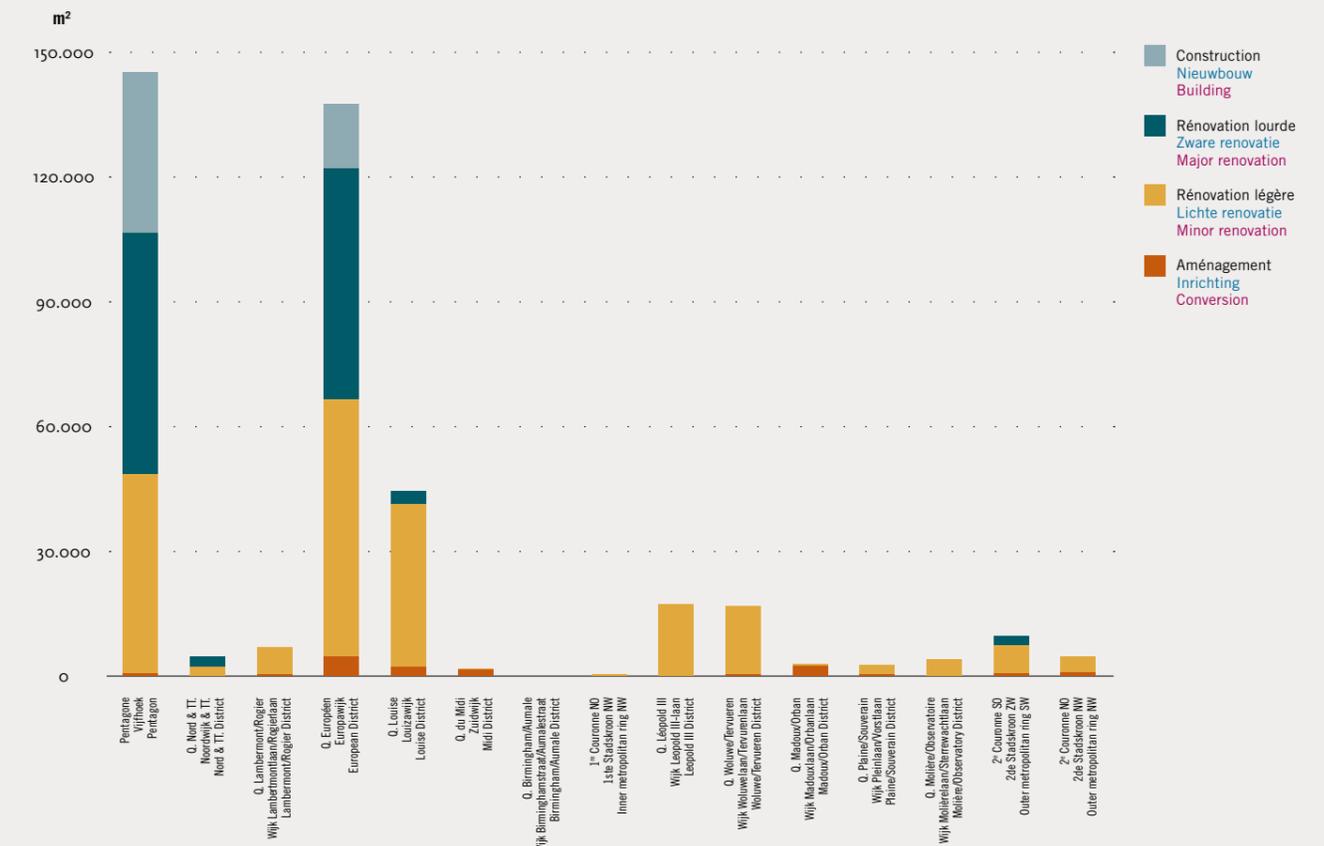
SUPERFICIE DE BUREAUX À RÉNOVER AUTORISÉE ENTRE 1997 ET 2008, PAR CLASSE D'ÂGE DE CONSTRUCTION OU D'OCCUPATION. La rénovation des bureaux inclut également leur reconversion ou leur reconstruction. Le % correspond à la part du parc rénové en regard de sa classe d'âge. De kantoren ≥ 1.000 m² zijn gerangschikt volgens ouderdom of datum van ingebruikname. De renovatie van de kantoren omvat eveneens hun reconversie of wederopbouw. Het percentage stemt overeen met het aandeel van het gerenoveerde park, rekening houdend met de ouderdomscategorie. / Offices ≥ 1 000 m² are classified by construction age or by occupation. The renovation of offices also includes conversion and reconstruction. The percentage corresponds to the proportion of the renovated stock by age class.



Les bureaux ≥ 1.000 m² sont classés par âge de construction ou d'occupation. La rénovation des bureaux inclut également leur reconversion ou leur reconstruction. Le % correspond à la part du parc rénové en regard de sa classe d'âge. De kantoren ≥ 1.000 m² zijn gerangschikt volgens ouderdom of datum van ingebruikname. De renovatie van de kantoren omvat eveneens hun reconversie of wederopbouw. Het percentage stemt overeen met het aandeel van het gerenoveerde park, rekening houdend met de ouderdomscategorie. / Offices ≥ 1 000 m² are classified by construction age or by occupation. The renovation of offices also includes conversion and reconstruction. The percentage corresponds to the proportion of the renovated stock by age class.

Fig. 5

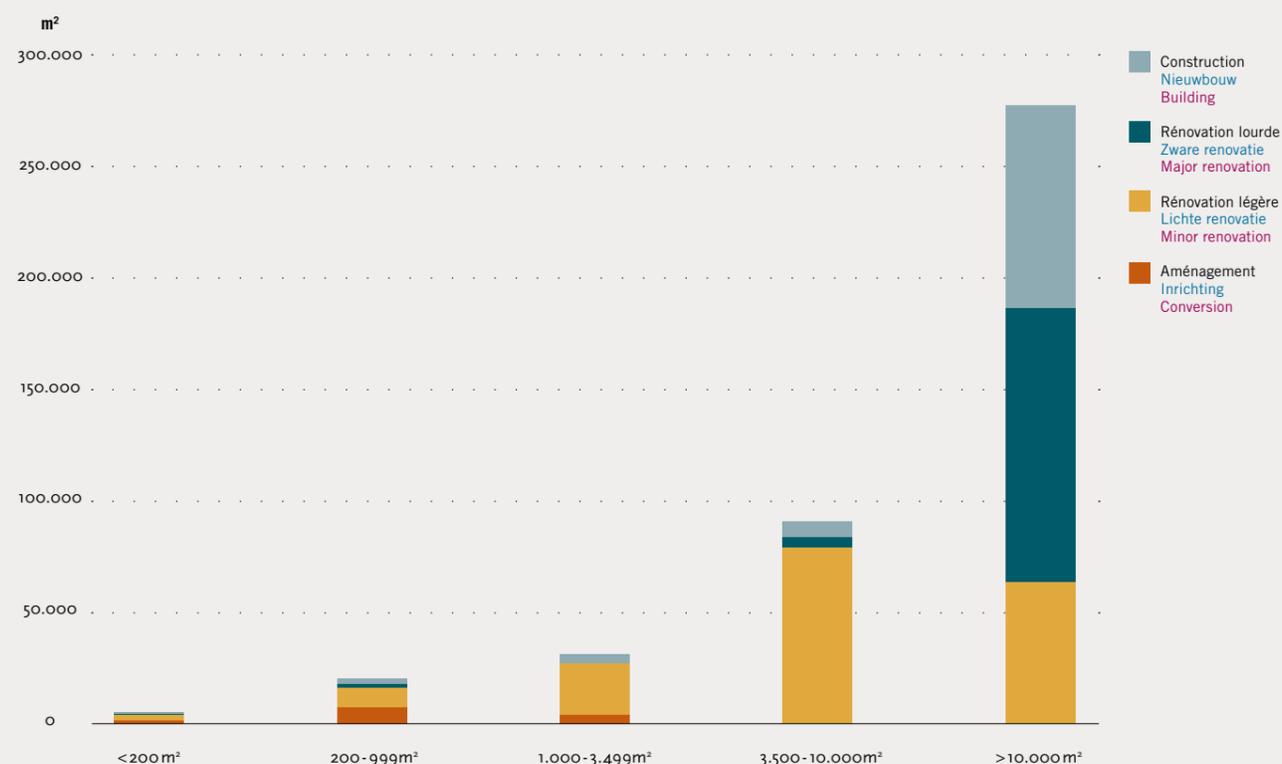
SUPERFICIE DE BUREAUX À RÉNOVER, AUTORISÉE EN 2008, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE IN 2008 TOEGESTANE TE RENOVEREN KANTOOROPPERVLAKTE, PER TYPE WERKEN EN VOLGENS LOKALISATIE IN HET BRUSSELS GEWEST OFFICE SURFACE FOR RENOVATION, AUTHORISED IN 2008, BY TYPE OF WORKS AND LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



La superficie de bureaux existants à rénover comprend celle à reconverter. De te renoveren bestaande kantooroppervlakte omvat de te reconverteren oppervlakte. The surface area of existing offices for renovation includes those for redevelopment.

Fig. 6

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2008, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET TYPE DE TRAVAUX  
 GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE IN 2008, VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN TYPE WERKEN  
 OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2008, BY SIZE OF BUILDINGS AND TYPE OF WORKS



voorziet in een tijdelijke verlaging van de taken in het geval van een renovatie die een rationeel energieverbruik beoogt zoals voorzien door de ordonnantie houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen.

**AN INCREASE IN THE MAJOR RENOVATION OF EXISTING OFFICE BUILDINGS**

2008 also saw a significant increase in the major renovation of existing office buildings, accounting for 44 % of renovation work<sup>3</sup>. Figure 5 also demonstrates that major renovation works are virtually restricted to the Pentagon and the European District, which is logical given the concentration of office buildings in these areas.

Minor renovation works include re-fitting works, moving the access to buildings to improve visibility, or the repackaging of buildings in order to create separate functional units.

In the current economic climate, (declining rents, oversupply) which is leading occupants to reassess their accommodation<sup>4</sup>, the renovation of buildings has become a must for property owners. The current economic circumstances favour occupants, who find themselves in a position of strength when (re-)negotiating their tenancies<sup>5</sup>. In these times of

crisis, the renovation of existing offices will probably increasingly supplant the construction of new offices. Nor should we overlook the impact on the renovation rate of the introduction of legislation on the energy certification of buildings, which risks creating a two-speed market. "The property market will develop in accordance with a new parameter, the energy performance certificate at the time of sale or letting"<sup>6</sup>. Further, one Brussels municipality has already adapted its office property tax to offer a temporary reduction in the event of renovation designed to promote rational energy use as defined in the order on energy performance and indoor climate.

**TYPE DE PERMIS, TAILLE D'IMMEUBLE ET LOCALISATION**

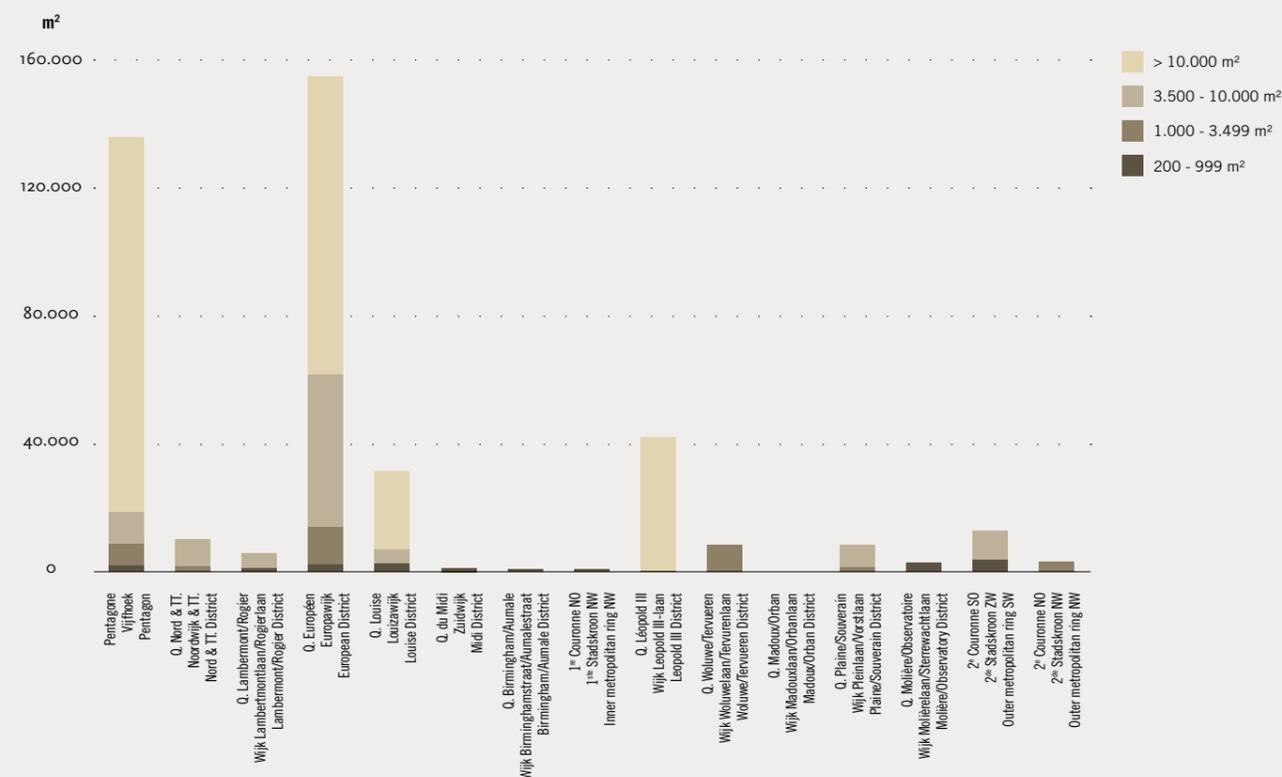
L'examen de la totalité des permis au regard de la taille des immeubles, de leur localisation et du type de permis est illustré par les figures 6, 7 et 8. La figure 6 montre que ce sont les immeubles de plus de 10.000 m² qui sont les plus visés par les travaux de construction et de rénovation lourde. Cette figure confirme également l'ampleur prise par la rénovation lourde, déjà constatée ci-dessus. Les figures 7 et 8 mettent en avant les quatre quartiers où se concentrent les superficies autorisées: le Pentagone, le Quartier

européen, le Quartier Louise ainsi que le quartier Léopold III. Le Pentagone est en outre caractérisé par des permis portant sur des immeubles de très grande taille: 86 % des surfaces qui y sont autorisées le sont dans des immeubles de plus de 10.000 m², contre 60 % dans le Quartier européen. Si on compare ces deux dernières figures à la situation de 2007, on constate en 2008 une nette augmentation du volume des travaux dans le Quartier européen. Ce quartier représentait en effet 21 % des surfaces autorisées en 2007 contre 37 % en 2008, les superficies autorisées étant multipliées par 2,7.

Signalons que cinq permis octroyés en 2008 (pour un total de 8.200 m²) font partie du palmarès du concours "Bâtiments exemplaires Energie et Eco Construction" organisé par Bruxelles Environnement (IBGE). Ils se distinguent, par exemple, par la mise en œuvre de techniques de refroidissement passif, par une attention particulière accordée aux toitures vertes, à la récupération de l'eau de pluie, aux performances énergétiques, etc. Rappelons que c'est en juillet 2008 que sont entrés en vigueur les arrêtés de mise en œuvre des exigences en matière de PEB (performance énergétique et climat intérieur des bâtiments).

Fig. 7

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2008, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE  
 TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2008, VOLGENS GROOTTE EN LIGGING VAN DE GEBOUWEN IN HET BRUSSELS GEWEST  
 OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2008, ACCORDING TO THE SIZE OF BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



**TYPE VERGUNNING, GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN LOKALISATIE**

De studie van alle vergunningen op grond van de grootte van de gebouwen, hun localisatie en type vergunning wordt geïllustreerd in de figuren 6, 7 en 8. Figuur 6 toont aan dat de bouw- en zware renovatiewerken voornamelijk betrekking hebben op de gebouwen van meer dan 10.000 m². Diezelfde figuur bevestigt eveneens het grote aandeel van de zware renovatiewerken, een punt dat we hogerop reeds aanhaalden. In de figuren 7 en 8 treden duidelijk de vier wijken op de voorgrond waar de toegestane oppervlakten geconcentreerd zijn: de Vijfhoek, de Europese wijk, de Louizawijk en de wijk van de Leopold III-laan. De Vijfhoek wordt bovendien gekenmerkt door vergunningen die betrekking hebben op zeer grote gebouwen: 86 % van de oppervlakten die daar werden vergund, situeren zich in gebouwen van meer dan 10.000 m², tegenover 60 % in de Europese wijk. Als we deze twee laatste figuren vergelijken met de toestand in 2007, zien we in 2008 een forse toename van het volume van de werken in de Europese wijk. Deze wijk vertegenwoordigde in 2007 namelijk 21 % van de toegestane oppervlakten, tegenover 37 % in 2008. De

toegestane oppervlakten zijn er toegenomen met factor 2,7.

We stippen hierbij nog even aan dat de vijf vergunningen die werden toegekend in 2008 (voor een totaal van 8.200 m²) deel uitmaken van het palmares van de wedstrijd "Voorbeeldgebouwen Energie en Eco-construction" die werd georganiseerd door Leefmilieu Brussel (BIM). Ze onderscheiden zich onder meer door de toepassing van passieve koeltechnieken, bijzondere aandacht voor groendaken, de recuperatie van regenwater, de energieprestaties enz. We herinneren eraan dat in juli 2008 de uitvoeringsbesluiten in werking traden met betrekking tot de EPG-vereisten (energieprestatie en binnenklimaat van de gebouwen).

**TYPES OF PERMIT, BUILDING SIZE AND LOCATION**

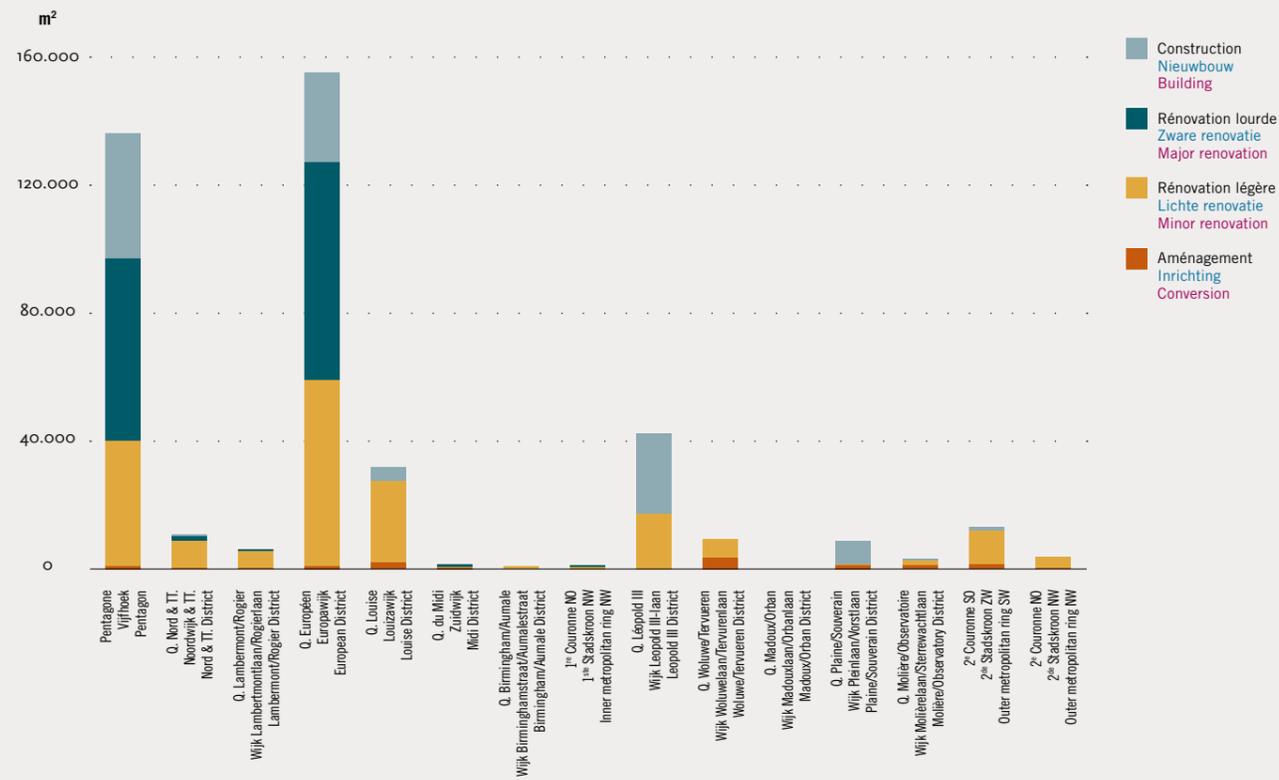
The analysis of the totality of permits in terms of the size and location of building and the type of permit is illustrated by figures 6, 7 and 8. Figure 6 shows that construction and major renovation mainly affect buildings of over 10 000 m². This graphic also confirms the extent of major renovation, already noted

above. Figures 7 and 8 highlight the four districts in which the authorised surface areas are concentrated: the Pentagon, the European district, the Louise district and the Avenue Léopold III district. Permits relating to very large buildings predominate in the Pentagon: 86 % of the surface areas authorised in this district relate to buildings of more than 10 000 m², compared with 60 % in the European district. If these last two graphics are compared with the 2007 situation, we can observe a sharp rise in the volume of works in the European district in 2008. This area represented 21 % of the surface area authorised in 2007, compared with 37 % in 2008, the authorised area having increased by a factor of 2.7.

Five of the permits issued in 2008 (for a total of 8 200 m²) were among the winners in the "Exemplary buildings: energy and eco-construction competition" organised by Brussels Environment (IBGE). They stand out for their use of passive cooling technologies, and their particular attention to green roofs, rainwater recovery, energy performance etc. It should be remembered that the implementing decrees on requirements for energy performance and indoor climate came into force in July 2008.

Fig. 8

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2008, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE  
TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2008, PER TYPE WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST  
OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2008, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



DES CHARGES D'URBANISME EN BAISSÉ

En ce qui concerne les charges d'urbanisme (figure 9 et tableau détaillé), elles ont généré quelque 7,7 millions d'euros en 2008. C'est presque la moitié en moins qu'en 2007. Les bureaux y ont contribué à concurrence de 85 % (alors qu'ils représentent 96 % de toutes les superficies autorisées), les activités de production de biens immatériels pour le solde, soit une situation inversée par rapport à 2007 où les activités de production de biens immatériels avaient engendré le plus de charges (55 %). La proportion de superficies qui auraient dû être chargées et qui ne l'ont pas été (pas de mention explicite dans le permis) s'élève à 15 % du total (14 % en 2007). 88 % des charges ont été imposées par les communes, 12 % par la Région. La faiblesse des revenus générés par les charges est à mettre en relation directe avec l'importance, relevée cette année, des travaux de rénovation, lesquels, en dehors de tout accroissement de superficie, ne rapportent aucune charge. Le gouvernement apportera une réponse à l'annulation par le Conseil d'État<sup>7</sup> des arrêtés relatifs aux charges d'urbanisme.

STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN IN DALENDE LIJN

De stedenbouwkundige lasten (figuur 9 en detailtabel) waren in 2008 goed voor zowat 7,7 miljoen euro. Dat is bijna de helft minder dan in 2007. De kantoren namen daarvan 85 % voor hun rekening (terwijl ze 96 % van alle toegestane oppervlakten vertegenwoordigden). Het saldo kwam van de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. Dit is de omgekeerde situatie van 2007, toen de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen veruit de meeste lasten hadden gegenereerd (55 %). Het aandeel van de oppervlakten die belast hadden moeten worden maar niet werden belast (geen expliciete vermelding in de vergunning) bedraagt 15 % van het totaal (14 % in 2007). 88 % van de stedenbouwkundige lasten werd geheven door de gemeenten, 12 % door het Gewest. De relatief lage inkomsten uit de stedenbouwkundige lasten hangen rechtstreeks samen met het groeiende belang van de renovatiewerken, dat dit jaar werd vastgesteld, vermits die werken, los van de oppervlaktetoename, geen lasten genereren. De Regering dient te reageren op de

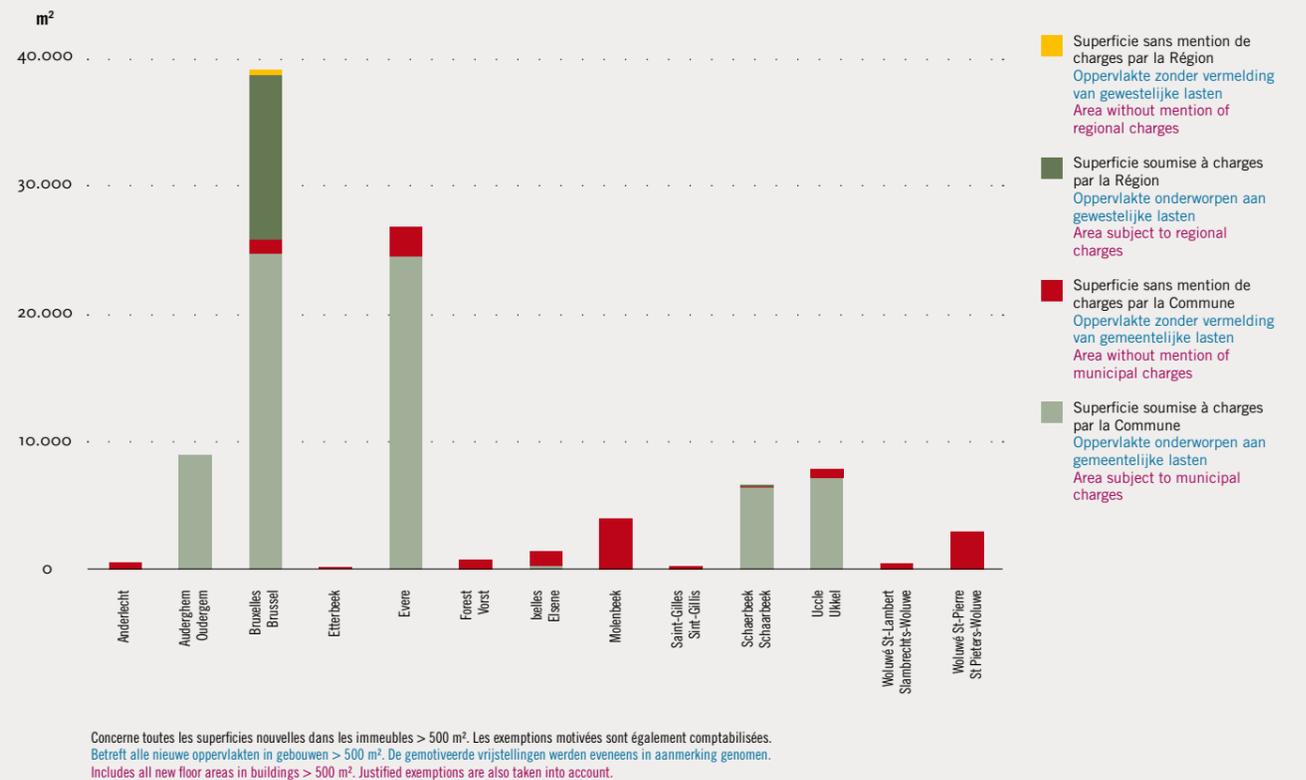
vernietiging van de besluiten betreffende de stedenbouwkundige lasten door de Raad van State<sup>7</sup>.

DECLINE IN PLANNING CHARGES

Planning charges (figure 9 and detailed table), generated some €7.7 million in 2008. This is little more than half the sum raised in 2007. Offices contributed 85 % to the total (although they represent 96 % of the total surface area authorised), the production of intangible goods accounting for the balance, reversing the 2007 situation when the production of intangible goods generated most charges (55 %). The proportion of surface area which should have attracted charges but did not (no explicit mention in the permits) rose to 15 % of the total (14 % in 2007). 88 % of charges were imposed by municipalities, 12 % by the Region. The low revenues generated by planning charges should be seen in the light of the increased prominence this year of renovation works, which attract no charges if the total surface area is not increased. The government will issue a response to the repeal by the Council of State<sup>7</sup> of the planning charge decrees.

Fig. 9

SUPERFICIE DE BUREAUX ET D'ACTIVITÉS DE PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS SOUMISE EN 2008 À CHARGES D'URBANISME, PAR COMMUNE / IN 2008 AAN STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN ONDERWORPEN KANTOOR- EN PRODUCTIEACTIVITEITENOPPERVLAKTEN, PER GEMEENTE / OFFICE AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS SPACE SUBJECTED TO PLANNING CHARGES IN 2008, BY MUNICIPALITY



Concerne toutes les superficies nouvelles dans les immeubles > 500 m². Les exemptions motivées sont également comptabilisées. Betreft alle nieuwe oppervlakten in gebouwen > 500 m². De gemotiveerde vrijstellingen werden eveneens in aanmerking genomen. Includes all new floor areas in buildings > 500 m². Justified exemptions are also taken into account.

MONTANT DES CHARGES D'URBANISME IMPOSÉES EN 2008 SUR LES BUREAUX ET LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS PAR COMMUNE ET PAR AUTORITÉ DÉCIDANTE / BEDRAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN OPGELEGD IN 2008 VOOR KANTOREN EN VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN, PER GEMEENTE EN PER BESLISSENDE OVERHEID / AMOUNT OF PLANNING CHARGES IMPOSED IN 2008 FOR OFFICES AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS, BY MUNICIPALITY AND DECIDING AUTHORITY

en euros	COMMUNES / GEMEENTE / MUNICIPALITY		RÉGION / GEWEST / REGION	
	Bureaux / Kantoren / Offices	Immatériels / Immateriële / Intangible	Bureaux / Kantoren / Offices	Immatériels / Immateriële / Intangible
Auderghem - Oudergem	760.570	88.160	-	-
Bruxelles - Brussel	2.463.405	-	913.075	-
Evere	2.077.365	-	-	-
Ixelles - Elsene	28.595	-	-	-
Schaerbeek - Schaarbeek	-	609.615	11.970	-
Uccle - Ukkel	289.739	434.608	-	-

## MIXITÉ: IMPOSÉE OU SPONTANÉE?

Aucun changement particulier n'est à relever en matière de mixité dans les immeubles. Plus les immeubles de bureaux sont grands, moins il y a de mixité, et celle-ci est souvent imposée au moment de la délivrance du permis, à titre de "fonctions d'animation". Trois constats méritent toutefois d'être mis en avant en ce qui concerne la mixité. On retiendra ainsi un permis délivré rue de la Loi, qui prévoit le rehaussement de l'immeuble de bureaux existant afin d'y aménager trois niveaux de logements aux étages supérieurs tandis que les étages inférieurs restent consacrés aux activités administratives. Un petit pas de plus vers la réintroduction du logement, comme le prévoit le schéma directeur du Quartier européen (cf. plus loin)?

Deuxièmement, il n'est pas rare, lors de l'instruction des permis, qu'une fonction administrative ou commerciale soit imposée au rez-de-chaussée des nouveaux immeubles résidentiels, afin d'occuper des espaces jugés trop exigus ou ingrats pour le logement.

Le troisième constat concerne la rénovation / reconversion d'anciens ensembles industriels (usines, entrepôts) en logements, qui associe très souvent des bureaux (ou des commerces) au projet résidentiel. Une telle tendance a été observée à Forest, Anderlecht, Jette, Ixelles, Schaerbeek, Etterbeek...

## HET GEMENGD KARAKTER: OPGELEGD OF SPONTAAN?

Er zijn geen noemenswaardige veranderingen te melden inzake het gemengd karakter van de functies in de gebouwen. Hoe groter de kantoorgebouwen, hoe minder er sprake is van een gemengd karakter, en dat wordt dan vaak opgelegd bij de aflevering van de vergunning, bij wijze van "animatiefuncties". Toch zijn er drie vaststellingen aangaande het gemengd karakter die we hier even in de verf willen zetten. Zo werd een vergunning afgeleverd in de Wetstraat voor de verhoging van een bestaand kantoorgebouw om er de drie bovenverdiepingen met woningen in te richten, terwijl de onderste verdiepingen bestemd blijven voor administratieve activiteiten. Een klein stapje vooruit voor de herinvoering van de huisvesting, zoals voorzien door het Richtschema van de Europese wijk (zie verder)?

Ten tweede gebeurt het niet zelden dat bij het onderzoek van vergunningen een administratieve of handelsfunctie wordt opgelegd op de benedenverdieping van nieuwe woongebouwen, voor het gebruik van ruimten die als te klein of ongunstig worden beoordeeld voor de woonfunctie.

De derde vaststelling heeft betrekking op de renovatie / reconversie van oude industrie-complexen (fabrieken, pakhuizen) in woningen, waarbij zeer vaak kantoren (of handelszaken) worden gekoppeld aan het woonproject. Deze trend werd waargenomen in Vorst, Anderlecht, Jette, Elsene, Schaerbeek, Etterbeek...

## MIXED USE: IMPOSED OR SPONTANEOUS?

No particular change is recorded regarding mixed use in the buildings. The larger the office building, the less the mixity, and what mixed use there is often imposed at the time that permits are issued in the name of "public activities". Three comments should however be made about the question of mixed use. A permit issued for the Rue de la Loi requires an increase in the height of an existing building to provide for three levels of housing on the upper levels while the lower storeys continue to be devoted to administrative activities. Does this represent one more small step in the direction of the reintroduction of housing, as required by the European district structure plan (see below)?

Secondly it is not unusual, when permits are assessed, for administrative or commercial use to be required on the ground floor of new residential buildings, in order to occupy areas considered too cramped or unattractive for housing.

The third observation relates to the renovation / redevelopment of former industrial complexes (factories and warehouses) as housing, where offices (or shops) are often added to the residential project. This trend has been observed in Forest, Anderlecht, Jette, Ixelles, Schaerbeek, Etterbeek etc.

## LES ACTEURS EN PRÉSENCE

En termes de demandeurs de permis, le secteur des banques et assurances intervient pour 41 % des surfaces de bureaux autorisées en 2008, le secteur public belge pour 20 % et l'Union Européenne pour 6 %. Le solde (33 %) est à imputer au secteur privé<sup>8</sup>. C'est là une des principales différences avec 2007, où le secteur privé représentait un peu plus de la moitié des superficies autorisées (51 %) et le secteur public belge 9 %, le solde (40 %) représentant l'intervention des banques et assurances. Ces chiffres sont toutefois à manipuler avec précaution quand on sait par exemple que c'est la Régie des Bâtiments qui est maître d'ouvrage de travaux dans des immeubles dont on sait qu'ils seront occupés par l'Union Européenne (Résidence Palace, par exemple).

Au vu de l'ampleur des superficies autorisées, 2008 n'apparaît pas encore réellement marquée par la crise. Il faudra attendre l'examen des permis 2009 pour tirer des conclusions plus pertinentes. En outre, les restructurations économiques, dont celles des secteurs financier et bancaire, pourraient être accompagnées d'importantes pertes d'emploi et d'une réduction des superficies de bureaux occupés<sup>9</sup>. De même, la mise ou non en chantier des permis délivrés sera également un indicateur pertinent. Ainsi Besix a-t-il obtenu un permis en 2008 rue Royale pour y installer son siège social avant de renoncer à l'exécution des travaux et de mettre en vente l'immeuble existant et son permis<sup>10</sup>. Autre cas, celui des deux immeubles de bureaux prévus rue de Genève, pour lesquels une renonciation au permis a été annoncée en 2009, au profit d'immeubles de logements...

## DE ACTOREN

Als we kijken naar de aanvragers van vergunningen, is de bank- en verzekeringssector goed voor 41 % van de kantooroppervlakten die werden vergund in 2008, de Belgische openbare sector voor 20 % en de Europese Unie voor 6 %. Het saldo (33 %) is toe te schrijven aan de privésector<sup>8</sup>. Dat is één van de belangrijkste verschillen ten opzichte van 2007, toen de privésector iets meer dan de helft van de toegestane oppervlakten vertegenwoordigde (51 %) en de Belgische openbare sector goed was voor 9 %, terwijl het saldo (40 %) was toe te schrijven aan de banken en verzekeringen. Deze cijfers dienen evenwel met de nodige voorzichtigheid te worden gelezen, als we bijvoorbeeld weten dat de Regie der Gebouwen bouwheer is van gebouwen waarvan geweten is dat ze gebruikt zullen worden door de Europese Unie (Résidence Palace, bijvoorbeeld).

Als we kijken naar de toegestane oppervlakten lijkt 2008 nog niet echt de impact van de crisis te hebben ondervonden. We zullen dus moeten wachten op de analyses van de vergunningen van 2009 om duidelijkere conclusies te kunnen trekken. Bovendien zouden de economische herstructureringen, waaronder die van de financiële sector en het bankwezen, gepaard kunnen gaan met enorme baanverliezen en een forse daling van de bezette kantooroppervlakten<sup>9</sup>. Het feit of de afgeleverde vergunningen al dan niet worden uitgevoerd, zal eveneens een belangrijke indicator zijn. Zo kreeg Besix in 2008 een vergunning om in de Koningsstraat zijn maatschappelijke zetel te vestigen, voordat de onderneming besloot om af te zien van de uitvoering van de werken en het bestaande gebouw en de vergunning te koop te stellen<sup>10</sup>. Een ander geval is dat van twee kantoorgebouwen die waren gepland in de Genèvestraat, waarvoor in 2009 werd aangekondigd dat men afziet van de vergunning ten voordele van woongebouwen.

## THE PLAYERS

In terms of applicants for permits, the banking and insurance sector accounts for 41 % of the office surface area authorised in 2008, the Belgian public sector for 20 % and the European Union for a further 6 %. The remainder (33 %) can be ascribed to the private sector<sup>8</sup>. This is one of the main differences with 2007, when the private sector represented a little over half of the surface area authorised (51 %) and the Belgian public sector 9 %, the remainder being ascribed to banks and insurance companies. These figures should nonetheless be treated with caution, as we know, for example, that the state property management department is the project owner of works in buildings for occupation by the European Union (e.g. the Résidence Palace).

Given the extent of the surface areas authorised, impact of the crisis does not really seem to have made itself felt in 2008. We shall have to wait for the assessment of 2009 permits to draw more relevant conclusions.

Furthermore, economic restructuring, including that in the financial and banking sectors, may be accompanied by significant job losses and a reduction in the occupied office surface area<sup>9</sup>. Similarly, the execution or otherwise of the permits issued with also be a relevant indicator. Thus Besix obtained a permit in 2008 to install its registered office in Rue Royale before being forced to abandon the project and put the building and its permit up for sale<sup>10</sup>. In another case, permits obtained for two office buildings planned for the Rue de Genève were renounced in 2009 in favour of a housing development.

## LE STATIONNEMENT

Les données en matière de parking ont fait l'objet cette année d'un changement de méthodologie. Désormais, les chiffres ne sont plus relatifs aux travaux de construction et de rénovation lourde pris ensemble. Ils se réfèrent aux seuls travaux de construction, ceci afin d'éviter le biais méthodologique des 'droits acquis'<sup>11</sup>.

Les permis de 2008 mettent en avant un ratio d'un emplacement de stationnement pour 93 m<sup>2</sup> de bureaux pour les grands immeubles (entre 3.500 et 10.000 m<sup>2</sup>) et un emplacement par 91 m<sup>2</sup> de bureaux dans les très grands immeubles (10.000 m<sup>2</sup> et plus). Les cas étant peu nombreux, la situation est fortement influencée par des cas particuliers, tels que l'influence de l'existence d'un PPAS antérieur à l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme et prévoyant des normes de stationnement bien plus généreuses que celles du RRU, la conservation des sous-sols de parkings en cas de reconstruction ou encore l'imposition, lors de la délivrance du permis, d'une réduction drastique du nombre d'emplacements de stationnement initialement prévu.

On observe par ailleurs une tendance, bien que marginale, à la suppression d'un certain nombre d'emplacements de stationnement au profit d'espaces de stockage / archivage, locaux techniques ou emplacements de vélos / motos.

## HET PARKEREN

De gegevens inzake parkeerplaatsen werden dit jaar bestudeerd volgens een aangepaste methodologie. Voortaan worden voor deze cijfers niet langer de nieuwbouw en zware renovaties samen genomen. Ze verwijzen nu enkel nog naar de nieuwbouw, dit om de methodologische meetfout te vermijden van de "verworven rechten"<sup>11</sup>.

Uit de vergunningen van 2008 blijkt een verhouding van één parkeerplaats per 93 m<sup>2</sup> kantoorruimte voor de grote gebouwen (tussen 3.500 en 10.000 m<sup>2</sup>) en één parkeerplaats per 91 m<sup>2</sup> kantoorruimte in de zeer grote gebouwen (10.000 m<sup>2</sup> en meer). Aangezien er weinig gevallen zijn, wordt de toestand sterk beïnvloed door de bijzondere gevallen, zoals de invloed van een BBP dat bestond vóór de



invoegetreding van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en dat voorziet in veel ruimere parkeernormen dan de GSV, het behoud van de ondergrondse parkeerplaatsen bij wederopbouw of nog het opleggen, bij aflevering van de vergunning, van een drastische vermindering van het aantal parkeerplaatsen dat aanvankelijk was voorzien.

Er wordt overigens ook een - zij het nog marginale - trend merkbaar om een aantal parkeerplaatsen af te schaffen ten behoeve van opslag- en archiveringsruimte, technische lokalen of stallingen voor fietsen en motoren.

## PARKING

There has been a change in the methodology for parking data this year. In future, the figures no longer relate to construction and major renovation taken together. They refer only to construction works, in order to avoid the methodological bias of 'acquired rights'<sup>11</sup>.

The 2008 permits present a ratio of one parking space per 93 m<sup>2</sup> of office space in large buildings (between 3 500 and 10 000 m<sup>2</sup>) and one space per 91 m<sup>2</sup> of office space in very large buildings (10 000 m<sup>2</sup> and above). As there are few cases, the situation is heavily influenced by individual instances, such as the prior existence of a PPAS, before the introduction of the Regional Planning Regulation (RRU/GSV), containing parking regulations which were much more generous than those of the RRU/GSV, the retention of underground parking in the event of rebuilding or the imposition of a drastic reduction in the number of parking spaces originally proposed when permits are issued.

There is also a trend, however marginal, towards eliminating parking spaces in favour of storage/archive space, technical areas or bicycle/motorcycle parking.

## L'INFLUENCE DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

68 % des nouvelles implantations autorisées de bureaux sont situés en zone administrative du PRAS (toutes en seconde couronne urbaine), 25 % en zone de mixité (très majoritairement en zone de forte mixité) et 7 % en zone d'habitat (figure 10). Ces chiffres diffèrent assez bien de 2007 où ils étaient respectivement de 85 %, 14 % et 1 %. Les bureaux en zone d'habitat sont en grande partie liés à un cas particulier de régularisation (hors article 330§3 du CoBAT) d'un immeuble de bureaux en seconde couronne urbaine.

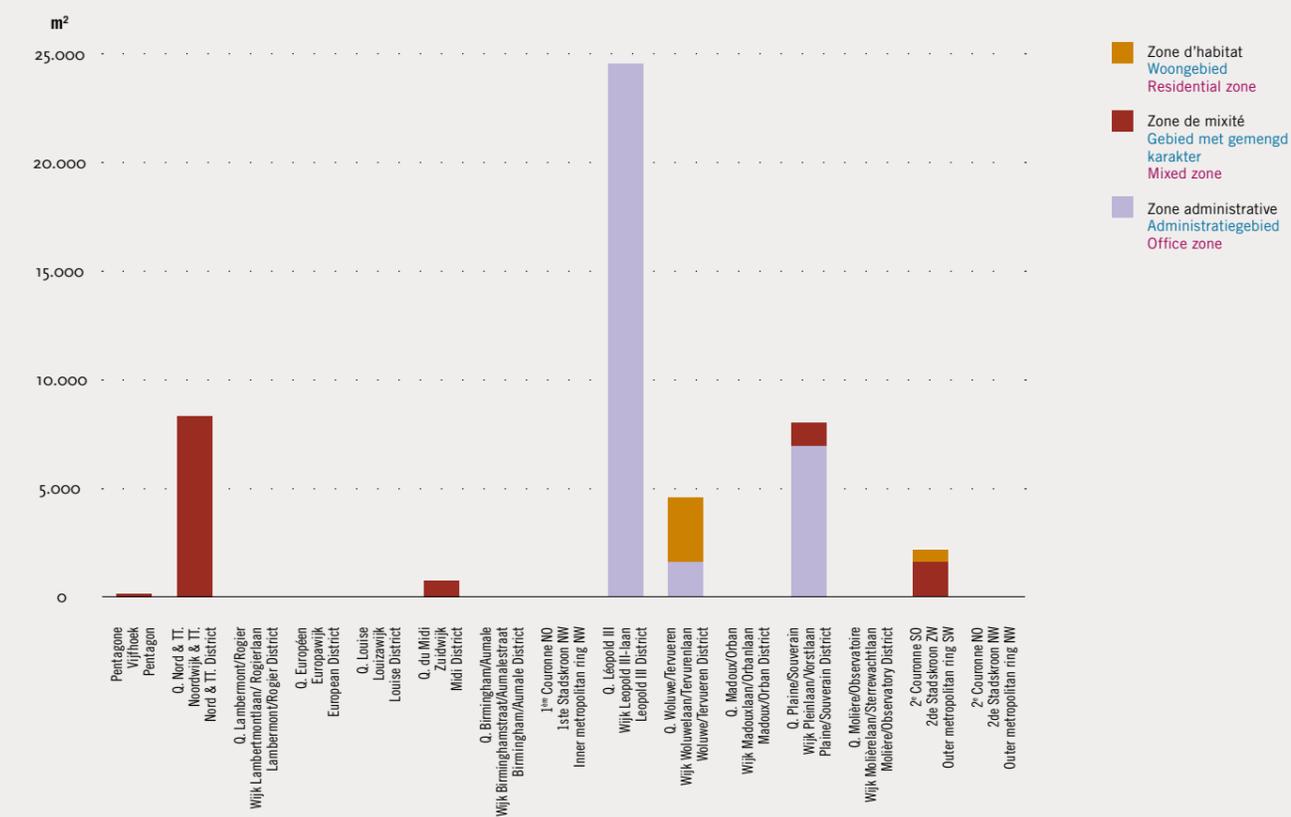
Enfin, on fera remarquer qu'une zone administrative du PRAS située en deuxième couronne ouest<sup>12</sup> (et héritée d'un PPAS antérieur au PRAS) a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour un grand immeuble à appartements, révélant l'inadéquation de cette localisation décentralisée pour des activités de type administratif.

En termes de planification, l'année 2008 a été marquée par l'adoption de deux schémas directeurs d'envergure, à savoir celui du Quartier européen (24/04/2008) et celui de la zone de Tour & Taxis (04/12/2008).

Le schéma directeur du Quartier européen prévoit un retour à la mixité fonctionnelle et sociale du quartier, via le développement de la fonction résidentielle et le renforcement de sa fonction culturelle et récréative. Il préconise notamment l'étude de mécanismes qui, indépendamment des charges d'urbanisme, obligeraient la réalisation d'un certain pourcentage de logements pour tout projet de bureaux. Il prévoit également le développement systématique de commerces et équipements de proximité des rez-de-chaussée des immeubles de bureaux. La compétition sur la définition d'une forme urbaine pour la rue de

Fig. 10

SUPERFICIE DANS LES NOUVELLES IMPLANTATIONS DE BUREAUX, AUTORISÉE EN 2008, PAR TYPE DE ZONES DU PRAS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE / OPPERVLAKTE IN DE NIEUWE VESTIGINGEN VAN KANTOREN, TOEGESTAAN IN 2008, PER TYPE GBP-GEBIED EN VOLGENS LOKALISATIE IN HET BRUSSELS GEWEST / AREA IN THE NEW OFFICE DEVELOPMENTS, AUTHORISED IN 2008, BY PRAS ZONES TYPE AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Aucune superficie n'a été autorisée dans les autres zones du PRAS / Er werden geen oppervlakten toegestaan in de andere GBP-gebieden / No surface area was authorised in other PRAS zones.

la Loi, qui accompagne le schéma directeur, prévoit un programme de 230.000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires de part et d'autre de la rue de la Loi, au profit de l'Union Européenne, ainsi que 110.000 m<sup>2</sup> de logements et 60.000 m<sup>2</sup> de commerces et équipements de proximité<sup>13</sup>.

Le schéma directeur de Tour & Taxis prévoit quant à lui la création d'un nouveau quartier de ville aux fonctions mixtes (résidence, activités administratives, productives, logistiques, hôtelières et commerciales), dans lesquelles les activités administratives ou productives ne pourront dépasser 40 % des superficies autorisées (l'Arrêté du Gouvernement du 23/04/2009 prévoit, outre un espace vert multifonctionnel de 9 ha, un maximum de 110.000 m<sup>2</sup> de bureaux dans la ZIR 6A et 40.000 m<sup>2</sup> dans la zone 6B).

Vu le contexte économique actuel et l'importance vacance locative, d'aucuns se demandent s'il ne vaudrait pas mieux "ne plus

aborder de nouvelles zones de développement tant qu'on n'aura pas trouvé suffisamment d'occupants dans le pipe-line actuel". Tour & Taxis et Schaarbeek-Formation sont explicitement visés<sup>14</sup>.

De façon plus générale, des voix s'élèvent<sup>15</sup> qui demandent qu'une réflexion soit menée sur l'opportunité de fixer soit un phasage par zone soit un moratoire à la construction de nouveaux bureaux: "(...) la conjoncture actuelle voudrait qu'on ferme le robinet en matière de délivrance de nouveaux permis sur certains types de bien et qu'on attende, pour valoriser certains grands fonciers encore disponibles et lognés par les promoteurs avant la crise, d'avoir d'abord loué les immeubles qui stagnent sur le marché"<sup>16</sup>.

Le solde de la zone à quota du quartier du Midi n'a pas évolué, aucune superficie de plancher de bureaux neufs n'ayant été autorisée en 2008. Le solde reste donc de 93.798 m<sup>2</sup> de bureaux à autoriser et à réaliser avant toute

mobilisation à usage de bureaux des zones de chemin de fer et de la zone d'intérêt régional à aménagement différé (ZIRAD) du PRAS. Aucune demande de permis n'a été introduite concernant le projet d'envergure (100.000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces, d'après le site Internet d'un des promoteurs, 70.000 m<sup>2</sup> d'après Expertise<sup>17</sup>) annoncé pour l'îlot Bara / Blérot / Spaak. Un autre grand projet immobilier est en gestation du côté de l'avenue Fonsny (notamment à l'emplacement de l'ancien tri postal)<sup>18</sup> mais il ne devrait pas voir le jour avant plusieurs années.

**INVLOED VAN DE VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**  
68 % van de vergunde nieuwe kantoorinplantingen bevindt zich in een administratiegebied van het GBP (allemaal in de tweede stadskroon), 25 % in een gebied met gemengd karakter (bijna uitsluitend in sterk gemengd gebied) en 7 % in een woongebied (figuur 10). Deze cijfers wijken sterk af van die van 2007, toen ze respectievelijk 85 %, 14 % en 1 %

bedroegen. De kantoren in woongebied zijn grotendeels het gevolg van een bijzonder geval van regularisatie (buiten artikel 330§3 van het BWRO om) van een kantoorgebouw in de tweede stadskroon.

Tot slot wijzen we erop dat in een administratiegebied van het GBP, gelegen in de westelijke tweede stadskroon<sup>12</sup> (waarvoor een BBP bestaat van vóór het GBP) een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor een groot appartementsgebouw, waaruit bleek dat deze decentrale ligging zich absoluut niet leent tot administratieve activiteiten.

Qua planning werd 2008 gekenmerkt door de goedkeuring van twee grote richtschema's, met name dat van de Europese wijk (24/04/2008) en dat van het gebied Thurn & Taxis (04/12/2008).

Het Richtschema van de Europese wijk voorziet in de herinvoering van een functioneel en sociaal gemengd karakter in de wijk, via de ontwikkeling van de woonfunctie en de versterking van de culturele en recreatieve functie. Het pleit met name voor de studie van mechanismen die, los van de stedenbouwkundige lasten, de verwezenlijking van een zeker percentage woningen zouden verplichten bij elk kantoorproject. Het voorziet tevens in de systematische ontwikkeling van handelszaken en buurtvoorzieningen op de benedenverdiepingen van de kantoorgebouwen. De wedstrijd voor de definiëring van een stadsvorm voor de Wetstraat, die gekoppeld is aan het Richtschema, voorziet in een programma van 230.000 m<sup>2</sup> bijkomende kantoorruimte aan weerszijden van de Wetstraat, bestemd voor de Europese Unie, alsook 110.000 m<sup>2</sup> woningen en 60.000 m<sup>2</sup> handelszaken en buurtvoorzieningen<sup>13</sup>.

Het Richtschema Thurn & Taxis voorziet de aanleg van een nieuwe stadswijk met gemengde functies (woningen, administratieve, productie-, logistieke, hotel- en handelsactiviteiten), waarin de administratieve en productieactiviteiten niet meer dan 40 % van de toegestane oppervlakten mogen innemen (het Regeringsbesluit van 23/04/2009 voorziet, naast een multifunctionele groene ruimte van 9 ha, een maximum van 110.000 m<sup>2</sup> kantoren in het GGB 6A en 40.000 m<sup>2</sup> in het gebied 6B).

Gelet op de huidige economische context en de grote huurleegstand, vragen velen zich af of men er niet beter aan zou doen "om te wachten met het aanbrengen van nieuwe ontwikkelingsgebieden tot er voldoende gebruikers zijn gevonden in de huidige pipeline". Dit heeft uitdrukkelijk betrekking op Thurn & Taxis en Schaarbeek-Vorming<sup>14</sup>.

Meer algemeen pleiten steeds meer mensen ervoor<sup>15</sup> om eens goed na te denken of het niet opportuun zou zijn om te werken in een fasering per gebied of om de bouw van nieuwe kantoren op te schorten: "(...) het huidige

ondernemingsklimaat vereist dat men de kraan dichtdraait inzake de aflevering van nieuwe vergunningen voor bepaalde soorten gebouwen en dat men met de ontwikkeling van enkele grote grondreserves die nog beschikbaar zijn en waarop de promotoren vóór de crisis hun zinnen hadden gezet, zou wachten tot eerst de gebouwen zijn verhuurd die nog stagneren op de markt"<sup>16</sup>.

Het saldo van het quotumgebied van de Zuidwijk is niet veranderd, aangezien geen nieuwe vloeroppervlakte voor kantoren werd vergund in 2008. Er rest dus nog 93.798 m<sup>2</sup> te vergunnen en te realiseren kantoorruimte alvorens kantoren mogen worden opgericht in de spoorweggebieden en in het gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg (GGBua) van het GBP. Er werd geen enkele vergunningsaanvraag ingediend met betrekking tot het grootschalig project (100.000 m<sup>2</sup> kantoren en handelszaken volgens de website van één van de promotoren, 70.000 m<sup>2</sup> volgens Expertise<sup>17</sup>) dat werd aangekondigd voor het huizenblok Bara / Blérot / Spaak. Een ander groot vastgoedproject is in de maak aan de kant van de Fonsnylaan (op de plaats van het oude postsorteercentrum)<sup>18</sup>. Maar dit zal wellicht ten vroegste over enkele jaren worden verwezenlijkt.

#### THE INFLUENCE OF REGULATORY PROVISIONS

68 % of authorised new office developments are situated in the administrative zone of the PRAS (all in the outer metropolitan ring), 25 % are in mixed zones (the great majority in very mixed zones) and 7 % are in residential zones (figure 10). These figures differ significantly from the 2007 figures, when they were 85 %, 14 % and 1 % respectively. Offices in residential zones are mainly attributable to one specific case of regularisation (not under Article 330§3 of the CoBAT) of an office building in the outer metropolitan ring.

Finally, we note that one PRAS administrative zone in the outer metropolitan ring to the west<sup>12</sup> (inherited from a PPAS prior to the PRAS) has been the object of a planning permit for a large apartment building, revealing the inappropriate nature of this decentralised location for office activities.

In terms of planning policy, 2008 saw the adoption of two large-scale structure plans, one for the European district (24/04/2008) and the other for the Tour & Taxis zone (04/12/2008).

The structure plan for the European district provides for a return to functional and social mixed use via residential development and the expansion of its cultural and recreational facilities. It recommends the investigation of mechanisms outside planning charges which would oblige any office project to be accompanied by a certain percentage of housing. It also proposes the systematic development of shops and local facilities on the ground floor

of office buildings. The competition for the definition of an urban shape for the Rue de la Loi, which accompanies the structure plan, provides for a programme of 230 000 m<sup>2</sup> of additional offices on either side of the Rue de la Loi for the use of the European Union, along with 110 000 m<sup>2</sup> of housing and 60 000 m<sup>2</sup> of shopping and local facilities<sup>13</sup>.

The Tour & Taxis structure plan provides for the creation of a new urban district with a mix of uses (residential, with administrative, productive, logistical, hotel and commercial activities), in which administrative or productive activities would not be allowed to exceed 40 % of the authorised surface area (the Government Decision of 23/04/2009 makes provision for a maximum of 110 000 m<sup>2</sup> of offices in the ZIR 6A and 40 000 m<sup>2</sup> in the ZIR 6B, as well as for a nine-hectare multi-functional green space).

Given the current economic climate and the high vacancy rate, some commentators are asking whether it would be better "to take on no further development zones for so long as insufficient occupants have been found in the existing pipeline", referring specifically to Tour & Taxis and Schaarbeek-Formation<sup>14</sup>.

More generally, voices are raised<sup>15</sup> asking for further thought to be given to phasing development per zone, or to a moratorium on new office construction: "(...) the current economic circumstances mean that we should close the tap in terms of issuing new permits for certain property types and wait, before exploiting a number of major sites which are still available and which developers were eyeing up before the crisis, until the buildings which are stagnating in the market have been let"<sup>16</sup>.

The remaining space admissible in the Midi quota zone remains unchanged. No new office surface areas were authorised in 2008. Hence a further 93 798 m<sup>2</sup> of offices remain to be authorised and built before there can be any office construction in the railway zones and the deferred development regional interest zone (ZIRAD) in the PRAS. No permit applications have been made for the large-scale project (100 000 m<sup>2</sup> of offices and shops, according to the web site of one of the developers, 70 000 m<sup>2</sup> according to Expertise<sup>17</sup>) announced for the Bara / Blérot / Spaak block. Another large property project is under consideration along Avenue Fonsny (partly on the site of the former postal sorting office)<sup>18</sup> but is unlikely to be developed for several years.

**DES SOLDES DE BUREAUX ADMISSIBLES TOUJOURS EN HAUSSE**  
Chaque délivrance de permis entraîne une mise à jour des soldes de la CASBA (carte des soldes de bureaux admissibles en zones d'habitat et de mixité) (cf. www.pras.irisnet.be). Pour l'ensemble des mailles, bureaux et activités de production de biens immatériels confondus, l'augmentation des soldes CASBA



résultant de reconversions vers d'autres affectations est supérieure à la diminution des soldes résultant de l'autorisation de nouvelles surfaces de bureaux. En d'autres termes, il y a plus de reconversions (46.478 m<sup>2</sup> - 61 permis) qu'il n'y a d'autorisations de nouvelles surfaces (37.261 m<sup>2</sup> - 64 permis). L'autorisation de ces nouvelles surfaces se fait pour 4/5 en zone de mixité, le reste en zone d'habitat. Par contre, les reconversions sont réparties à parts égales entre zones d'habitat et zones de mixité du PRAS. La figure 11 illustre ces tendances par commune. Mis à part Anderlecht, Bruxelles-Ville, Woluwé-Saint-Pierre et Forest, où un équilibre relatif est atteint entre les autorisations de nouvelles surfaces et les reconversions d'autres surfaces, on constate que ce ne sont pas les mêmes communes qui sont concernées par les augmentations de superficies (Jette, Molenbeek, Auderghem, Uccle) et les reconversions (Ixelles, Saint-Gilles, Schaerbeek).

Malgré le faible nombre de permis concernés (3 sur 64), les activités de production de biens immatériels participent à concurrence de 25 % à l'accroissement des superficies autorisées. Leur contribution en termes de reconversion est par contre totalement marginale (1,5 % des superficies).

L'influence des prescriptions générales du PRAS autorisant certains projets au-delà des limites de superficie et malgré des soldes CASBA éventuellement négatifs est nulle pour les prescriptions 0.8 (bâtiments classés ou sauvegardés), 0.10 (bâtiments construits avant 1979 et inexploités pendant cinq ans avant l'entrée en vigueur du PRAS) et 4.4 (résorption de chancres urbains en zone de forte mixité). Cinq permis ont été délivrés en 2008 sur base de la clause de sauvegarde 0.9, contribuant à concurrence de 11 % à la diminution des soldes CASBA disponibles en 2008<sup>19</sup>.

Deux ZIR à quota de bureaux sont concernées par des permis 2008. Le potentiel de la ZIR n°1 'Héliport' diminue ainsi de 225 m<sup>2</sup>. La ZIR n°12 'Louise' enregistre des mouvements contrastés qui résultent au final par une augmentation de 4.745 m<sup>2</sup> du solde disponible. Les quatre permis autorisant une augmentation totale de 2.283 m<sup>2</sup> de bureaux sont en effet largement contrebalancés par les dix permis de reconversions qui contribuent quant à eux à augmenter le solde disponible de 7.028 m<sup>2</sup>. Contrairement à 2006

où la plupart des nouvelles implantations autorisées étaient concentrées dans les ZIR, 2008 n'a pas apporté beaucoup de modifications aux soldes des ZIR.

#### SALDI VAN DE TOELAATBARE KANTOOROPPERVLAKTEN NOG STEEDS IN STIJGENDE LIJN

De KaSTK (kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten in woongebieden en gemengde gebieden) wordt bijgewerkt bij elke aflevering van een vergunning (zie [www.gbp.irisnet.be](http://www.gbp.irisnet.be)). Voor alle mazen, kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen bij elkaar genomen, is de toename van de KaSTK-saldi als gevolg van reconversies in andere bestemmingen groter dan de vermindering van de saldi die voortvloeit uit de vergunning van nieuwe kantooroppervlakten. Met andere woorden, er zijn meer reconversies (46.478 m<sup>2</sup> - 61 vergunningen) dan vergunningen voor nieuwe kantoren (37.261 m<sup>2</sup> - 64 vergunningen). 4/5 van die nieuwe oppervlakten werd vergund in gebieden met gemengd karakter, de rest in woongebieden. De reconversies, daarentegen, zijn gelijk verdeeld over de woongebieden en gemengde gebieden van het GBP. **Figuur 11** illustreert deze tendensen per gemeente. Afgezien van Anderlecht, Brussel-Stad, Sint-Pieters-Woluwe en Vorst, waar een relatief evenwicht is bereikt tussen de vergunning van nieuwe kantooroppervlakten en de reconversie van andere oppervlakten, stellen we vast dat niet dezelfde gemeenten betrokken zijn bij de toename van de nieuwe oppervlakten (Jette, Molenbeek, Oudergem, Ukkel) en de reconversies (Ixelles, Sint-Gillis, Schaerbeek).

Ondanks het geringe aantal vergunningen (3 van de 64) zijn de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen goed voor 25 % van de stijging van de toegestane oppervlakten. Hun aandeel in de reconversies is daarentegen volkomen marginaal (1,5 % van de oppervlakte).

De invloed van de algemene voorschriften van het GBP die bepaalde projecten toestaan boven de oppervlaktegrenzen, ondanks een eventueel negatief saldo, is nihil voor de voorschriften 0.8 (renovatie van het erfgoed), 0.10 (gebouwen die werden opgericht vóór 1979 en niet meer uitgebaat zijn gedurende vijf jaar vóór de inwerkingtreding van het GBP) en 4.4 (opsloping van stadskankers in sterk gemengde gebieden). In 2008 werden vijf

vergunningen afgeleverd op basis van de bewaringsclausule 0.9, goed voor 11 % van de vermindering van de KaSTK-saldi in 2008<sup>19</sup>.

De vergunningen van 2008 hebben betrekking op twee GGB's met kantoorquotum. Het potentieel van het GGB nr. 1 "Helihaven" wordt daardoor verminderd met 225 m<sup>2</sup>. Voor het GGB nr. 12 "Louiza" werden contrastrijke bewegingen genoteerd, die uiteindelijk leidden tot een verhoging van het beschikbare saldo met 4.745 m<sup>2</sup>. De vier vergunningen die in totaal een toename van 2.283 m<sup>2</sup> kantoren toestaan, worden ruimschoots gecompenseerd door de tien vergunningen voor reconversies die zorgen voor een stijging van het beschikbare saldo met 7.028 m<sup>2</sup>. In tegenstelling tot de toestand in 2006, toen de meeste vergunde nieuwe inplantingen geconcentreerd waren in de GGB's, waren er in 2008 weinig wijzigingen van de saldi in de GGB's.

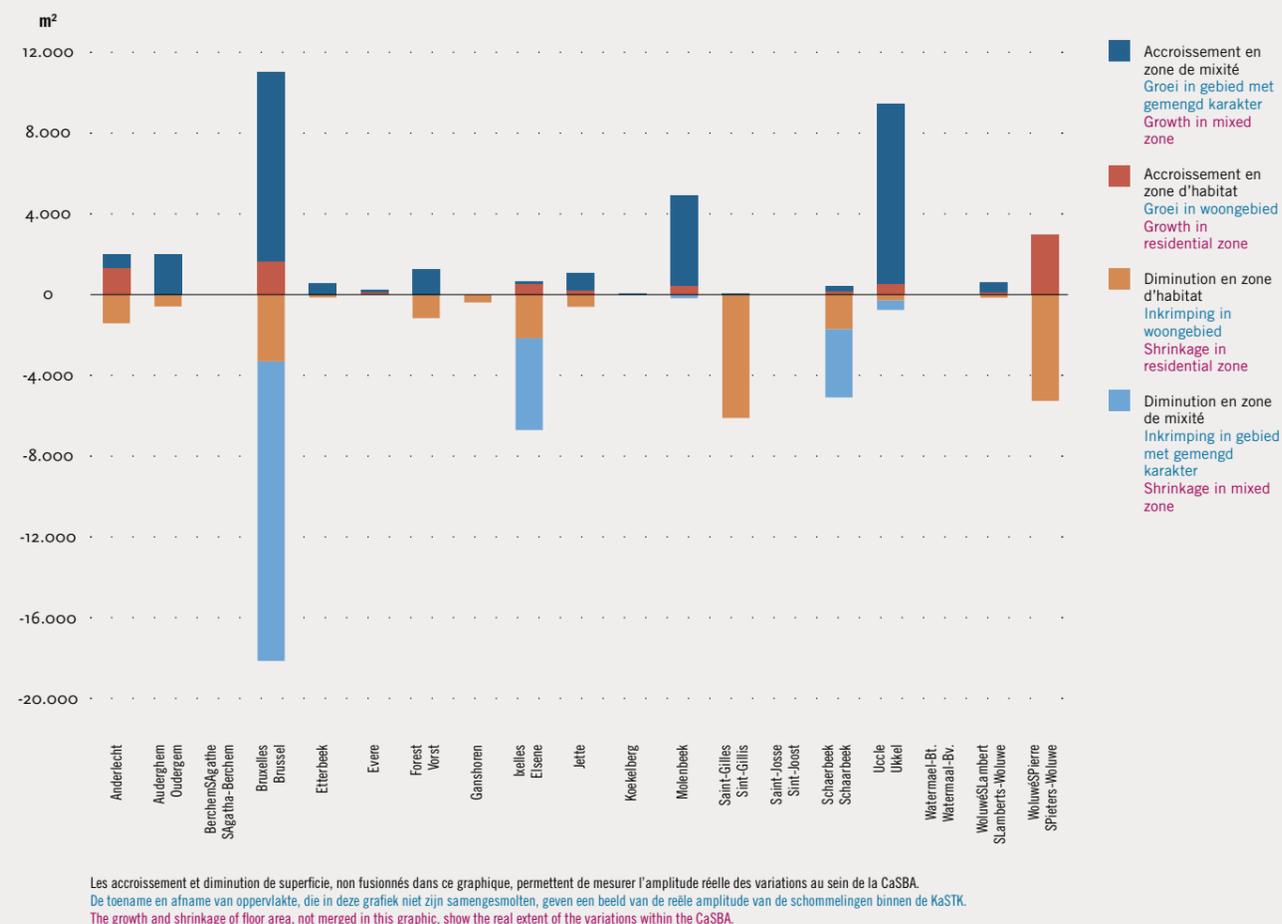
#### REMAINING ADMISSIBLE OFFICE SPACE STILL ON THE RISE

Every permit issued results in an update of the balance of the CASBA, the map of remaining admissible office space in residential and mixed zones (see [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)). In all cells, offices and the production of intangible goods aggregated, the increase in the balance of the CASBA as a result of redevelopment for other uses is higher than the reduction in the balance due to the authorisation of new office surface areas. In other words, there are more redevelopments (46 478 m<sup>2</sup> - 61 permits) than authorisations for new surface areas (37 261 m<sup>2</sup> - 64 permits). Four-fifths of these new surfaces are in mixed zones, the remainder being in residential zones. In contrast, redevelopments are equally divided across residential and mixed PRAS zones. **Figure 11** illustrates these trends per municipality. Apart from Anderlecht, Brussels-Town, Woluwe-Saint-Pierre and Forest, where there is a relative balance between new surface areas and the redevelopment of other surfaces, we note that the same municipalities are not affected by the increase in surface area (Jette, Molenbeek, Auderghem, Uccle) and redevelopment (Ixelles, Saint-Gilles, Schaerbeek).

Despite the low number of permits concerned (3 out of 64), the production of intangible goods accounts for 25 % of the growth in authorised surfaces. Their contribution in terms of redevelopment, however, is marginal (1.5 % of surfaces).

Fig. 11

CASBA: ACCROISSEMENT ET DIMINUTION DE SUPERFICIE (DE BUREAUX ET PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS) AUTORISÉE EN 2008, PAR COMMUNE / KASTK: TOENAME EN AFNAME VAN DE OPPERVLAKTE (VAN KANTOREN EN VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN) TOEGELATEN IN 2008, PER GEMEENTE / CASBA: INCREASE AND SHRINKAGE IN SURFACE AREA (OFFICES AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS) AUTHORISED IN 2008, BY MUNICIPALITY



The influence of the general provisions of the PRAS authorising certain projects which exceed the surface area limits, despite any negative CASBA balances, is nil in respect of provisions 0.8 (classified or protected buildings), 0.10 (buildings constructed before 1979 and unused during the five years preceding the PRAS) and 4.4 (reduction of derelict urban areas in very mixed zones). Five permits were issued in 2008 under the protection clause, 0.9, contributing to a fall of 11 % in the balance of the CASBA available in 2008<sup>19</sup>.

2008 permits relate to two ZIRs with office quotas. Available space in the ZIR No 1, 'Héliport' has therefore fallen by 225 m<sup>2</sup>. The ZIR No 12, 'Louise', recorded contrasting movements which ultimately resulted in a rise of 4 745 m<sup>2</sup> in the available balance. The four permits authorising a total increase of 2 283 m<sup>2</sup> of offices are more than compen-

sated by the ten redevelopment permits which contribute to increasing the available space by 7 028 m<sup>2</sup>. Unlike in 2006 when the majority of new developments authorised were in the ZIRs, 2008 brought few changes to the remaining admissible space in the ZIRs.

#### UNE DIMINUTION DES RÉGULARISATIONS

Les régularisations sur base de l'art 330§3 du CoBAT (qui vise les changements d'affectation sans travaux et, selon le CoBAT, ne nécessitant pas de permis avant 1992) concernent quelque 5.600 m<sup>2</sup> de bureaux (16 permis). C'est très peu en comparaison avec les années antérieures. Les régularisations concernent toutes des surfaces situées dans des maisons de maître ou des immeubles à appartements (mutations fonctionnelles de l'avenue Louise, l'avenue de Tervuren, l'avenue Molière...). Contrairement aux années précédentes, aucune régularisation ne vise des immeubles

à caractère économique dont la destination était ambiguë ('entreprise à caractère urbain') au regard des règlements urbanistiques en vigueur. Peut-être tous ces immeubles ont-ils été régularisés précédemment, et la norme a-t-elle atteint son efficacité maximale? À vérifier lors de l'examen des permis des prochaines années. Il va aussi de soi que, plus le temps passe, plus la preuve d'une occupation continue en bureaux depuis le 01/07/1992, condition indispensable à la régularisation, devient difficile à fournir. Ces régularisations sont en outre également liées aux transactions immobilières, les propriétaires vendeurs étant désireux de se 'mettre en ordre' avant toute mise en vente à titre de bureaux. L'examen attentif des régularisations montre que 60 % des surfaces régularisées en 2008 sont situées en zone d'habitation, 21 % dans la ZIR n°12 (Louise), 17 % en zone mixte et 2 % en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

## VERMINDERING VAN DE REGULARISATIES

De regularisaties op basis van art. 330§3 van het BWRO (betreffende bestemmingswijzigingen zonder werken die, volgens het BWRO, geen vergunning vereisten vóór 1992) hebben slechts betrekking op zowat 5.600 m<sup>2</sup> kantoren (16 vergunningen). Dat is bijzonder weinig in vergelijking met de voorgaande jaren. De regularisaties hebben allemaal betrekking op oppervlakten in herenhuizen of appartementengebouwen (functionele mutaties langs de Louizalaan, de Tervurenlaan, de Molièrelaan...). In tegenstelling tot de voorgaande jaren, was er in 2008 geen enkele regularisatie betreffende gebouwen met economisch karakter met een dubbelzinnige bestemming ("bedrijf met stedelijk karakter") in het licht van de vigerende stedenbouwkundige verordeningen. Misschien werden al die gebouwen reeds voordien geregulariseerd en heeft de norm zijn doeltreffendheid bereikt? Dit valt nader te bekijken bij de studie van de vergunningen de komende jaren. Het spreekt ook voor zich dat hoe meer tijd er verstrijkt, hoe moeilijker het wordt om een ononderbroken gebruik als kantoor sinds 01/07/1992 aan te tonen, wat een onontbeerlijke voorwaarde is voor de regularisatie. Deze regularisaties zijn bovendien ook gelinkt aan vastgoedtransacties, waarbij de eigenaars "zich in orde willen stellen" alvorens hun eigendom te verkopen als kantoorgebouw. Een grondige studie van de regularisaties toont aan dat 60 % van de in 2008 geregulariseerde oppervlakten zich bevinden in woongebied, 21 % in GGB nr. 12 (Louiza), 17 % in gemengd gebied en 2 % in woongebied met residentieel karakter.

## A DECLINE IN REGULARISATION

Regularisation under Article 330§3 of the CoBAT (which covers changes in use without works which, under the CoBAT, did not require a permit before 1992) affected some 5 600 m<sup>2</sup> of offices (16 permits). This is very few in comparison with earlier years. All these instances of regularisation relate to surfaces located in up-market houses or apartment buildings (changes of use on the Avenue Louise, Avenue de Tervuren, Avenue Molière etc.). Unlike in previous years, none of these regularisations involved buildings of an economic nature whose purpose was ambiguous ('urban enterprise') in terms of the planning regulations in force. It may be that all these buildings have now been regularised, and that the law has had its maximum impact. This will be verified when we examine the permits for future years. It also goes without saying that, as time passes, it will become more and more difficult to provide evidence of continuous office occupation since 01/07/1992, the crucial condition on which regularisation depends. Regularisation is also associated with property transactions, as sellers wish to 'put things in order' before marketing the property as offices. A careful examination of regularisation shows that 60 % of regularised surface areas are in residential zones, 21 % in the ZIR No 12 (Louise), 17 % in mixed zones and 2 % in up-market residential areas.

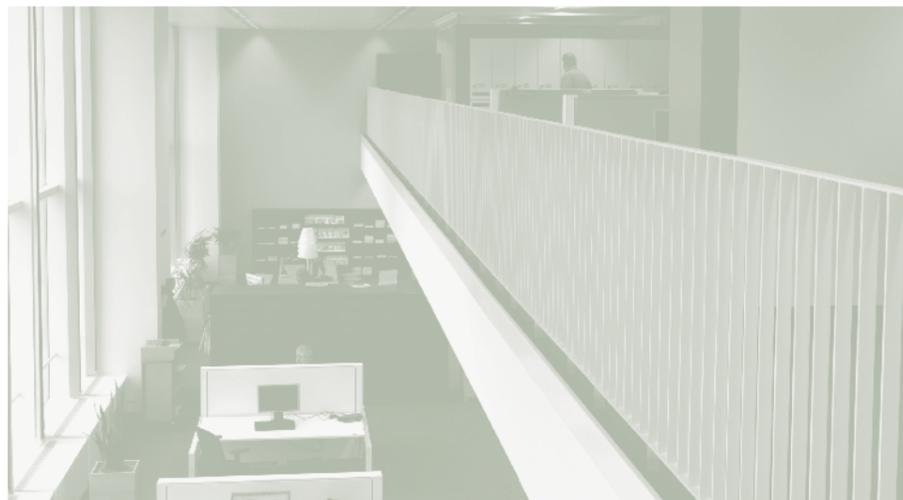
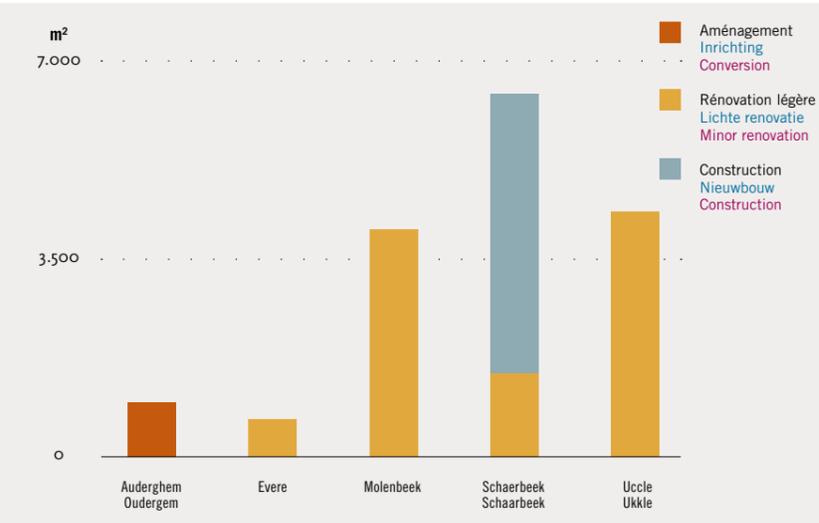


Fig. 12

SUPERFICIE AFFECTÉE À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS AUTORISÉE EN 2008, PAR COMMUNE ET TYPE DE TRAVAUX / OPPERVLAKTE GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN IN 2008 GOEDGEKEURD, PER GEMEENTE EN TYPE WERKEN / SURFACE AREA USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS AUTHORISED IN 2008, BY MUNICIPALITY AND TYPE OF WORKS



## LA FAIBLESSE DES ACTIVITÉS DE PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS

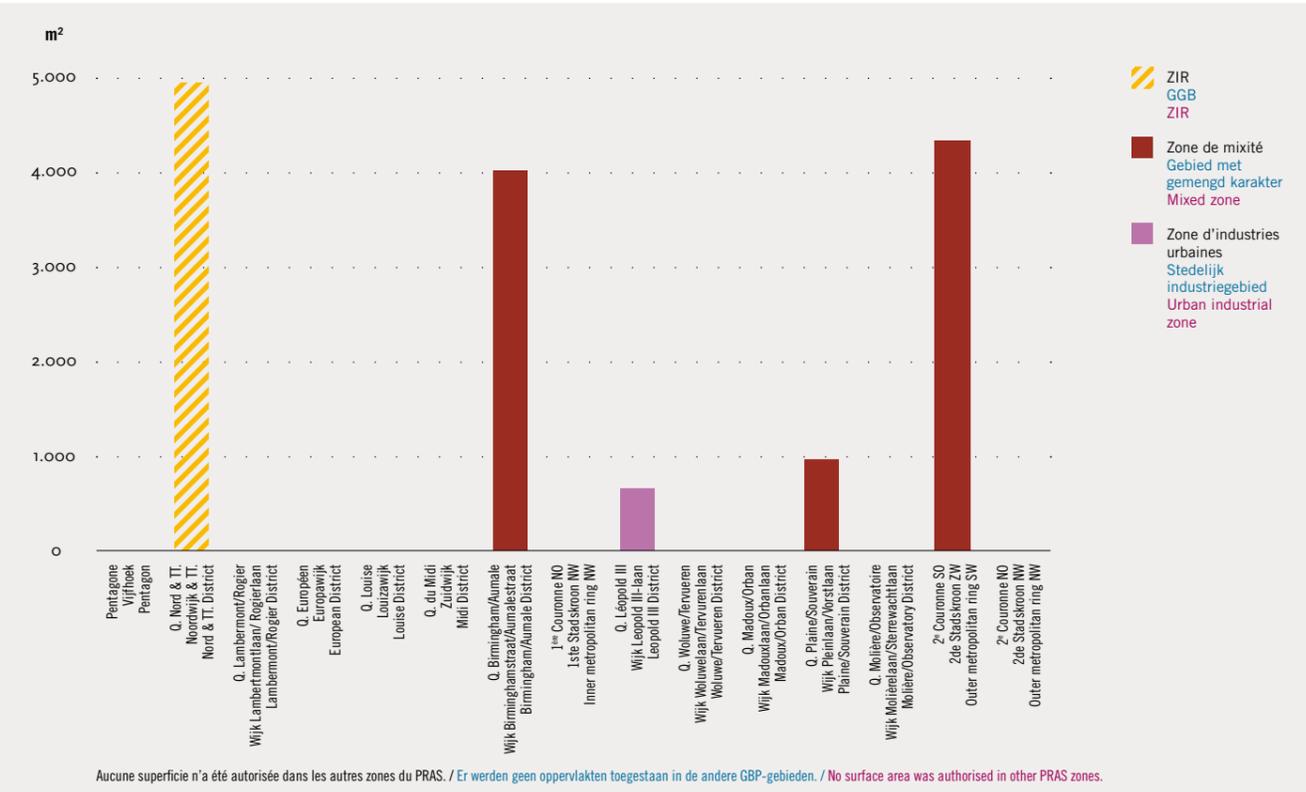
À peine 16.388 m<sup>2</sup> d'activités de production de biens immatériels ont été autorisés en 2008 (8 permis<sup>20</sup>), c'est très faible en comparaison avec les autres années. Faut-il juste y voir un fait ponctuel, ou au contraire une tendance significative, ou encore un signe du manque de dynamisme du marché et de l'absence de nécessité de recourir à ce concept pour faire passer un projet? Quoi qu'il en soit, l'année 2007 avait été exceptionnelle en la matière (plus de 115.000 m<sup>2</sup>), avec quelques gros dossiers de reconversion d'anciens sites industriels et la régularisation d'une importante superficie.

C'est surtout Schaerbeek (figure 12) qui accueille ces activités de production de biens

immatériels, en particulier une nouvelle construction dans le quartier Gaucheret (en ZIR). Les autres cas relèvent plutôt de changements d'affectation et / ou de reconversion de bâtiments à usage industriel, ce qui explique que les deux-tiers de ces nouvelles implantations soient situés en zone de mixité (figure 13). La qualification d'activités de production de biens immatériels reste parfois douteuse au regard des activités qui se déroulent effectivement dans les immeubles. La pertinence de la distinction entre activités de production de biens immatériels et bureaux au sens réglementaire du terme mériterait un examen approfondi. Enfin, un seul permis de reconversion d'une petite surface d'activités de production de biens immatériels vers le logement a été enregistré en 2008, pour une surface de 247 m<sup>2</sup>.

Fig. 13

SUPERFICIE DANS LES NOUVELLES IMPLANTATIONS DE PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS, AUTORISÉE EN 2008, PAR TYPE DE ZONES DU PRAS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE / OPPERVLAKTE IN DE NIEUWE VESTIGINGEN VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN, TOEGESTAAN IN 2008, PER TYPE GBP-GEBIED EN VOLGENS LOKALISATIE IN HET BRUSSELS GEWEST / AREA IN NEW DEVELOPMENTS FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS, AUTHORISED IN 2008, BY PRAS ZONE TYPE AND BY LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



## WEINIG NIEUWE ACTIVITEITEN VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN

In 2008 werd amper 16.388 m<sup>2</sup> ruimte vergund voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen (8 vergunningen<sup>20</sup>), wat zeer weinig is in vergelijking met de andere jaren. Hebben we hier te maken met een tijdelijk verschijnsel of is het in tegenstelling een toonaangevende tendens, of een teken van de gebrekkige dynamiek van de markt en het feit dat men dit concept niet nodig heeft om een project "er door" te krijgen? Hoe dan ook, 2007 was uitzonderlijk op dit vlak (meer dan 115.000 m<sup>2</sup>), met enkele grote dossiers voor de reconversie van oude industriële sites en de regularisatie van een aanzienlijke oppervlakte.

Voor in Schaerbeek (figure 12) werden de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen gevestigd, in het bijzonder in een nieuw gebouw in de Gaucheretwijk (in GGB). De andere gevallen zijn veeleer bestemmingswijzigingen en/of reconversies van industriële gebouwen, wat meteen verklaart dat twee

derden van deze nieuwe inplantingen zich bevinden in een gebied met gemengd karakter (figure 13). De kwalificering als activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen blijft soms twijfelachtig als we kijken naar de activiteiten die daadwerkelijk plaatsgrijpen in de gebouwen. De juistheid van het onderscheid tussen activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen en kantoren in de verordenende betekenis van de term, zou wel eens grondig onderzocht mogen worden. Ten slotte werd in 2008 één vergunning genoteerd voor de reconversie van een kleine oppervlakte voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in woningen, goed voor een oppervlakte van 247 m<sup>2</sup>.

## FEW NEW ACTIVITIES FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS

In 2008 scarcely 16 388 m<sup>2</sup> of space was authorised for the production of intangible goods (8 permits<sup>20</sup>), a very low figure in comparison with other years. Is this just a blip, or is it rather a significant trend or perhaps a sign of a lack of dynamism in the market and the absence of any necessity to make use of this concept to

get a project 'through'? Whatever the cause, 2007 was an exceptional year in this respect (more than 115 000 m<sup>2</sup>), with some major redevelopments of former industrial sites and the regularisation of a significant surface area.

Activities for the production of intangible goods were established in particular in Schaerbeek (figure 12) notably with a new construction in the Gaucheret district (in the ZIR). The other cases are rather a matter of changes of use and / or the redevelopment of industrial buildings, which explains why two-thirds of these new developments are located in mixed zones (figure 13). Qualification as 'production of intangible goods' is sometimes rather dubious in respect of the activities which are actually conducted in the buildings. The relevance of the distinction between the production of intangible goods and office activities in the regulatory sense would warrant an in-depth investigation. Finally, a single permit for the redevelopment as housing of a small surface area used in the production of intangible goods was recorded in 2008, affecting an area of 247 m<sup>2</sup>.

# Pipeline Pipeline Pipeline

C'est à la mi-2008 que l'Observatoire a pour la première fois tenté l'exercice d'estimer l'échéance de la mise sur le marché des surfaces de bureaux<sup>21</sup> ayant fait l'objet d'un permis (de construction ou de rénovation, avec ou sans accroissement de superficie), que l'occupant soit ou non connu. Ainsi la Tour des Finances figurait-elle dans le pipeline, bien que son (futur) occupant ait été connu. L'occupation de la tour n'est en effet pas sans conséquences sur une série d'autres immeubles qui abritaient précédemment le Ministère des Finances et qui se sont dès lors vidés de leurs occupants. Sur base de l'état d'avancement des chantiers (vérifié à intervalles réguliers), l'hypothèse a été retenue qu'un chantier en gros œuvre fermé serait disponible endéans les six mois, tandis qu'un immeuble en gros œuvre ouvert le serait endéans l'année<sup>22</sup>.

La notion de pipeline n'est pertinente que si l'on se place à son extrémité (quelles seront les surfaces disponibles à court terme?), c'est la raison pour laquelle les chantiers de démolition préalable ou de fondations, considérés comme en début de pipeline, ne sont pas pris en compte<sup>23</sup>. Afin de préciser les informations issues de l'observation in-situ, qui ne permet pas toujours de faire la nuance entre un chantier dans ses derniers parachèvements (finitions intérieures, par exemple) ou un immeuble désormais disponible, les observations ont été confrontées à d'autres sources d'informations, telles que la presse spécialisée (par exemple, l'annonce de l'inauguration d'un immeuble) ou les rapports annuels de sociétés immobilières, ainsi qu'aux données en ligne d'Inventimmo (SDRB), qui précisent souvent la date de disponibilité du bien. Il convient toutefois de rappeler qu'Inventimmo n'enregistre pas les immeubles construits à usage propre puisque son objectif est de faire se rencontrer l'offre et la demande d'espaces économiques.

Vu le caractère annuel de l'examen du pipeline, ou plus précisément de sa publication dans l'Observatoire, il en ressort un 'instantané' à un moment donné (en l'occurrence, juillet 2009 pour ce qui concerne ce numéro de l'Observatoire), ce qui peut expliquer que certains immeubles échappent au pipeline dès lors qu'ils n'ont fait l'objet de d'une rénovation légère et déjà achevée au moment de la rédaction de l'Observatoire. Dès qu'un immeuble est à disposition et qu'il est destiné à être commercialisé, il sort du pipeline et entre dans le champ d'observation du Service Inventimmo (SDRB) et dans la comptabilisation de la vacance. De tels immeubles n'apparaîtront donc pas dans le pipeline, mais ils seront évidemment comptabilisés au moment de l'examen a posteriori (biennal), par

l'Observatoire, de la mise en œuvre de tous les permis en fin de validité.

S'il est évident que le présent pipeline concerne des permis délivrés non seulement en 2008 mais aussi les années antérieures (à partir de 2004), il n'inclut par contre pas les éventuels chantiers déjà entamés en 2009 sur base de permis 2009 (cas par exemple de l'immeuble square Saintelette / boulevard d'Ypres). Ceux-là seront pris en compte dans le prochain numéro de l'Observatoire traitant des permis et du pipeline (n°26, examen des permis 2009).

Pour résumer la démarche, l'enregistrement des permis dans l'Observatoire constitue l'entrée dans le pipeline, puis vient le suivi de leur mise en œuvre (progression dans le pipeline) et enfin l'extrémité du pipeline, laquelle est illustrée par le tableau en dernière page. La sortie pure et simple du pipeline, une fois que l'immeuble est à disposition, n'est plus du ressort de l'AATL mais d'Inventimmo (pour autant qu'il soit à la recherche d'un acquéreur et / ou occupant).

Ce sont quelque 109.000 m<sup>2</sup> qui sont attendus d'ici la fin de l'année 2009, tandis que les superficies d'ores et déjà attendues pour la fin 2010 s'élèvent à 316.000 m<sup>2</sup>. Rappelons que le pipeline ne peut être comparé à la vacance disponible (telle qu'elle a été calculée dans le numéro précédent de l'Observatoire) pour deux raisons. La première, c'est que la vacance ne se préoccupe pas de l'existence ou non d'un permis d'urbanisme. Ainsi, un immeuble vidé de ses occupants et tout de suite remis sur le marché sans travaux nécessitant permis ne figurera pas dans le pipeline mais bien dans la vacance. La seconde raison relève de la source d'information de la vacance : à savoir les agents immobiliers ou les propriétaires des immeubles désireux de trouver un occupant. Les occupations pour compte propre, les transactions déjà finalisées avant livraison du bâtiment et les transactions hors champ d'action des agences immobilières ne figurent pas dans la vacance, à l'inverse du pipeline.

L'estimation du pipeline n'est certes pas chose aisée et rend les comparaisons difficiles entre les différentes sources. Il est parfois difficile d'obtenir une information fiable et tout le monde n'a pas toujours la même opinion sur la date de fin des travaux, à l'instar de la tour Zénith dont l'achèvement est annoncé en 2009 par les uns ou 2010 par les autres. En outre, le pipeline n'est jamais qu'un instantané qui évolue régulièrement.

Midden 2008 deed het Overzicht voor het eerst een poging om de termijnen in te schatten waarbinnen de kantooroppervlakten op de markt

zouden worden gebracht<sup>21</sup> die het voorwerp uitmaakten van een vergunning (voor bouw of renovatie, met of zonder toename van oppervlakte), ongeacht of de gebruiker al dan niet gekend was. Zo zat de Financietoren in de pipeline, ook al was de (toekomstige) gebruiker gekend. De ingebruikname van de toren had immers grote gevolgen voor een aantal andere gebouwen waar voordien het Ministerie van Financiën was gehuisvest en die dus leeg kwamen te staan.

Op grond van de vordering der werken (die wordt nagegaan met regelmatige tussenpozen), werd uitgegaan van de hypothese dat een werf in gesloten ruwbouwfase beschikbaar zou zijn binnen de zes maanden, terwijl voor een gebouw in open ruwbouwfase een termijn van een jaar werd vooropgesteld<sup>22</sup>.

Het begrip "pipeline" is slechts relevant voor projecten die zich aan het uiteinde ervan bevinden (welke oppervlakten zullen beschikbaar zijn op korte termijn?). Daarom wordt hierin geen rekening gehouden met projecten waar nog voorafgaande afbraakwerken mee gemoeid zijn, of die in de funderingsfase zitten, omdat die zich nog in het begin van de pipeline situeren<sup>23</sup>. Om de gegevens te preciseren die voortvloeien uit de waarnemingen in situ, waarbij niet altijd een duidelijk onderscheid kan worden gemaakt tussen een werf in de laatste afwerkingsfase (binnenafwerking, bijvoorbeeld) of een gebouw dat reeds beschikbaar is, werden die waarnemingen getoetst aan andere informatiebronnen, zoals de vakpers (bijvoorbeeld de aankondiging van de inhuldiging van een gebouw) of de jaarverslagen van vastgoedmaatschappijen, alsook aan de online gegevens van Inventimmo (GOMB), die vaak de juiste datum vermelden waarop een goed beschikbaar wordt of werd. Toch willen we hierbij nog even aanstippen dat Inventimmo niet de gebouwen registreert die werden opgetrokken voor eigen gebruik, aangezien de instelling tot doel heeft vraag en aanbod van economische ruimten samen te brengen.

Aangezien de pipeline slechts met jaarlijkse interval wordt onderzocht, of meer bepaald wordt gepubliceerd in het Overzicht, vormt deze onvermijdelijk steeds een "momentopname" van een bepaald tijdstip (in dit geval juli 2009 voor dit nummer van het Overzicht). Dat verklaart dan ook dat bepaalde gebouwen kunnen ontsnappen aan de pipeline, bijvoorbeeld als ze slechts een lichte renovatie ondergingen en reeds afgewerkt waren op het moment dat het nieuwe Overzicht wordt uitgewerkt. Van zodra een gebouw beschikbaar is en bestemd is voor commercialisering, verlaat het de pipeline. Het komt dan terecht in het gezichtsveld van de dienst Inventimmo (GOMB) en wordt verrekend

in de leegstand. Dergelijke gebouwen komen dus niet in de pipeline, maar zullen uiteraard meegerekend worden bij het (tweejaarlijks) onderzoek a posteriori, door het Overzicht, van de verwezenlijking van alle vergunningen waarvan de geldigheidstermijn verstrijkt.

Het ligt dus voor de hand dat deze pipeline niet alleen gebouwen bevat die werden vergund in 2008 maar ook in de voorgaande jaren (vanaf 2004). Daarentegen bevat deze niet de eventuele werven die reeds werden gestart in 2009 op basis van vergunningen van 2009 (zoals bijvoorbeeld het gebouw Sainteletteplein / Ieperlaan). Die projecten worden in aanmerking genomen in het volgende nummer van het Overzicht waarin de vergunningen en de pipeline bestudeerd zullen worden (nr. 26, onderzoek van de vergunningen 2009).

Om de werkwijze even samen te vatten: bij de registratie van de vergunningen in het Overzicht komen ze in de pipeline terecht. Daarna wordt hun uitvoering opgevolgd (vooruitgang in de pipeline) en tenslotte belanden ze in het uiteinde van de pipeline, zoals wordt geïllustreerd op de laatste pagina. De opvolging na het verlaten van de pipeline, als het gebouw eenmaal beschikbaar is, valt niet meer onder de verantwoordelijkheid van het BROH maar van Inventimmo (voor zover men voor het gebouw een koper en/of gebruiker zoekt).

Tegen eind 2009 wordt zowat 109.000 m<sup>2</sup> verwacht, terwijl de oppervlakten die nu reeds in de pipeline zitten voor eind 2010 goed zijn voor 316.000 m<sup>2</sup>. We onderstrepen nog dat de pipeline niet vergeleken kan worden met de beschikbare leegstaande oppervlakten (zoals die werden berekend in het vorige nummer van het Overzicht), en dit om twee redenen. Ten eerste wordt bij leegstaand niet gekeken naar het feit of er al dan niet een stedenbouwkundige vergunning bestaat. Bijvoorbeeld: een gebouw dat door zijn gebruikers wordt verlaten en meteen weer op de markt wordt gebracht zonder werken waarvoor een vergunning is vereist, zal niet in de pipeline terechtkomen maar wordt wel meegerekend in de leegstand. De tweede reden heeft te maken met de informatiebron voor de leegstand: met name de vastgoedmakelaars of eigenaars van gebouwen die op zoek zijn naar een gebruiker. Gebouwen die voor eigen rekening worden gebruikt, transacties die reeds waren voltooid vóór de levering van het gebouw en transacties buiten het werkkterrein van de vastgoedmakelaars komen dan weer niet voor in de leegstand, en wel in de pipeline.

De schatting van de pipeline is zeker geen makkelijke zaak en maakt vergelijkingen tussen verschillende bronnen moeilijk. Het is soms moeilijk

om betrouwbare informatie te bekomen en niet iedereen heeft dezelfde mening over de datum waarop werken zullen worden voltooid. Kijken we maar naar de Zenith-toren, waarvan de voltooiing door sommigen wordt aangekondigd voor 2009 en door anderen voor 2010. Bovendien is en blijft de pipeline een momentopname van een situatie die regelmatig evolueert.

It was in mid-2008 that the Review first tried to estimate when office surface areas would reach the market<sup>21</sup> for which a permit (for construction or renovation, with or without an increase in surface area) had been issued whether or not the occupant was known. Thus the Tour des Finances is included in the pipeline, even though its (future) occupant is known. The occupation of this tower block is not without consequences for a series of other buildings which formerly housed the Finance Ministry and which will then stand vacant.

Based on on-site progress (checked at regular intervals), we have worked on the assumption that a site on which closed structural works are complete will be available within six months, while a building still at the open structural work stage will be available within the year<sup>22</sup>.

The pipeline concept is only relevant at its extremity (what surface areas will be available in the short-term?), which is why sites involving prior demolition or foundations, considered as the beginning of the pipeline, are not taken into account<sup>23</sup>. To supplement the information gathered from on-site observation - which does not always make it possible to distinguish a site in the final stages of completion (internal finishing, for example) from one which is currently available - these observations have been compared with other sources of information, such as the specialist press (for example, the announcement of the opening of a building) or the annual reports of property companies, as well as the on-line Inventimmo data (SDRB) which often mention the date a property will be available. However it should be remembered that Inventimmo does not record buildings constructed for own final use, since its aim is to bring together supply and demand for commercially available property.

Given the annual nature of the pipeline investigation, or more exactly of its publication in the Review, it tends to provide a snapshot at a given moment (in this instance, July 2009 for the current Review), which may explain why some buildings may not be included where only minor renovation, already completed when the review is drafted, are involved. Once a building is available, and if it is intended for marketing, it leaves the pipeline. It is then monitored by

the Inventimmo Service (SDRB) and is included in the calculation of the vacancy rate. Such buildings will therefore not feature in the pipeline, but will obviously be included in the biannual Review analysis of the execution of all permits at the end of their validity.

Though the present pipeline obviously relates to permits issued not just in 2008 but also in earlier years (starting in 2004), it does not include any sites on which work had already begun in 2009 on the basis of 2009 permits (for example, the building at Square Saintelette / Boulevard d'Ypres). These will be taken into account in the next issue of the Review in which permits and the pipeline are studied (no 26, analysis of 2009 permits).

To return to the methodology: the registration of permits in the Review constitutes the point of entry into the pipeline. Their execution is then monitored (progression in the pipeline) and finally there comes the end of the pipeline, which is illustrated in the table on the last page. Departure pure and simple from the pipeline, once the building is available, no longer falls within the remit of the AATL but is covered by Inventimmo (where the building is looking for a buyer and / or occupant).

Some 109 000 m<sup>2</sup> are expected between now and the end of 2009, while the surface areas which are already anticipated by the end of 2010 stand at 316 000 m<sup>2</sup>. It should be remembered that the pipeline cannot be compared with available vacant surface areas (as calculated in the preceding issue of the Review) for two reasons. The first is that vacancy is not concerned with the existence or otherwise of a planning permit. Thus an unoccupied building put straight onto the market without works that require a permit will not feature in the pipeline, but it will be recorded in the vacancy rate. The second reason relates to the source of information on vacancy: estate agents or property owners searching for an occupant. However, own occupation, transactions already finalised before delivery of the building and transactions which do not involve estate agencies are not recorded in the vacancy rate, but they do appear in the pipeline.

Estimating the pipeline is certainly not straightforward, and makes it difficult to make comparisons between the different sources. It is sometimes difficult to obtain reliable information and opinions are not always unanimous about the completion date of works, as in the case of the Tour Zénith whose completion is announced for 2009 by some and for 2010 by others. Furthermore, the pipeline is only ever a snapshot which changes continuously.

# Conclusion Conclusie Conclusion

Le bilan des permis 2008 met en avant les éléments forts suivants :

- une forte progression de la rénovation des immeubles existants,
- une rénovation en hausse dans le Quartier européen,
- une croissance de la rénovation lourde plutôt que de la rénovation légère,
- un très faible chiffre pour les nouvelles implantations,
- une reconversion des bureaux toujours en hausse, en particulier à destination du logement mais aussi vers d'autres affectations telles que les hôtels / flat-hôtels et les équipements médicaux,
- une reconversion qui n'est plus seulement localisée dans les quartiers mixtes ou résidentiels des première et seconde couronnes, mais également dans le Pentagone et même dans le quartier Léopold,
- une reconversion qui concerne non seulement des immeubles initialement conçus pour des bureaux mais également des maisons / hôtels de maître ou parties d'immeubles à appartements,
- la très faible proportion des activités de production de biens immatériels dans le total des superficies autorisées,
- la fin? (la question est posée, l'avenir nous le dira) des régularisations des immeubles d'entreprises dont l'affectation était ambiguë en termes planologiques.

Tous ces éléments s'inscrivent dans un contexte économique et financier pour le moins difficile, dont l'influence ne se fera réellement sentir qu'en 2009, voire même 2010 et 2011. Beaucoup de questions se posent quant à l'avenir du secteur immobilier bruxellois, au regard non seulement de la crise économique mais aussi de l'importante vacance structurelle, des projets en cours de finition dont la mise sur le marché est imminente (voir à cet égard l'ampleur du pipeline estimé), sans parler de la diminution de la surface moyenne par emploi et des questions soulevées par la durée de vie toujours plus courte des immeubles de bureaux et du développement 'insoutenable' que cela représente. Plusieurs de ces questions ont été abordées en profondeur dans le numéro spécial de l'Observatoire des bureaux récemment sorti de presse<sup>24</sup>.

La reconversion des bureaux en logements n'est qu'une réponse parmi d'autres possibles à la vacance actuelle. Tous les immeubles de bureaux inoccupés sont en effet loin de se prêter à de telles reconversions, en particulier quand ils sont situés dans des parcs d'affaires

qui mériteraient un réaménagement intégral et intégré pour en faire de vrais quartiers urbains.

Une réflexion approfondie devrait être mise en route, par exemple dans le cadre du nouveau PRDD, qui se pencherait, entre autres, sur l'opportunité ou non de prévoir un moratoire ou toute autre temporisation, zonée ou non, à la construction de superficies de bureaux supplémentaires. L'accord de gouvernement 2009-2014 précise d'ailleurs que *"vu l'évolution conjoncturelle et le haut taux de vacance de bureaux, le Gouvernement veillera autant que possible à limiter le développement de nouveaux espaces de bureau dans l'attente des objectifs du nouveau Plan Régional de Développement Durable"*<sup>25</sup>. L'équilibre sera évidemment très difficile à trouver, sachant que *"la disponibilité immédiate de locaux adaptés est une des externalités que doit offrir le territoire"*<sup>26</sup>. La question de l'opportunité ou non de maintenir les prescriptions des zones administratives du PRAS pourrait également être évoquée<sup>27</sup>, ou tout au moins d'y introduire plus de flexibilité<sup>28</sup>. Une grande inconnue réside aussi dans les conséquences sur le marché immobilier de la certification énergétique des immeubles rendue bientôt obligatoire et le risque de voir se former un marché à deux vitesses, entre les bâtiments neufs ou fortement rénovés et les bâtiments existants. Bref, autant de sujets qui ne manqueront pas d'alimenter les prochains numéros de l'Observatoire des bureaux.

Uit de balans van de vergunningen van 2008 komen de volgende grote punten naar voor :

- een sterke vooruitgang van de renovatie van de bestaande gebouwen,
- een toenemende renovatie in de Europese wijk,
- een stijging van de zware renovatie eerder dan van de lichte renovatie,
- een zeer laag cijfer voor nieuwe inplantingen,
- een reconversie van kantoren die nog steeds in stijgende lijn gaat, in het bijzonder de reconversie in woningen maar ook in andere bestemmingen zoals hotels / flat-hotels en medische voorzieningen,
- de reconversie is niet langer enkel geconcentreerd in de gemengde wijken of woonwijken van de eerste en tweede kroon, maar ook in de Vijfhoek en zelfs in de Leopoldwijk,
- de reconversie heeft niet enkel betrekking op gebouwen die aanvankelijk bestemd waren voor kantoren, maar ook op huizen / herenhuizen of delen van appartementsgebouwen,
- de zeer geringe verhouding van de

activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in het totaal van de toegestane oppervlakten,

- het einde? (het blijft nog een open vraag, de toekomst zal het uitwijzen) van de regularisaties van bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming planologisch gezien dubbelzinnig was.

Al deze elementen kaderen in een economische en financiële context die op zijn zachtst gezegd als moeilijk kan worden bestempeld. De invloed van deze crisis zal pas echt voelbaar zijn in 2009, of zelfs 2010 en 2011. Er rijzen heel wat vragen rond de toekomst van de Brussels vastgoedsector, niet alleen in het licht van de economische crisis maar ook gelet op de grote structurele leegstand, de projecten die in de afwerkingsfase zitten en binnenkort op de markt komen (zie in dit verband de omvang van de pipeline). En dan hebben we het nog niet gehad over de vermindering van de gemiddelde oppervlakte per arbeidsplaats en de vragen die worden opgeroepen door de steeds kortere levensduur van kantoorgebouwen en de "onhoudbare" ontwikkeling die deze trend met zich meebrengt. Verscheidene van deze vragen werden uitvoerig behandeld in het speciaal nummer van het Overzicht van het kantorenpark dat onlangs van de persen rolde<sup>24</sup>.

De reconversie van kantoren in woningen is slechts één van de vele mogelijke antwoorden op de huidige leegstand. Niet alle leegstaande kantoorgebouwen zijn immers geschikt voor een dergelijke reconversie, vooral niet wanneer ze gelegen zijn in businessparken die vragen om een globale en geïntegreerde herinrichting om ze om te vormen tot heuse stadswijken.

Er dient werk te worden gemaakt van een diepgaande bezinning, bijvoorbeeld in het kader van het nieuwe GPDO, waarbij men zich onder meer zou moeten buigen over de vraag of men voor de bouw van nieuwe kantooroppervlakten al dan niet moet voorzien in een moratorium of enig ander tijdschema, al dan niet gebiedsgebonden. Het Regeerakkoord 2009-2014 preciseert overigens het volgende *"Gelet op de evolutie van de conjunctuur en de grote leegstand van kantoren zal de Regering er zoveel als mogelijk op toezien de ontwikkeling van nieuwe kantoorruimten te beperken in afwachting van de doelstellingen van het nieuwe Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling"*<sup>25</sup>. Uiteraard zal het zeer moeilijk zijn om het evenwicht te herstellen, wetende dat *"de onmiddellijke beschikbaarheid van aangepaste lokalen één van de externaliteiten is die het grondgebied moet aanbieden"*<sup>26</sup>. Men zou ook kunnen

stilstaan bij de vraag of het al dan niet opportuun is om de voorschriften van de administratiegebieden van het GBP te handhaven<sup>27</sup>, of toch minstens om ze flexibeler te maken<sup>28</sup>. Een grote onbekende parameter blijven ook de gevolgen voor de vastgoedmarkt van de energiecertificering van de gebouwen, die binnenkort verplicht wordt, en het daaraan gekoppelde gevaar voor het ontstaan van een markt met twee snelheden, met enerzijds de nieuwe of sterk gerenoveerde gebouwen en anderzijds de bestaande gebouwen. Kortom, een hele reeks onderwerpen die zeker nog aan bod zullen komen in de volgende nummers van het Overzicht van het kantorenpark.

The 2008 review of permits demonstrates the following significant aspects :

- strong growth in the renovation of existing buildings,
- increasing renovation in the European district,
- a growth in major renovation rather than minor renovation,
- a very low figure for new developments,
- a continuing rise in the redevelopment of offices, in particular for housing purposes but also for other uses such as hotels / aparthotels and medical facilities,
- redevelopment no longer restricted to mixed or residential zones in the inner and outer metropolitan rings, but also in the Pentagon and even the Léopold district,

- redevelopment involving not only buildings originally intended as offices, but also houses/upmarket houses or parts of apartment buildings,
- a very low proportion of activities for the production of intangible goods in the total authorised surface areas,
- the end? (the question remains open, only the future will tell) of the regularisation of business premises whose use is ambiguous in planning terms.

All these aspects must be set against a financial and economic background which is difficult to say the least, and whose influence will not really be felt until 2009 or even 2010-2011. The future of the Brussels property sector raises many questions, due not solely to the economic crisis but also to the extent of structural vacancy, and to the projects nearing completion which will be coming onto the market in the very near future (see in this respect the scale of the pipeline estimate), without mentioning the reduction in the average surface area per job and the questions raised by the increasingly short lifespan of office buildings and the unsustainable development that that represents. Several of these questions were addressed in depth in the special edition of the Office Property Review published recently<sup>24</sup>.

The redevelopment of offices for housing is only one response to the existing vacancy rate.

Far from all vacant office buildings are suitable for such conversion, particularly when they are located in business parks which would require integral and integrated redevelopment to become genuine residential districts.

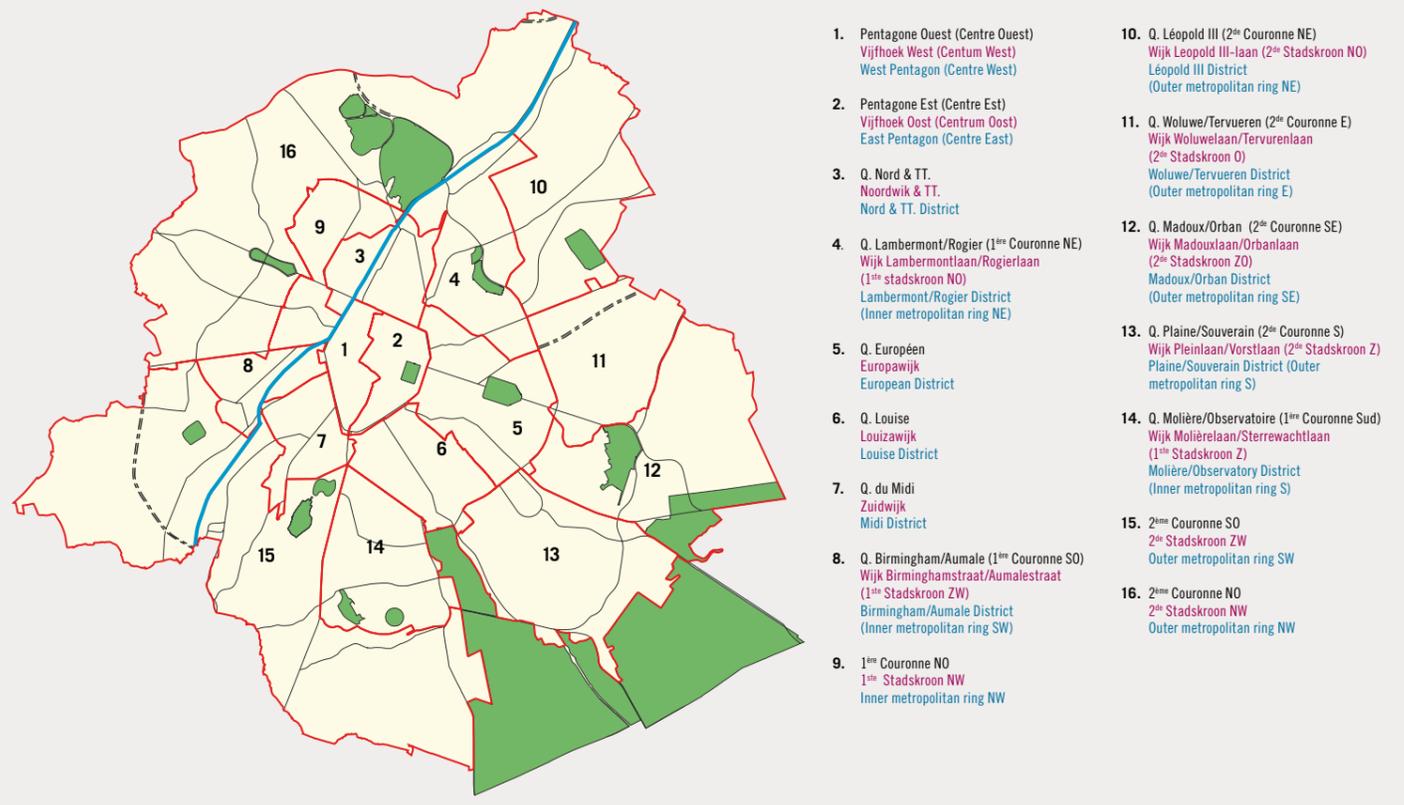
An in-depth analysis is required, perhaps in the context of a new regional sustainable development plan, which would consider, inter alia, whether it would be appropriate to introduce a moratorium or some other temporal restriction, by zone or otherwise, on the construction of additional office surface areas. The 2009-2014 government policy agreement indicates that given the *"economic situation and the high vacancy rate for offices, the Government will seek, as far as possible, to limit the development of new office space while awaiting the objectives of the new regional sustainable development plan"*<sup>25</sup>. It will obviously be very difficult to strike the balance, since *"the immediate availability of suitable premises is one of the externalities which the territory must offer"*<sup>26</sup>. We might also ask whether or not it is appropriate to retain the PRAS administrative zone provisions<sup>27</sup>, or at least to introduce more flexibility<sup>28</sup>. The impact on the property market of the energy certification of buildings, soon to be mandatory, is another great unknown, carrying the risk that a two-speed market will emerge, separating new or thoroughly renovated buildings from existing buildings. In short, a whole range of topics which will surely be addressed in future editions of the Office Property Review.



# Rappels méthodologiques

## Methodologische herinneringen

### Methodological reminders



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

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

Le relevé reprend tous les permis d'urbanisme concernant la fonction administrative sauf lorsqu'elle est accessoire à une autre activité ou lorsque la superficie totale de plancher(s) est inférieure à 76 m<sup>2</sup>. Les bureaux liés à du logement et d'une superficie comprise entre 76 et 200 m<sup>2</sup> ont été pris en compte lorsque leur superficie dépassait 45% de la superficie totale du logement. Les superficies résultant d'un permis succédant à un permis encore valide ne sont retenues qu'à travers la modification de celles-ci.

Les chiffres présentés prennent en compte les superficies brutes de planchers. Les surfaces de bureaux installés en sous-sol ont été également comptabilisées, conformément à la définition réglementaire (totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts).

Les nouvelles implantations ne concernent que les superficies de planchers >500 m<sup>2</sup>. En effet, en deçà de cette taille, les bureaux sont souvent intégrés dans des projets où le caractère résidentiel ou commercial des bâtiments prime sur leur caractère administratif. Une nouvelle implantation peut être soit une construction sur un terrain non bâti, soit un changement significatif de destination dans un ensemble immobilier. La rénovation du parc de bureaux existants comptabilise toutes les superficies admises dans le passé pour lesquelles une reconversion ou une transformation (rénovation, démolition-reconstruction) a été autorisée. La diminution du parc

résulte de la reconversion et de transformation engendrant des surfaces inférieures à celles initialement autorisées. L'accroissement compte les augmentations de surface, les nouvelles superficies > 500 m<sup>2</sup> et celles acceptées via l'article 330§3 du CoBAT.

Quand il est fait mention de superficies de bureaux autorisées, il s'agit aussi bien des nouvelles superficies que des surfaces existantes (auxquelles sont soustraites les surfaces supprimées) qui ont fait l'objet d'une rénovation substantielle voire d'une démolition-reconstruction.

L'aménagement résulte d'un simple changement de destination d'un immeuble (ou d'une partie) sans travaux confortatifs majeurs. La rénovation légère, suivant le principe du développement durable, conduit à la modernisation de l'équipement immobilier (cloisons, sanitaires, électricité,...) sans pour autant modifier le gros-œuvre. Elle comprend également les travaux de renouvellement de façade non portante (dans un parc spécifique où prédominent les bâtiments de ce type). La

rénovation lourde induit une modification majeure dans le volume bâti (ou à tout le moins sa disposition spatiale interne). La Région bruxelloise a fait l'objet d'une délimitation en 15 ou 16 quartiers de bureaux (voir carte, avec un Pentagone éventuellement en deux parties). Ce découpage est fonction d'une typologie urbanistique qui a intégré la définition spatiale (secteurs statistiques) opérée par l'INS, et ce pour réaliser des confrontations entre données différentes. Lorsqu'elle diffère de celle de l'AATL, la dénomination des quartiers par la SDRB est reprise entre parenthèses. Les activités de production de biens immatériels ont quant à elles été comptabilisées de manière séparée.

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

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

Het overzicht omvat alle stedenbouwkundige vergunningen voor administratieve doeleinden, behalve wanneer de administratieve functie bij een andere activiteit hoort of wanneer de totale vloeroppervlakte minder dan 76 m<sup>2</sup> bedraagt. Kantoren horend bij een woning en met een oppervlakte tussen 76 en 200 m<sup>2</sup> werden geïnventariseerd indien hun oppervlakte meer dan 45% van de totale oppervlakte van de woning bedraagt. De oppervlakten die voortvloeien uit een vergunning die een nog geldige vergunning vervangt, werden slechts in aanmerking genomen naar rato van de wijzigingen in die oppervlakten. De vermelde cijfers slaan op de brutovloeroppervlakten. De ondergrondse kantooroppervlakten werden eveneens opgenomen, overeenkomstig de reglementaire bepaling (alle overdekte vloeroppervlakten met een vrije hoogte van minstens 2,20 m in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen onder het terreinniveau bestemd voor parkeerplaats, kelders, technische uitrustingen en opslagplaatsen).

De nieuwe inplantingen omvatten enkel de vloeroppervlakten van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Onder deze grootte worden kantoren immers vaak geïntegreerd in projecten waarbij het residentiële of handelskarakter van de gebouwen primeert op hun administratief karakter. Een nieuwe inplanting kan ofwel een bouwwerk op een onbebouwd terrein zijn, of een ingrijpende bestemmingswijziging in een vastgoed geheel. In de renovatie van het bestaande

kantorenpark worden alle in het verleden toegestane oppervlakten verrekend waarvoor een reconversie of een verbouwing (renovatie, afbraak-wederopbouw) werd vergund. De vermindering van het park vloeit voort uit de reconversie en de verbouwing van kleinere oppervlakten dan die welke aanvankelijk werden vergund. De uitbreiding omvat de oppervlaktetoename, de nieuwe oppervlakten >500 m<sup>2</sup> en de oppervlakten die werden toegestaan krachtens artikel 330§3 van het BWRO. Wanneer melding wordt gemaakt van toegestane kantooroppervlakten, gaat het zowel om de nieuwe oppervlakten als om de bestaande oppervlakten (mits aftrek van de oppervlakten die zijn weggefallen) die het voorwerp uitmaken van een ingrijpende renovatie of een afbraak-wederopbouw.

De inrichting is het resultaat van een eenvoudige bestemmingswijziging van een gebouw (of een gedeelte ervan) zonder grote comfortverbeterende werken. De lichte renovatie, volgens het principe van de duurzame ontwikkeling, omvat de modernisering van de onroerende uitrusting (wanden, sanitaire installaties, elektriciteit,...) zonder wijzigingen aan de ruwbouw. Ze omvat eveneens de werken voor de vernieuwing van een niet-dragende gevel (in een specifiek park waar gebouwen van dit type overheersen). De zware renovatie heeft betrekking op een ingrijpende wijziging van het bebouwde volume (of op zijn minst de inwendige ruimtelijke indeling).

Het Brussels Gewest werd ingedeeld in 15 of 16 kantoorwijken (zie kaart, met een Vijfhoek die eventueel in twee delen wordt opgesplitst). Deze onderverdeling is gebaseerd op een stedenbouwkundige typologie, waarbij de ruimtelijke definitie (statistische sectoren) van het NIS werd gehanteerd om verschillende gegevens aan elkaar te toetsen. Wanneer ze verschilt van die van het BROH, wordt de door de GOMB gehanteerde benaming van de wijken tussen haakjes geplaatst. Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werden afzonderlijk opgenomen.

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

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

The summary includes all building permits relating to administrative use except where this is of secondary importance to another activity or where the total floor area is less than 76 m<sup>2</sup>. Offices attached to dwellings have been

included where their surface is between 76 and 200 m<sup>2</sup> and represents more than 45 % of the total surface area of the dwelling.

Only the amended surface areas resulting from a permit replacing an earlier and still valid permit are included. The figures used taken account of the gross floor area. Basement office premises have also been taken into account, in accordance with the definition in the regulations (the totality of covered surfaces with a ceiling height of at least 2.20 m in all areas, excluding those basement premises used for parking, cellars, technical installations and storage). Newly established offices only include surfaces > 500 m<sup>2</sup>. Below this level, offices are often included in projects where residential or commercial character of the buildings is more significant than their administrative character. Newly established offices may be either a construction on a bare plot, or a significant change of use in an existing complex of buildings.

The renovation of the existing office stock includes all the surfaces admitted in the past for which redevelopment or transformation (renovation, demolition/reconstruction) has been authorised. A reduction in the stock results from redevelopment and transformation producing surfaces below those initially authorised. Growth includes the increases in surface, new surfaces >500 m<sup>2</sup> and those admitted under Article 330§3 of the CoBAT. Authorised office surfaces include both new and existing surfaces (minus surfaces which have been eliminated) which have undergone substantial renovation or demolition-reconstruction.

Refitting results from a simple change of use of a building (or a part of a building) without any major improvements. Minor renovation, following the principle of sustainable development, results in the modernisation of internal equipment (partitions, sanitary installations, electricity etc.) without structural alterations. It also includes non-structural alterations to facades (in a stock where buildings of this type predominate). Major renovation involves significant changes to the built volume (or at least to its internal spatial arrangement).

The Brussels region has been demarcated into 15 or 16 office districts (see map, with the Pentagon where appropriate in two parts). This distinction reflects a planning typology which applies the spatial definition (statistical sectors) used by the national statistical institute INS, in order to make comparisons between different data. Where the name of a district used by the SDRB differs from that used by the AATL, the SDRB term appears in brackets. The production activities of intangible goods has been counted separately.

# Notes Voetnoten

## Notes

- Cf. les rappels méthodologiques en fin de volume pour la définition de la notion de 'nouvelle implantation'.
- Cf. à ce sujet l'article du Soir, 16/05/2009. Cette reconversion illustre une fois de plus les grosses difficultés que connaît le quartier de l'Avenue Marcel Thiry sur le marché des bureaux, à commencer par une accessibilité problématique en transports publics et la congestion du trafic automobile.
- La comparaison avec les années antérieures s'avère difficile dans la mesure où les données étaient agrégées (elles groupaient aménagement et rénovation légère d'un côté, rénovation lourde et construction de l'autre), ce qui n'est désormais plus le cas à partir de 2008 (affinement des statistiques).
- Par exemple, Suez et Axà ont entamé une telle réflexion, voir à ce sujet "Axà et Suez réexaminent leur hébergement", in Expertise n°370, 30/01/2009, p. 3.
- Voir à ce sujet "Le nouveau visage des agents immobiliers privés", Ph. Coulée, in Trends Tendances, 23/04/2009, pp. 51-56.
- M. Scholasse & J. Guillaume, "Performance énergétique en Belgique", in Aménagement-Environnement, 2008/1, Klüwer, p. 32.
- Arrêt 194.193 du 15/06/2009. L'arrêt ne s'oppose pas au principe des charges en tant que telles mais annule la fixation de leur montant (défaut d'habilitation légale de certaines dispositions de l'Arrêté du Gouvernement du 12 juin 2003 modifié par l'Arrêté du Gouvernement du 18 décembre 2003).
- En cas de doute, l'identification exacte du secteur d'activités auquel appartient le maître d'ouvrage est effectuée par le CRISP (Centre de Recherche et d'Information Sociopolitique).
- Cf. à ce sujet l'Écho du 10/12/2008, p. 5: *"La crise bancaire va pénaliser le marché immobilier bruxellois. Une baisse des effectifs de l'ordre de 5 à 10 % correspondrait à un excédent en surfaces de bureaux de quelque 75.000 m², ce qui représente deux à trois gros immeubles"*.
- Cf. Le Soir du 20/11/2008, p. 8 ou encore "Besix cherche un repreneur pour le projet Rossel" in Expertise n°366, 21/11/2008, p. 3.
- Ces 'droits acquis' sont liés à la validité considérée comme illimitée d'un permis d'urbanisme non périmé et, de ce fait, du maintien, en cas de rénovation, du nombre d'emplacements de stationnement accordé au moment de la construction de l'immeuble. À cet égard, signalons que le projet de Plan IRIS 2 des Déplacements, soumis à consultation publique en 2008, prévoit de faire de l'impact sur la circulation *"un critère déterminant de gestion des places pour les parkings de bureaux déjà existants, via les renouvellements, prolongations, modifications des permis d'environnement, qui s'appuieront sur les résultats des plans de déplacements d'entreprise"* p. 93, IRIS 2. Projet de Plan Régional des Déplacements. D'autres vont plus loin, qui constatent une offre excessive de parkings sous les immeubles de bureaux et souhaiteraient un cadastre du nombre et de la capacité de ces parkings avec l'échéancier des permis d'environnement qui leur ont été attribués ainsi que la constitution d'un cadre juridique permettant de modifier les normes en la matière et de développer une politique plus volontariste que celle proposée par le plan IRIS 2. M. Hubert, F. Dobruszkes et C. Macharis, "La mobilité à, de, vers et autour de Bruxelles", note de synthèse n°1, p. 10, États-Généraux de Bruxelles, Brussels Studies, janvier 2009.
- À l'angle du boulevard Mettwie et de l'avenue des Tamaris.
- Le Schéma directeur du Quartier Européen, M.L. Roggemans, communication lors du Colloque "Le projet urbain", organisé par le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, 29/04/2009, pp. 6-7.
- Expertise n°368, "Une cuvée 2009 au goût amer", 19/12/2008, p. 3.
- Cf. par exemple les articles parus dans Brussel Deze Week, 07/05/2009, p.1 ou encore La Libre Belgique, 04/05/2009, p. 17.
- Ph. Coulée, op-cit., p. 52.
- Expertise n°367, "Victor s'installe à la place Horta", 05/12/2008, p. 3.
- Cf. Le Soir 27 et 28/06/2009, p.3.
- Un sixième permis a été délivré sur la base de la prescription 0.9, mais il contribue paradoxalement à une augmentation du solde disponible dans la mesure où le projet prévoit le maintien d'une partie des bureaux existants mais aussi la transformation d'une autre partie en logements.
- Parmi lesquels deux permis délivrés avant 2008, qui n'ont pas été enregistrés dans l'Observatoire en temps voulu à cause de l'imprécision de l'intitulé du permis et qui, via une nouvelle demande de permis, ont fait l'objet d'une adaptation en 2008.
- Le pipeline ne porte que sur les superficies destinées aux bureaux et aux activités de production de biens immatériels, les reconversions ne sont pas concernées.
- En cas de tous gros chantiers, cette hypothèse doit être adaptée dans la mesure où les parachèvements nécessitent à eux seuls parfois plusieurs mois.
- En outre, ce n'est pas parce qu'une démolition préalable a été effectuée que le reste des travaux va suivre, tout comme il existe un certain nombre de cas où des chantiers ont longtemps été abandonnés au stade des fondations.
- "Bruxelles, ses bureaux, ses employés", numéro spécial de l'Observatoire des bureaux, coordonné par M. De Beule et C. Dessouroux, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, 256 p., 2009.
- Accord de Gouvernement 2009-2014, 12 juillet 2009, p. 58.
- J. Bonnet et B. Moriset, "L'immobilier d'entreprise", Géocarefour, vol 78/4, 2003, http://geocarefour.revues.org/index310.html.
- V. Carton va plus loin et suggère une réflexion sur la suppression des zones administratives. "Et demain, le bureau durable", numéro spécial de l'Observatoire des bureaux, op-cit, p. 228.
- Accord de Gouvernement, op-cit, p.55.

- Zie de methodologische toelichtingen aan het einde van dit nummer voor de definitie van het begrip "nieuwe inplanting".
- Zie in dit verband het artikel van Le Soir, 16/05/2009. Deze reconversie illustreert nog maar eens de enorme moeilijkheden waarmee de wijk van de Marcel Thirylaan op de kantoormarkt te kampen heeft, te beginnen met een problematische toegankelijkheid via het openbaar vervoer en de verkeersopstoppingen.
- De vergelijking met de voorgaande jaren is enigszins moeilijk omdat de gegevens destijds anders opgesplitst waren (enerzijds inrichting en lichte renovatie, anderzijds zware renovatie en bouw), wat vanaf 2008 niet meer het geval is (door een verijning van de statistieken).
- Suez en Axà zijn bijvoorbeeld al begonnen met zo'n bezinningsproces, zie in dit verband "Axà et Suez réexaminent leur hébergement", in Expertise nr. 370, 30/01/2009, p. 3.
- Zie in dit verband "Le nouveau visage des agents immobiliers", Ph. Coulée, in Trends Tendances, 23/04/2009, p. 51-56.
- M. Scholasse & J. Guillaume, "Performance énergétique en Belgique", in Aménagement-Environnement, 2008/1, Klüwer, p. 32.
- Arrêt 194.193 van 15/06/2009. Het arrest is niet gekant tegen het principe van de stedenbouwkundige lasten als dusdanig, maar vernietigt de artikelen ter bepaling van hun bedrag (gebrek aan wettelijke machtiging voor sommige bepalingen van het Regeringsbesluit van 12 juni 2003 tot wijziging van het Regeringsbesluit van 18 december 2003).
- In geval van twijfel is het CRISP (Centrum voor socio-politiek onderzoek en informatie) verantwoordelijk voor de identificatie van de activiteitensector waartoe de bouwheer behoort.
- Zie in dit verband l'Écho van 10/12/2008, p. 5 (vrij vertaald): *"De bankencrisis zal ernstige gevolgen hebben voor de Brusselse vastgoedmarkt. Een daling van het personeelsbestand in de orde van 5 tot 10 % zou overeenstemmen met een overschot aan kantooroppervlakten van zowat 75.000 m², wat overeenkomt met drie grote gebouwen"*.
- Zie Le Soir van 20/11/2008, p. 8 of nog "Besix cherche un repreneur pour le projet Rossel" in Expertise nr. 366, 21/11/2008, p. 3.
- Die 'verworven rechten' zijn gekoppeld aan de als onbeperkt beschouwde geldigheid van een niet-vernallen stedenbouwkundige vergunning en, derhalve, het behoud, in geval van renovatie, van het aantal parkeerplaatsen dat werd toegekend bij de bouw van het gebouw. In dit verband vermelden we dat het ontwerp van het gewestelijk vervoersplan IRIS 2, waarvoor in 2008 een openbare consultatie werd gehouden, stelt dat de impact op het verkeer *"een doorslaggevend criterium moet zijn voor het beheer van de plaatsen op de bestaande parkeerterreinen van de kantoren, via hernieuwingen, verlengingen, wijzigingen van milieuvergunningen die op de resultaten van de bedrijfsvervoerplannen zullen zijn gebaseerd"* p. 93, IRIS 2. Ontwerp van het gewestelijk vervoersplan. Anderen gaan nog verder en pleiten, uitgaande van de vaststelling van een overaanbod aan parkeerplaatsen onder de kantoorgebouwen, voor een kadaster van het aantal en de capaciteit van deze parkeerplaatsen met de vervalttermijnen van de milieuvergunningen die hen werden toegekend, voor de uitwerking van een juridisch kader voor de wijziging van de normen terzake en de ontwikkeling van een krachtdadiger beleid dan wat is voorzien door het IRIS 2-plan. M. Hubert, F. Dobruszkes en C. Macharis, "Mobilitéit in, van, naar en rond Brussel", synthesenota nr. 1, p. 10, Staten-Generaal van Brussel, Brussels Studies, januari 2009.
- Op de hoek van de Mettwiewlaan en de Tamariskenlaan.
- Het Richtschema van de Europese wijk, M.L. Roggemans, mededeling tijdens het Colloquium "Stadsproject", georganiseerd door het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 29/04/2009, p. 6-7.
- Expertise nr. 368, "Une cuvée 2009 au goût amer", 19/12/2008, p. 3.
- Zie b.v. de artikels in Brussel Deze Week, 07/05/2009, p.1 of in La Libre Belgique, 04/05/2009, p. 17.
- Ph. Coulée, op-cit., p. 52 (vrij vertaald).
- Expertise nr. 367, "Victor s'installe à la place Horta", 05/12/2008, p. 3.
- Zie Le Soir 27 en 28/06/2009, p.3.
- Er werd nog een zesde vergunning afgeleverd op basis van het voorschift 0.9, maar die leidt paradoxaal genoeg tot een verhoging van het beschikbare saldo, omdat het project het behoud van een deel van de bestaande kantoren voorziet, maar ook de verbouwing van een ander gedeelte tot woningen.
- Waaronder twee vergunningen die werden afgeleverd vóór 2008, die destijds niet werden geregistreerd in het Overzicht, ingevolge een onnauwkeurige omschrijving van de vergunning, en die via een nieuwe vergunningsaanvraag werden aangepast in 2008.
- De pipeline heeft enkel betrekking op de oppervlakten bestemd voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, die reconversies worden hierbij niet in aanmerking genomen.
- Bij zeer grote werven moet die hypothese worden bijgestuurd omdat de eindafwerking op zich soms al enkele maanden in beslag neemt.
- Bovendien betekent de voltooiing van voorafgaande sloopwerken ook niet altijd dat de rest van de werken zal volgen. En hetzelfde geldt voor funderingswerken, want een aantal projecten kwam in het verleden lange tijd stil te liggen in dat stadium.
- "Brussel, haar kantoren en bedienden", speciaal nummer van het Overzicht van het kantorenpark, gecoördineerd door M. De Beule en C. Dessouroux, Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 256 p., 2009.
- Regerakkoord 2009-2014, 12 juli 2009, p. 60.
- J. Bonnet en B. Moriset, "L'immobilier d'entreprise", Géocarefour, vol 78/4, 2003, http://geocarefour.revues.org/index310.html.
- V. Carton gaat nog verder en stelt een bezinning voor over het afschaffen van de administratiegebieden. "En morgen: het duurzaam kantoorgebouw?", speciaal nummer van het Overzicht van het kantorenpark, op-cit, p. 228.
- Regerakkoord, op-cit, p.56.

- See the methodological notes at the end of the volume for the definition of 'new development'.
- See the article in Le Soir, 16/05/2009. This redevelopment illustrates once more the serious difficulties experienced by the Avenue Marcel Thiry district in the office property market, primarily due to public transport access problems and road congestion.
- Comparison with earlier years is difficult insofar as the data were previously aggregated (grouping together conversion/ minor renovation and major renovation/construction), which has no longer been the case since 2008 (statistical refinement).
- For example, Suez and AXA have undertaken such a reassessment, see "AXA and Suez réexaminent leur hébergement" in Expertise No 370, 30/01/2009, p. 3.
- See "Le nouveau visage des agents immobiliers privés" [The new face of private estate agents], Ph. Coulée, in Trends Tendances, 23/04/2009, pp. 51-56.
- M. Scholasse & J. Guillaume, "Performance énergétique en Belgique" [energy performance in Belgium], in Aménagement-Environnement, 2008/1, Klüwer, p. 32.
- Decision 194 193 of 15/06/2009. The decision is not opposed to the principle of charges as such, but cancels the fixing of the levels at which they are charged (lack of legal authority for certain provisions in the Government Decision of 12 June 2003 as amended by the Government Decision of 18 December 2003).
- In the event of doubt, the exact identification of the sector of activity to which the project owner belongs is made by the CRISP (the centre for socio-political research and information).
- See l'Écho of 10/12/2008, p. 5: *"The banking crisis will penalise the Brussels property market. A reduction in staff numbers in the order of 5 to 10% would correspond to an office surplus of some 75 000 m², which represents two or three large buildings"*.
- See Le Soir of 20/11/2008, p. 8, or "Besix cherche un repreneur pour le projet Rossel" [Besix looks for a buyer for the roussel project] in Expertise no 366, 21/11/2008, p. 3.
- These 'acquired rights' are associated with the assumed unlimited validity of an unexpired planning permit, and the corresponding retention on renovation of the number of parking spaces approved at the time of construction. The draft IRIS 2 transport plan, submitted for public consultation in 2008, proposes to make the impact on traffic *"a determining criterion for the management of parking spaces in existing office car parks, via renewals, extensions and amendments to environmental permits which will be based on the results of company transport plans"* p. 93, IRIS 2, Draft Regional Transport Plan. Others go further, observing that there is an excessive supply of parking beneath office buildings, and would like to see a register of the number and capacity of these car parks with the expiry date of the environmental permits awarded to them, along with the development of a legal framework for amending the law in the matter and for developing a more proactive policy than that proposed by the IRIS 2 plan. M. Hubert, F. Dobruszkes and C. Macharis, "La mobilité à, de, vers et autour de Bruxelles" [Mobility in, to, from and around Brussels], summarising note no 1, p. 10, États-Généraux de Bruxelles, Brussels Studies, January 2009.
- At the corner of Boulevard Mettwie and the Avenue des Tamaris.
- The European district structure plan, M.L. Roggemans, statement during the Colloquium on 'The urban project' organised by the Ministry of the Brussels-Capital Region, 29/04/2009, pp. 6-7.
- Expertise no 368, "Une cuvée 2009 au goût amer" 19/12/2008, p. 3.
- See the articles which appeared in Brussel Deze Week, 07/05/2009, p.1 or La Libre Belgique, 04/05/2009, p. 17.
- Ph. Coulée, op. cit., p. 52.
- Expertise no 367, "Victor s'installe à la place Horta", 05/12/2008, p. 3.
- See Le Soir 27 and 28/06/2009, p.3.
- A sixth permit was issued under clause 0.9, but this has paradoxically led to a rise in the available balance, insofar as the project proposes to retain part of the existing offices but also to convert another part into housing.
- Including two permits issued before 2008, which were not recorded in the Review in time because of the imprecise permit title and which were adapted in 2008 through a new permit application.
- The pipeline only applies to surface areas intended for offices and for the production of intangible goods, and not to redevelopments.
- In the case of all large-scale building sites, this assumption must be qualified insofar as the finishing works alone can sometimes take several months.
- Furthermore, works are not necessarily completed following the demolition phase, as in a number of cases building sites have been abandoned for long periods at the foundation stage.
- "Bruxelles, ses bureaux, ses employés" [Brussels, its offices and staff], special edition of the Office Property Review, coordinated by M. De Beule and C. Dessouroux, Ministry of the Brussels-Capital Region, 256 pp., 2009.
- 2009-2014 Government agreement, 12 July 2009, p. 58.
- J. Bonnet and B. Moriset, "L'immobilier d'entreprise", Géocarefour, vol 78/4, 2003, http://geocarefour.revues.org/index310.html.
- V. Carton goes further, and suggests that the abolition of administrative zones should be considered. "Et demain, le bureau durable" [the sustainable office of tomorrow], special issue of the Office Property Review, op. cit., p. 228.
- Government agreement, op. cit, p. 55.

Superficies ≥ 1.000 m² autorisées en 2008, arrondies au millier de m² Oppervlakten ≥ 1.000m² toegestaan in 2008, afgerond naar duizendtallen m² Surfaces ≥ 1.000m² authorised in 2008, rounded to the nearest 1000 m²

AMÉNAGEMENT OU RÉNOVATION LÉGÈRE DE BUREAUX / INRICHTING OF LICHTE RENOVATIE VAN KANTOREN / CONVERSION OR MINOR RENOVATION OF OFFICES		
Auderghem - Oudergem	Avenue Gustave Demy - Gustave Demylaan, 57-59	1.000
Bruxelles - Brussel	Rue du Moniteur - Staatsbladsstraat, 8	2.000
Bruxelles - Brussel	Rue des Chartreux - Kartuizersstraat, 45	2.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Loi - Wetsstraat, 155 (Bloc C)	2.000
Bruxelles - Brussel	Avenue des Croix de Guerre - Oorlogskruisenlaan, 90	3.000
Bruxelles - Brussel	Rue Froissart - Froissartstraat, 95-99	3.000
Bruxelles - Brussel	Boulevard d'Anvers - Antwerpseleen, 32	3.000
Bruxelles - Brussel	Avenue des Arts - Kunstlaan, 27	3.000
Bruxelles - Brussel	Boulevard de l'Impératrice - Keizerinlaan, 13-15	4.000
Bruxelles - Brussel	Rue Montoyer - Montoyerstraat, 30	5.000
Bruxelles - Brussel	Boulevard Clovis - Clovislaan, 51-53	6.000
Bruxelles - Brussel	Rue du Congrès - Congresstraat, 33	6.000
Bruxelles - Brussel	Rue Joseph II - Joseph II straat, 40	7.000
Bruxelles - Brussel	Avenue des Arts - Kunstlaan, 35	8.000
Bruxelles - Brussel	Avenue des Arts - Kunstlaan, 47-49	8.000
Bruxelles - Brussel	Rue Picard - Picardstraat, 1	8.000
Bruxelles - Brussel	Square de Meeûs - de Meëussquare, 23	9.000
Bruxelles - Brussel	Rue des Colonies - Koloniënstraat, 62	22.000
Bruxelles - Brussel	Avenue Louise - Louizalaan, 233	25.000
Evere	Rue Colonel Bourg - Kolonel Bourgstraat, 109	2.000
Evere	Rue de Genève - Genevestraat, 12	17.000
Schaerbeek - Schaarbeek	Chaussée de Louvain - Leuvensesteenweg, 392-394	5.000
Uccle - Ukkel	Rue de Stalle - Stallestraat, 140-142	9.000
Woluwe-S-Lambert - S-Lambrechts-Woluwe	Boulevard Brand Whitlock - Brand Whitlocklaan, 114	3.000
Woluwe-S-Pierre - S-Pieters-Woluwe	Avenue Roger Vandendriessche - Roger Vandendriesschelaan, 18-20	3.000
CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE DE BUREAUX / NIEUWBOW OF ZWARE RENOVATIE VAN KANTOREN / CONSTRUCTION OR MAJOR RENOVATION OF OFFICES		
Auderghem - Oudergem	Avenue Herrmann-Debroux - Herrmann-Debrouxlaan, 2	7.000
Bruxelles - Brussel	Avenue du Port - Havenlaan, 75	1.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Loi - Wetsstraat, 42	3.000
Bruxelles - Brussel	Boulevard Emile Jacqmain - Emile Jacqmainlaan, 121 à/tot 135	10.000
Bruxelles - Brussel	Rue Montoyer - Montoyerstraat, 51	12.000
Bruxelles - Brussel	Rue de Louvain - Leuvenseweg, 58	14.000
Bruxelles - Brussel	Rue Royale - Koningsstraat, 118 à/tot 128	14.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Loi - Wetsstraat, 99-105	27.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Loi - Wetsstraat, 155 (Bloc A)	53.000
Bruxelles - Brussel	Rue Montagne du Parc - Warandeburg, 3	57.000
Evere	Rue de Genève - Genevestraat, 7-11	25.000
Ixelles - Elsene	Rue d'Edimbourg - Edinburgstraat, 18 à/tot 26	4.000
AMÉNAGEMENT OU RÉNOVATION LÉGÈRE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS / INRICHTING OF LICHTE RENOVATIE VAN OPPERVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN / CONVERSION OR MINOR RENOVATION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS		
Auderghem - Oudergem	Avenue Gustave Demy - Gustave Demylaan, 57-59	1.000
Uccle - Ukkel	Rue de Stalle - Stallestraat, 140-142	4.000
Schaerbeek - Schaarbeek	Avenue Jacques Georgin - Jacques Georginlaan, 2-4	1.000
CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS / NIEUWBOW OF ZWARE RENOVATIE VAN OPPERVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN / CONSTRUCTION OR MAJOR RENOVATION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS		
Molenbeek	Rue d'Enghien - Edingenstraat, 16-20	4.000
Schaerbeek - Schaarbeek	Rue du Progrès - Vooruitgangsstraat	5.000

Date estimée de fin des travaux des superficies ≥ 1.000 m² autorisées antérieurement et actuellement à l'état de gros œuvre (ouvert ou fermé), arrondies au millier de m² (juillet 2009) Geschatte einddatum van de werken van oppervlakten ≥ 1.000 m² eerder toegestaan en momenteel in ruwbouwfase (open of gesloten), afgerond naar duizendtallen m² (juli 2009) Estimated date of completion of works for surfaces ≥ 1 000 m² authorised previously and currently at the carcass stage (open or closed), rounded to the nearest 1000 m² (july 2009)

AMÉNAGEMENT OU RÉNOVATION LÉGÈRE DE BUREAUX / INRICHTING OF LICHTE RENOVATIE VAN KANTOREN / CONVERSION OR MINOR RENOVATION	FIN/EINDE/END 2009	2010
Bruxelles - Brussel	Rue de la Loi - Wetsstraat, 155 (Bloc C - Blok C)	2.000
Bruxelles - Brussel	Avenue des Arts - Kunstlaan, 27	3.000
Bruxelles - Brussel	Avenue Marxix - Marxixlaan, 28	3.000
Bruxelles - Brussel	Boulevard de l'Impératrice - Keizerinlaan, 13	4.000
Bruxelles - Brussel	Rue Stévin - Stevinstraat, 139	6.000
Bruxelles - Brussel	Place Sainte-Gudule - Sinter-Goedeleplein, 19	7.000
Bruxelles - Brussel	Rue Joseph II - Joseph II straat, 40	7.000
Bruxelles - Brussel	Rue Guimard / Avenue des Arts - Guimardstraat / Kunstlaan, 35	8.000
Bruxelles - Brussel	Rue Picard - Picardstraat, 1	8.000
Bruxelles - Brussel	Avenue de Cortenberg - Kortenberglaan, 6	8.000
Bruxelles - Brussel	Square de Meeûs - de Meëussquare, 23	9.000
Bruxelles - Brussel	Rue Montagne aux Herbes Potagères - Warmoesberg, 2	17.000
Bruxelles - Brussel	Avenue Louise - Louizalaan, 233	25.000
Evere	Rue de Genève - Genevestraat, 12	17.000
Saint-Josse - Sint-Joost	Rue Royale - Koningsstraat, 294	2.000
Schaerbeek - Schaarbeek	Avenue Jean Jaurès - Jean Jaurèsstraat, 50	4.000
CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE DE BUREAUX / NIEUWBOW OF ZWARE RENOVATIE VAN KANTOREN / CONSTRUCTION OR MAJOR RENOVATION OF OFFICES		
Auderghem - Oudergem	Rue Jules Cockx - Jules Cockxstraat	4.000
Auderghem - Oudergem	Chaussée de Wavre - Waversesteenweg, 1076 à 1110	3.000
BerchemSâgathe - Sâgatha-Berchem	Drève de l'Aérodrome / Chaussée de Gand - Vliegvelddreef / Gentsesteenweg	12.000
BerchemSâgathe - Sâgatha-Berchem	Avenue Charles-Quint - Keizer Karellaan, 584	12.000
Bruxelles - Brussel	Avenue de Cortenberg - Kortenberglaan, 116	1.000
Bruxelles - Brussel	Avenue de l'Héliport - Helihavenlaan, 30	1.000
Bruxelles - Brussel	Avenue des Arts - Kunstlaan, 20	7.000
Bruxelles - Brussel	Boulevard Emile Jacqmain - Emile Jacqmainlaan, 121	10.000
Bruxelles - Brussel	Rue de Trèves - Trierstraat, 70	11.000
Bruxelles - Brussel	Rue Montoyer - Montoyerstraat, 51	12.000
Bruxelles - Brussel	Rue de la Science - Wetenschapsstraat, 21	13.000
Bruxelles - Brussel	Rue de Louvain - Leuvenseweg, 58	14.000
Bruxelles - Brussel	Boulevard Albert II - Albert II laan, 50	30.000
Bruxelles - Brussel	Boulevard Simon Bolivar - Simon Bolivarlaan	35.000
Bruxelles - Brussel	Rue Montagne du Parc - Warandeburg, 3	57.000
Etterbeek	Rue Père de Deken - Pater de Dekenstraat	9.000
Saint-Gilles - Sint-Gillis	Chaussée de Charleroi - Charleroise steenweg, 116	3.000
Saint-Gilles - Sint-Gillis	Avenue Fonsny - Rue de Hollande / Fonsnylaan - Hollandstraat	18.000
Saint-Gilles - Sint-Gillis	Avenue Fonsny - Rue d'Angleterre / Fonsnylaan - Englandsstraat	13.000
Schaerbeek - Schaarbeek	Avenue Britsiers - Britsiersstraat, 5	7.000
AMÉNAGEMENT OU RÉNOVATION LÉGÈRE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS / INRICHTING OF LICHTE RENOVATIE VAN OPPERVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN / CONVERSION OR MINOR RENOVATION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS		
Andlerlecht	Rue Bara - Barastraat, 173	8.000
Evere	Avenue Jules Bordet - Jules Bordetlaan, 15	3.000
CONSTRUCTION OU RÉNOVATION LOURDE DE SUPERFICIES AFFECTÉES À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS / NIEUWBOW OF ZWARE RENOVATIE VAN OPPERVLAKTEN GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN / CONSTRUCTION OR MAJOR RENOVATION OF SURFACE AREAS USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS		
Auderghem - Oudergem	Rue Jules Cockx - Jules Cockxstraat	2.000
Etterbeek	Rue des Pères Blancs - Witte Patersstraat	5.000
Schaerbeek - Schaarbeek	Rue du Progrès - Vooruitgangsstraat	5.000

## RECHERCHES ET RÉALISATION

Administration de l'Aménagement  
du Territoire et du Logement  
Direction de la Planification,  
Sophie COEKELBERGHS et Michel DE BEULE

## SOURCE

Direction de l'Urbanisme, Albert GOFFART

## INFORMATION

Sophie COEKELBERGHS  
T 02.204.20.93  
F 02.204.15.34  
scoekelberghs@mrbc.irisnet.be

## INFORMATIONS PRATIQUES

T 02.204.17.70  
aatl.communication@mrbc.irisnet.be

## ÉDITEUR RESPONSABLE

Ann GEETS  
Rue du Progrès, 80, 1035 Bruxelles

## MISE EN PAGE

Mandragore

## PHOTOS

Marcel Vanhulst

## IMPRESSION

Arte-Print

## ONDERZOEKEN EN REALISATIE

Bestuur Ruimtelijke Ordening  
en Huisvesting  
Directie Planning,  
Sophie COEKELBERGHS en Michel DE BEULE

## BRON

Directie van Stedenbouw, Albert GOFFART

## INFORMATIE

Ann GEETS  
T 02.204.23.57  
F 02.204.15.34  
ageets@mbhg.irisnet.be

## PRAKTISCHE INFORMATIE

T 02.204.17.70  
broh.communicatie@mbhg.irisnet.be

## VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Ann GEETS  
Vooruitgangstraat 80, 1035 Brussel

## VORMGEVING

Mandragore

## FOTO'S

Marcel Vanhulst

## DRUK

Arte-Print

## RESEARCHES AND REALISATION

Department of Land Use Planning  
and Housing  
Planning Service,  
Sophie COEKELBERGHS and Michel DE BEULE

## SOURCE

Town-Planning Service, Albert GOFFART

## INFORMATION

Ann GEETS  
T 32.2.204.23.57  
F 32.2.204.15.34  
ageets@mbhg.irisnet.be

## GENERAL INFORMATIONS

T 32.2.204.17.70  
broh.communicatie@mbhg.irisnet.be

## RESPONSABLE EDITOR

Ann GEETS  
Rue du Progrès, 80, B - 1035 Brussels

## LAY-OUT

Mandragore

## PHOTOGRAPHS

Marcel Vanhulst

## PRINT

Arte-Print

À l'initiative du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale Charles PICQUÉ  
Op initiatief van Minister-Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest Charles PICQUÉ  
Under the initiative of the Minister-President of the Brussels Capital Region Charles PICQUÉ

