



AATL
BROH



SDRB
GOMB

Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Brussels Capital Region

25 / 2010

Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale
Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Brussels Regional Development Agency

Observatoire des bureaux Overzicht van het kantorenpark Review of office property



Vacance 2009 à Bruxelles et en périphérie
Leegstand 2009 in Brussel en in de Rand
Vacancy 2009 in Brussels and in the periphery

Sommaire Inhoud Summary

Table des matières Inhoudstafel Table of contents

Sommaire Inhoud Summary	2
Vacance par quartier Leegstand per wijk Vacancy by district	4
Dynamique immobilière Verloop op de kantorenmarkt Real estate dynamics	7
Les loyers Huurprijzen Rents	10
Projets Projecten Projects	11
Géographie de la vacance Geografisch overzicht van de leegstand The geography of vacancy	13
La Zone Aéroport De Zone Luchthaven The Airport Zone	15
La Zone Aéroport et la 2e Couronne Est De Zone Luchthaven en de 2e Kroon Oost The Airport Zone and the Outer Ring East	18
Âge du bâti Ouderdom van de kantoren Age of the office buildings	20
Projets Projecten Projects	21
Conclusions Conclusies Conclusions	24
Méthodologie Methodologie Methodology	25
Notes Noten Notes	26

Mars / Maart / March 2010

Voici la troisième étude sur la vacance dans les immeubles de bureaux à Bruxelles. Elle intègre un croisement entre les données de la Direction de la Planification (AATL) et du service Inventimmo (SDRB), qui fournit toujours un éclairage original sur ce marché immobilier et son évolution.

Le présent numéro apporte une première évaluation de l'impact de la crise financière, puis économique qui a débuté fin 2008. Pour résumer, la vacance à Bruxelles atteignait 9,8% du stock de bureaux à la fin de l'année 2009, ce qui est loin d'être alarmant.

Nous désirons, à l'occasion de chaque publication, élargir le champ d'investigation à certains aspects complémentaires dont les enjeux apparaissent importants. L'année passée, nous nous sommes penchés sur les surfaces vides non commercialisées, que nous avons appelées « vacance cachée ». Dans ce numéro, nous nous sommes intéressés aux bureaux autour de Bruxelles.

Pour tester la faisabilité de la recherche en l'absence de statistiques officielles, nous nous sommes limités à deux communes: Zaventem et Machelen. Nous élargirons éventuellement cette étude à toute la proche périphérie dans un prochain numéro.

La sélection présentait l'avantage de concentrer nos efforts sur un espace limité dans lequel se retrouve la majeure partie des bureaux implantés en périphérie de la ville (71% du stock de bureaux que comptent les communes contiguës à la Région de Bruxelles-Capitale¹).

La recherche nous a donné l'occasion de mieux saisir une réalité méconnue. Une vérification systématique des données et un relevé exhaustif sur le terrain ont mis en relief des caractéristiques parfois surprenantes. Alors que la vacance atteint 31,6% à Zaventem-Machelen (que nous appellerons Zone Aéroport), les projets visent à y doubler le stock de bureaux (à terme).

Les mêmes indicateurs que ceux produits pour la région bruxelloise ont été utilisés: le stock, sa vacance, l'âge du bâti, les loyers et les projets. Pour cette zone, comme pour la région bruxelloise depuis trois ans, la publication des chiffres concernant la vacance a été réalisée grâce à la collaboration des agences immobilières avec le service Inventimmo².

Voor u ligt de derde studie over de kantoorleegstand in Brussel. Net als bij de twee vorige edities voegden de directie Planning van het BROH en de dienst Inventimmo van de GOMB hun respectieve gegevens samen, wat wederom een originele kijk geeft op dit segment van de vastgoedmarkt en de evolutie ervan.

In dit nummer maken we ook een eerste balans op van de impact van de financiële, en nadien economische, crisis die eind 2008 begon. Al bij al is er geen reden tot ongerustheid: eind 2009 bedraagt de leegstand in het Brusselse kantorenpark 9,8%.

We trachten elk jaar een nieuwe dimensie toe te voegen aan onze publicatie door nieuwe sleutelaspecten te onderzoeken. In de vorige editie spitsten we ons zo toe op de leegstaande oppervlakten die niet worden gecommmercialiseerd, de 'verborgen leegstand'. Voor dit nummer onderzochten we de kantoren rond Brussel.

Officiële statistieken waren niet voorhanden. Met dit eerste onderzoek hebben we dan ook de haalbaarheid willen testen. Daarom hebben we ons beperkt tot twee gemeenten: Zaventem en Machelen. In een volgend nummer kunnen we eventueel de gehele Rand onderzoeken.

Door ons te concentreren op die twee gemeenten konden we al onze aandacht richten op een beperkte zone waarin het merendeel van alle kantoren uit de Rand rond Brussel gevestigd zijn (71% van de kantoorvoorraad van de gemeenten die grenzen aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest¹).

Dankzij dit onderzoek hebben we meer vat kunnen krijgen op een miskende realiteit. Via een systematische controle van de gegevens en een uitvoerige telling op het terrein kwamen we tot de, soms verrassende, karakteristieken van deze zone. Zo stelden we vast dat met de projecten in Zaventem-Machelen (de Zone Luchthaven) de kantoorvoorraad op termijn zal verdubbelen, terwijl de leegstand er nu al oploopt tot maar liefst 31,6%.

We gebruikten voor deze zone dezelfde indicatoren als voor het Brussels gewest: de voorraad, de leegstand, de ouderdom van de kantoren, de huurprijzen en de projecten. Dat we cijfers over de leegstand in deze zone en in het Brussels gewest - dit jaar al voor de derde keer - kunnen publiceren, is in grote



mate te danken aan de samenwerking tussen de vastgoedkantoren en de dienst Inventimmo².

This is the third study on vacancies in office buildings in Brussels. It incorporates a cross-referencing of the data from the Planning Department of the AATL and from the Inventimmo Service of the BRDA, which again supplies an original perspective on this real estate market and its evolution.

The present issue provides a first evaluation of the impact of the financial and economic crisis that began at the end of 2008. In a nutshell, vacancy in Brussels reached 9.8% of the stock of offices at the end of 2009, which is far from alarming.

On the occasion of each publication, we would like to enlarge the field of investigation with certain additional key aspects. Last year, we looked into empty, non-marketed spaces, which we called "hidden vacancy". In this issue we take a closer look at the offices around Brussels. To check the feasibility of the research in the absence of official statistics, we limited ourselves to two communes: Zaventem and Machelen. We may expand this

study to the entire nearby periphery in an upcoming issue.

The advantage of this selection is that we could concentrate our efforts on a limited area in which the largest part of the offices established in the periphery of the city are located (71% of the stock of offices in the communes adjacent to the Brussels Capital Region¹).

The research gave us the opportunity to better understand a little known reality. A systematic verification of the data and an exhaustive survey in the field brought out characteristics that are sometimes surprising. While vacancy is up to 31.6% in Zaventem-Machelen (which we will call the Airport Zone), projects aim at doubling the stock of offices there (in term).

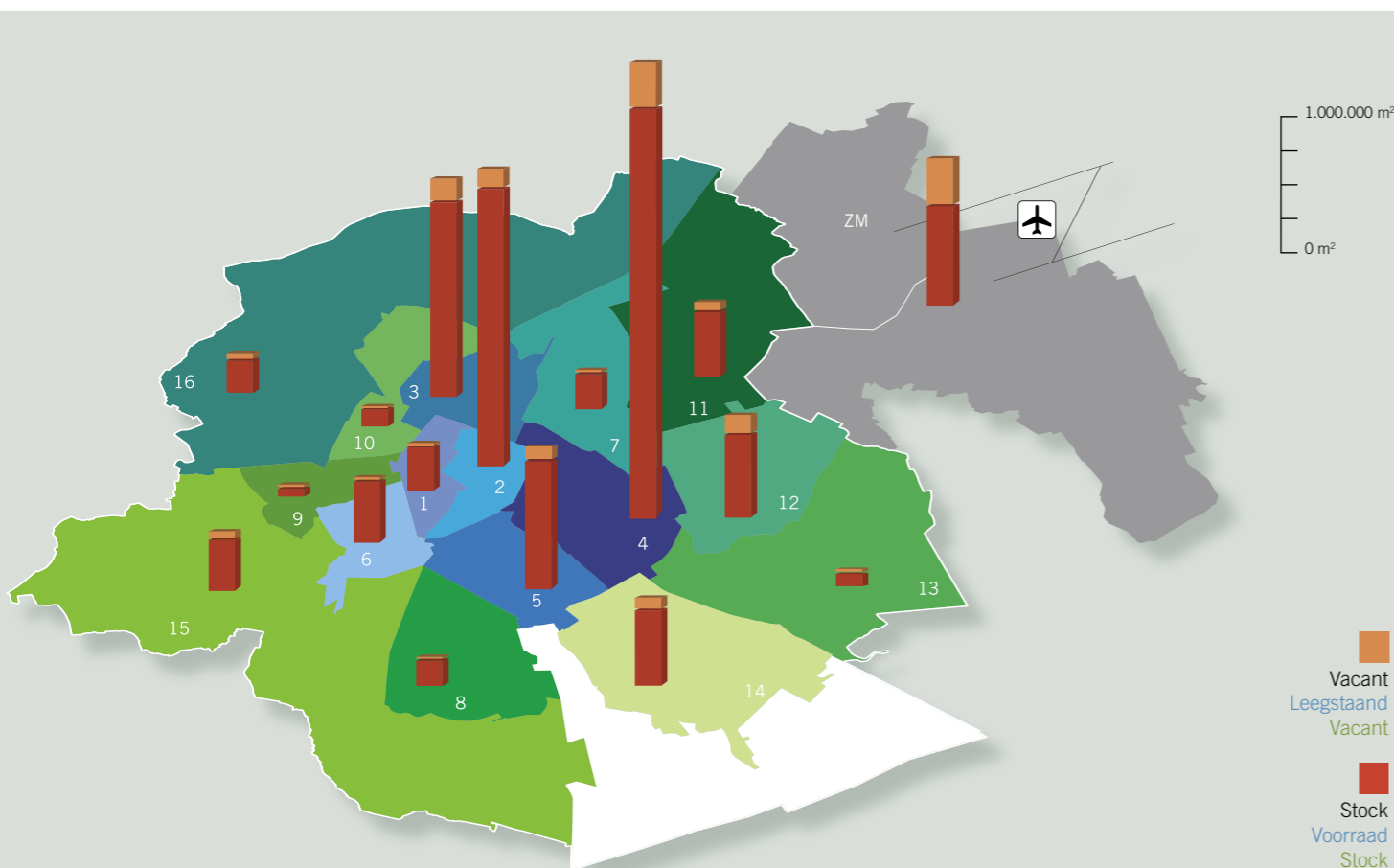
We used the same indicators as for the Brussels Capital Region: the stock, its vacancy, the age of the offices, the rents and the projects. For the publication of figures concerning the vacancy in this zone and in the Brussels Capital Region - for the third time already - we are largely indebted to the real estate agencies that collaborate with the Inventimmo Service².

Vacance par quartier

Leegstand per wijk

Vacancy by district

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



Quartier Wijk District	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand % Vacancy rate 2009	Taux de vacance Leegstand % Vacancy rate 2008	Taux de vacance Leegstand % Vacancy rate 2007
1 Centre Ouest / Centrum West / Centre West	351.083	23.960	6,7%	4,5%	5,2%
2 Centre Est / Centrum Oost / Centre East	2.242.624	139.116	6,2%	6,3%	5,6%
3 Quartier Nord / Noordwijk / Nord District	1.641.265	166.008	10,1%	7,1%	8,4%
4 Quartier Européen / Europese wijk / European District	3.442.972	336.431	9,8%	9,1%	10,9%
5 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	1.064.228	92.870	8,7%	10,1%	11,4%
6 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	512.343	19.976	3,9%	6,1%	6,6%
7 1 ^{er} Couronne NE / 1e kroon NO / Inner Ring NE	284.292	18.368	6,5%	6,8%	6%
8 1 ^{er} Couronne Sud / 1e kroon Zuid / Inner Ring South	207.024	15.419	7,4%	9,6%	3,4%
9 1 ^{er} Couronne SO / 1e kroon ZW / Inner Ring SW	78.259	20.218	25,8%	21%	21,8%
10 1 ^{er} Couronne NO / 1e kroon NW / Inner Ring NW	143.697	13.230	9,2%	6,5%	7,2%
11 2 ^e Couronne NE / 2e kroon NO / Outer Ring NE	550.084	63.130	11,5%	12,7%	20,5%
12 2 ^e Couronne Est / 2e kroon Oost / Outer Ring East	764.648	136.583	17,9%	13,9%	16,9%
13 2 ^e Couronne SE / 2e kroon ZO / Outer Ring SE	123.605	22.061	17,8%	17,9%	21,2%
14 2 ^e Couronne Sud / 2e kroon Zuid / Outer Ring South	654.246	83.406	12,7%	12%	8,5%
15 2 ^e Couronne SO / 2e kroon ZW / Outer Ring SW	439.382	53.423	12,2%	9,4%	10,2%
16 2 ^e Couronne NO / 2e kroon NW / Outer Ring NW	288.044	44.427	15,4%	12%	12,1%
Total/Totaal/Total	12.787.796	1.248.198	9,8%	8,9%	9,8%
ZM Zaventem-Machelen	1.104.649	349.317	31,6%	-	-

Le stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale s'est agrandi d'une année à l'autre³: + 1,5%, soit 195.000 m².

Le taux de vacance dans les bureaux bruxellois s'élève aujourd'hui à 9,8% contre 8,9% en 2008 et 9,8% en 2007. Ce marché, dans son ensemble, résiste assez bien au marasme actuel même si, nous le verrons plus loin, certains indicateurs donnent plus que d'autres la mesure des effets subis. Par comparaison, lors de la crise immobilière apparue à la fin des années 1970, la vacance avait atteint 12% (pour un parc de 5.700.000 m²)⁴. Nous n'en sommes pas là aujourd'hui. La baisse de la vacance observée en 2008 a certainement aidé le marché à mieux résister à la mauvaise conjoncture apparue en 2009.

Globalement, l'augmentation du taux de vacance est perceptible dans tous les quartiers, sauf le Centre Est et le Quartier du Midi où il a diminué. Une augmentation plus

significative est constatée dans le Quartier Nord (+ 3,6%). Huit très grands immeubles y sont soit totalement vides (Boréal, Zénith, Waterside) soit partiellement vides (North Plaza A & B, WTC I, Ellipse B, Covent Garden B); 138.000 m² y sont disponibles. Dans la partie orientale du Décentralisé, épinglons la différence entre quartiers voisins: le quartier à la sortie de l'autoroute de Liège (2^e Couronne Est: rue Colonel Bourg, avenues des Pléiades et Marcel Thiry) supporte moins bien la crise (+ 4% de vacance) que le quartier traversé par le boulevard Léopold III (2^e Couronne Nord-Est) où ce taux diminue (- 1,2%).

Ce dernier s'est encore accru dans le Décentralisé (+1,5%) quand on le compare au CBD (0,6%). Le marché est plus fragile en s'éloignant du centre ville.

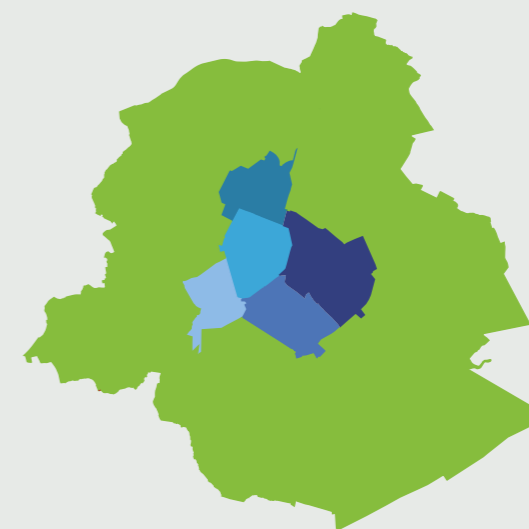
En effet, le taux de vacance enregistré à Zaventem-Machelen (Zone Aéroport) atteint 31,6%, soit plus de trois fois le pourcentage bruxellois.

In een jaar tijd is de kantoorvoorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met 1,5% of 195.000 m² toegenomen³.

Het leegstandspercentage in het Brusselse kantorenpark bedraagt 9,8%, tegenover 8,9% in 2008 en 9,8% in 2007. Over het algemeen lijkt deze markt goed bestand tegen de huidige malaise, hoewel sommige indicatoren een beter beeld geven van de omvang van de gevolgen dan andere. We komen hierop later nog terug. Ter vergelijking, tijdens de vastgoedcrisis eind de jaren 1970 liep het leegstandspercentage op tot 12% (op een park van 5.700.000 m²)⁴. Zo ernstig is de situatie vandaag niet. Dat de markt in 2009 weet stand te houden ondanks de slechte conjunctuur is allicht te danken aan de afname van de leegstand in 2008.

Het leegstandspercentage stijgt in zowat alle wijken, behalve in Centrum Oost en de Zuidwijk waar het afneemt. In de Noordwijk is de stijging opvallend (+3,6%). Dit komt

- Centre / Centrum / Centre
- Nord / Noord / Nord
- Européen / Europese / European
- Louise / Louiza / Louise
- Midi / Zuid / Midi
- Décentralisé / Gedecentraliseerd / Decentralised



Découpage géographique

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

Geografische indeling

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

Geographical distribution

To illustrate some data more schematically, we have grouped some districts together into the Central Business District (CBD) and the Decentralised area.

doordat acht zeer grote gebouwen hetzij volledig (Boreal, Zenith, Waterside) hetzij deels (North Plaza A & B, WTC I, Ellipse B, Covent Garden B) leegstaan. In totaal is daar 138.000 m² beschikbaar.

In het oosten van de gedecentraliseerde wijken tekent zich een opmerkelijk verschil af tussen twee aangrenzende wijken. De wijk bij de afrit van de autosnelweg naar Luik (2e Kroon Oost: Kolonel Bourgstraat, Plejadenlaan en Marcel Thiry) lijdt meer onder de crisis dan de wijk aan weerszijden van de Leopold III-laan (2e Kroon NO): in de eerste wijk stijgt het leegstandspercentage met 4%; in de laatste daalt het met 1,2%.

Het leegstandspercentage is sterker gestegen in de gedecentraliseerde wijken (+1,5%) dan in het CBD (0,6%). Hoe verder van het centrum, hoe kwetsbaarder de markt.

Zo loopt het leegstandspercentage in Zaventem-Machelen (Zone Luchthaven) op tot 31,6%. Het ligt er dus drie keer zo hoog als in Brussel.

The stock of offices in the Brussels Capital Region has increased from one year to the next³: +1.5%, i.e. 195,000 m².

The office building vacancy rate in Brussels currently comes to 9.8% against 8.9% in 2008 and 9.8% in 2007. This market, as a whole, is resisting the current slump rather well even though, as we will see below, some indicators are a better measurement of the effects of the crisis than others. For comparative purposes, during the real estate crisis at the end of the 1970s, vacancy reached 12% (for a stock of 5,700,000 m²)⁴. Today, the situation is not that serious. The reduction in vacancy observed in 2008 certainly helped the market better resist the negative economic situation that appeared in 2009.

Overall, the increase in the vacancy rate is perceptible in all the districts except the Centre East and the Midi district, where it decreased. A more significant increase was noted in the Nord district (+3.6%). Eight very large buildings are either totally (Boréal, Zénith, Waterside) or partially (North Plaza A & B, WTC I, Ellipse B, Covent Garden B) empty; 138,000 m² are available.

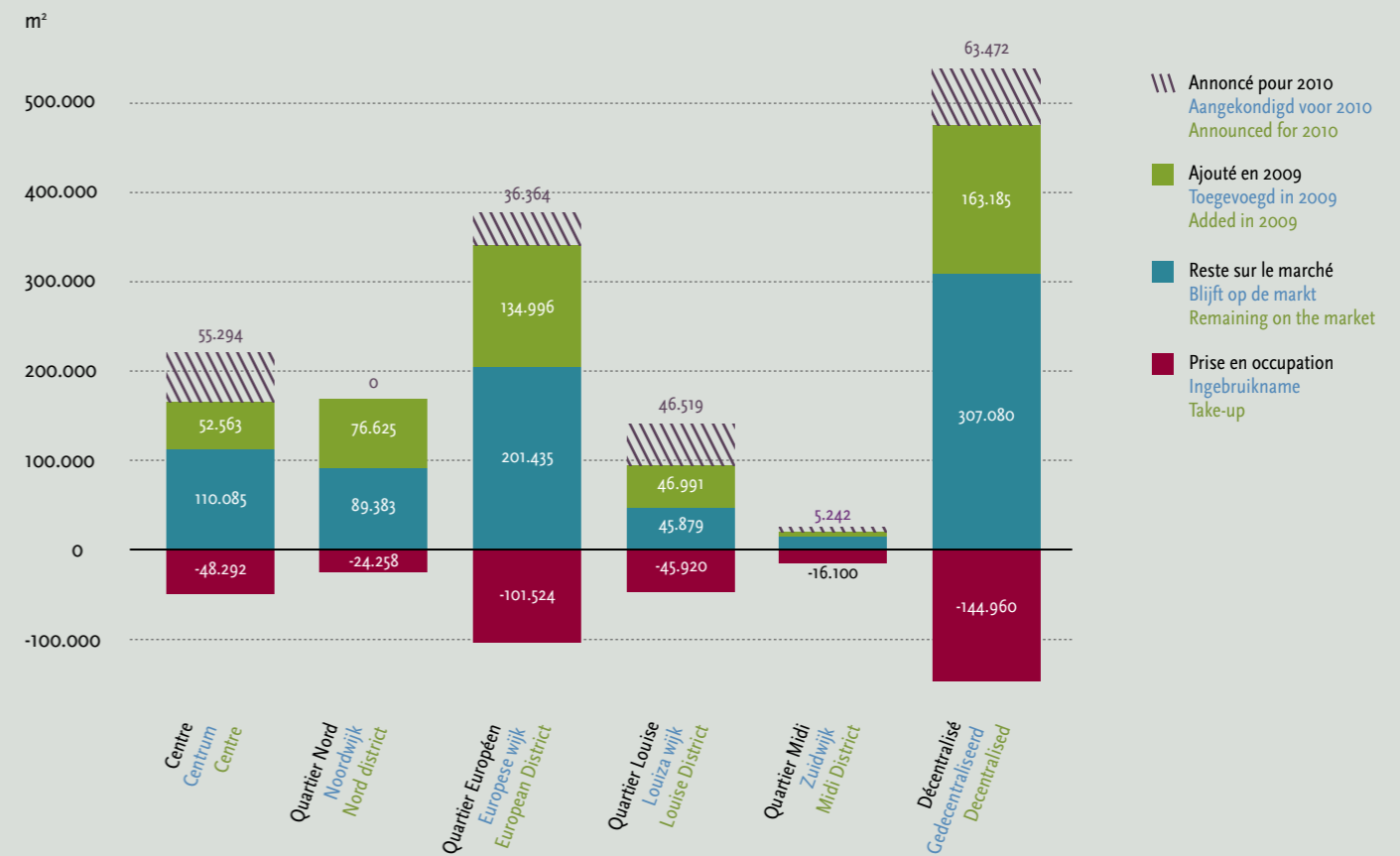
In the eastern part of the Decentralised area, we can pinpoint the difference

between neighbouring districts: the district at the exit from the Liege motorway (Outer Ring East: rue Colonel Bourg, avenues des Pléiades and Marcel Thiry) is bearing up less well under the crisis (+4% vacancy) than the district crossed by the boulevard Léopold III (Outer Ring NE) where this rate is decreasing (-1.2%).

The latter increased further in the Decentralised area (+1.5%) when it is compared with the CBD (0.6%). The market is more fragile as we move away from the city centre.

Indeed, the vacancy rate recorded in Zaventem-Machelen (Airport Zone) has reached 31.6%, that is, more than three times the percentage for Brussels.

Fig. 2 Dynamique immobilière en 2009-2010
Verloop op de kantorenmarkt in 2009-2010
Real estate dynamics in 2009-2010



Les effets de la crise économique sur la dynamique immobilière (passée, présente, future) se révèlent mieux en comparant ses indicateurs principaux:

- la prise en occupation;
- les offres qui sont restées sur le marché sans trouver occupants;
- les surfaces qui sont arrivées sur le marché en cours d'année;
- les surfaces qui se concrétiseront et seront disponibles l'année suivante.

Ce graphique, expérimenté dans le numéro 23 de l'Observatoire des bureaux⁵, avait permis de prévoir que l'augmentation de la vacance serait légère pour l'année 2009 en région bruxelloise, même si la prise en occupation se réduisait fortement. Certains quartiers, dans le Décentralisé, allaient par contre voir leur pourcentage

de vacance augmenter de manière un peu plus significative à cause des importantes superficies neuves ou rénovées qui y étaient annoncées.

Le graphique, dans la version présentée dans ce numéro, confirme les tendances qui avaient été données. La vision prospective qu'il assure permet d'avancer une hypothèse crédible sur l'ampleur que prendra la vacance durant l'année 2010.

Prise en occupation

La prise en occupation pendant l'année 2009 a globalement diminué de 21% par rapport à l'année précédente. Si le recul est plus accentué que la moyenne dans le Quartier Nord (-57%), le Quartier du Midi (-36%) ou le Quartier Européen (-28%), il est resté en deçà dans Quartier Louise (-16%) et le Décentralisé (-11%). Dans le

Centre, la prise en occupation a légèrement augmenté (+7%).

Reste sur le marché

L'importance des surfaces de bureaux déjà disponibles l'année précédente et qui le sont restées a été précisée en élaborant une deuxième fois ce graphique⁶. 768.951 m² restent d'une année à l'autre (2008 à 2009) sur le marché, dont 40% dans le Décentralisé alors qu'il ne représente qu'un quart du stock bruxellois. Les proportions que prend le Quartier Européen dans ce disponible persistant et dans le stock sont par contre similaires (1/4).

Ajouté en 2009

479.247 m² se sont ajoutés⁷ en cours d'année. La proportion de surfaces récemment commercialisées (1/3) dans



les quartiers décentralisés est là aussi surreprésentée par rapport à ce que leur parc de bureaux totalise dans le stock (1/4). Comparé au Quartier Européen, aux proportions semblables (1/4 d'ajoutés - 1/4 du stock), le Centre est nettement sous-représenté (respectivement 1/9 et 1/5).

Annoncé pour 2010

Ces surfaces correspondent surtout aux projets en cours de finition⁸. 31% d'entre elles sont annoncées dans le Décentralisé. 27% sont attendues dans le Centre, soit presque cinq fois plus que celles annoncées un an auparavant, ce qui ne devrait cependant pas trop amplifier la vacance vu le dynamisme de cette partie de la ville. Les projets étaient rares dans le Centre; on en compte trois qui s'achèveront: deux rénovations lourdes et une reconstruction, rue Royale 120 (13.818 m²), le Forum (1ère phase) rue de la Croix de Fer 63 (16.623 m²) et boulevard Jacquemain 127 (10.547 m²). Rien n'est signalé pour le Quartier Nord⁹, ce qui devrait lui permettre de résorber une partie des disponibilités qu'il présente. Le Quartier Européen, qui totalisait presque la moitié des surfaces annoncées à court terme, en compte moins aujourd'hui (18%). Le Quartier Louise, pour lequel aucun projet n'avait été mentionné en 2009, regroupe cette fois-ci 22% des surfaces attendues. Il s'agit principalement de deux grosses rénovations: le Platinum (avenue Louise/rue du Magistrat, 22.934 m², aujourd'hui déjà partiellement loué) et le Trio (chaussée de Charleroi/rue Tasson Snel, 22.002 m²).

Dynamique future

En prenant en compte les quatre indicateurs, la situation sur le marché immobilier des bureaux ne deviendrait pas plus préoccupante en 2010, malgré des prévisions économiques qui restent moroses. Même si la prise en occupation se maintient au niveau atteint en 2009 – hypothèse réaliste – la vacance ne devrait pas augmenter, sauf dans le Centre et le Quartier Louise où elle pourrait peut-être s'accroître légèrement. En effet, les surfaces qui s'annoncent seront inférieures ou dépasseront à peine les surfaces qui devraient être occupées. La vacance dans le Décentralisé et dans le Quartier Européen diminuerait malgré ce scénario pessimiste. Ainsi, pour ce dernier, la prise en occupation prévisible en 2010 absorberait 101.000 m² des 336.000 (201.000 + 135.000) m² restés sur le marché +36.000 m² annoncés, soit

372.000 - 101.000 = 271.000 m².

L'autorégulation du marché est ici bien perceptible.

De gevolgen van de crisis voor het verloop op de kantorenmarkt (verleden, heden, toekomst) worden duidelijk bij analyse van de belangrijkste indicatoren van dit verloop:

- de opname;
- de oppervlakten die op de markt blijven omdat geen gebruiker werd gevonden;
- de oppervlakten die in de loop van het jaar op de markt komen;
- de oppervlakten in wording die het jaar erop beschikbaar zullen zijn.

In nummer 23 van het Overzicht van het Kantorenpark⁵ stond een gelijkaardige grafiek. Uit die grafiek was af te leiden dat de leegstand in het Brussels gewest in 2009 slechts lichtjes zou toenemen, zelfs als de opname sterk daalde. In sommige van de gedecentraliseerde wijken zou het leegstandspercentage iets aanzienlijker stijgen door de grote nieuwe of gerenoveerde oppervlakten die er waren aangekondigd. De grafiek in dit nummer bevestigt de verwachte trends. Bovendien kan uit deze grafiek een geloofwaardige hypothese worden afgeleid over de omvang van de leegstand in 2010.

Opname

Gemiddeld is de opname in 2009 met 21% gedaald in vergelijking met 2008. De opname is meer dan gemiddeld gedaald in de Noordwijk (-57%), de Zuidwijk (-36%) en de Europese wijk (-28%). De cijfers voor de Louizawijk (-16%) en de gedecentraliseerde wijken (-11%) liggen onder het gemiddelde. In het centrum is de opname dan weer lichtjes gestegen (+7%).

Blijft op de markt

De omvang van de kantooruimte die al het jaar ervoor beschikbaar was en op de markt is gebleven, werd duidelijk toen we deze grafiek⁶ een tweede keer opstelden. Van 2008 tot 2009 is 768.951 m² op de markt gebleven. 40% van deze oppervlakte bevindt zich in de gedecentraliseerde wijken, die slechts een vierde van de Brusselse kantoorrovoorraad uitmaken. Het aandeel van de Europese wijk in deze blijvend beschikbare oppervlakte is daarentegen even groot als het aandeel van deze wijk in de voorraad (1/4).

Toegevoegd in 2009

In de loop van het jaar werd 479.247 m² toegevoegd⁷. De gedecentraliseerde wijken zijn goed voor (1/3) van het totale aantal recent gecommmercialiseerde oppervlakten en voor ¼ van de totale kantoorrovoorraad. Deze wijken zijn dus oververtegenwoordigd in de leegstand. De Europese wijk maakt 1/4 uit van de recent toegevoegde oppervlakten én van de voorraad. Het centrum daarentegen is ondervertegenwoordigd door het aandeel van 1/9 in de recent toegevoegde oppervlakten tegenover een aandeel van 1/5 in de voorraad.

Aangekondigd voor 2010

Deze oppervlakten zijn vooral afkomstig van projecten die bijna voltooid zijn⁸. 31% van deze oppervlakten zijn aangekondigd in de gedecentraliseerde wijken. Het Centrum zou goed zijn voor 27% van de aangekondigde oppervlakten. Hoewel dit bijna vijf keer zoveel is als de oppervlakten aangekondigd voor 2009, zou de weerslag op de leegstand niet al te groot zijn dankzij de dynamiek in dit stadsdeel. Projecten zijn schaars in het Centrum. Er zijn er drie bijna voltooid: twee zware renovaties en een reconstructie, met name in de Koningsstraat 120 (13.818 m²), het Forum (1e fase) in de IJzerenkruisstraat 63 (16.623 m²) en op de Jacquemainlaan 127 (10.547 m²).

In de Noordwijk is niets aangekondigd⁹, waardoor een deel van de beschikbare oppervlakten kan worden geresorbeerd. In de Europese wijk, waar ongeveer de helft van de op korte termijn aangekondigde oppervlakten lag, ligt het percentage nu lager (18%). Voor de Louizawijk was in 2009 geen enkel project aangekondigd; deze keer vertegenwoordigt deze wijk 22% van de aangekondigde oppervlakten. Het betreft voornamelijk twee grote renovaties: het Platinum (Louizalaan/Wethoudersstraat, 22.934 m², al gedeeltelijk verhuurd) en het Trio (Charleroise Steenweg/Tasson-Snelstraat, 22.002 m²).

Toekomstig verloop

Deze vier indicatoren in aanmerking genomen, kan worden gesteld dat de situatie op de kantorenmarkt in 2010 niet drastisch zal verslechteren, ondanks de sombere economische vooruitzichten. Zelfs al blijft de opname hetzelfde als in 2009 – realistisch scenario – dan nog zou de leegstand niet toenemen. Enkel in het Centrum en de Louizawijk zou de leegstand

misschien lichtjes kunnen stijgen. Vraag en aanbod zouden min of meer in evenwicht zijn. Zelfs als het bovenstaande sombere scenario zich afspeelt, zou de leegstand in de gedecentraliseerde wijken en de Europese wijk dalen. Voor deze laatste wijk zou met de voor 2010 verwachte opname 101.000 m² van de op de markt gebleven 336.000 m² (201.000 + 135.000 m²) en 36.000 m² aangekondigde oppervlakte worden geabsorbeerd, oftewel 372.000 - 101.000 = 271.000 m². Hieruit blijkt duidelijk dat de markt zichzelf regelt.

The effects of the economic crisis on real estate dynamics (past, present, future) become more clear when analysing its principal indicators:

- the take-up;
- the offers that remained on the market without finding occupants;
- the spaces that came onto the market in the course of the year;
- the spaces that will materialise and will be available the following year.

A similar graph appeared in issue 23 of the Review of Office Property⁵. Based on this graph, it was possible to predict that the vacancy in the Brussels Region would only increase slightly in 2009, even if the take-up reduced sharply. In some districts of the Decentralised area, on the other hand, the vacancy rate was thought to increase in a more significant way because of the large new or renovated spaces announced there. The graph in this issue confirms the predicted trends. On the basis of this graph a plausible hypothesis about the importance of the vacancy in 2010 can be put forward.

Take-up

In 2009, the take-up decreased overall by 21% in comparison with the preceding year. Although the decline is more accentuated than average in the Nord district (-57%), the Midi district (-36%) and the European district (-28%), it remained below average in the Louise district (-16%) and the Decentralised area (-11%). In the Centre, the take-up increased slightly (+7%). Remaining on the market The size of the offices that were already available the year before and remained so, became clear after drawing up this graph for the second time⁶. From one year to the next (2008-2009) 768,951 m² remained on the



market. 40% of these spaces are located in the Decentralised area, which represent only a quarter of the stock of offices in Brussels. The proportion of the European district in the total number of spaces that remain on the market, is equal to its proportion in the stock of offices (1/4).

Added in 2009

479,247 m² were added⁷ in the course of the year. The decentralised districts have a proportion of 1/3 in the spaces that came on the market recently and of 1/4 in the stock of offices. Thus, these districts are overrepresented in the vacancy. The European district, on the other hand, represents 1/4 of the total number of added spaces and of the stock. The Centre is underrepresented because of its proportion of 1/9 in the total number of added spaces against its proportion of 1/5 in the stock.

Announced for 2010

These spaces correspond above all to projects that are undergoing completion⁸. 31% of these spaces have been announced in the Decentralised area. Another 27% are expected in the Centre, i.e. nearly five times more than those announced a year before. However, this should not amplify the vacancy too much in view of the dynamism in this part of the city. Projects were rare in the Centre; three will be completed: two thorough renovations and one reconstruction, rue Royale 120 (13,818 m²), the Forum (1st phase) rue de la Croix de Fer 63 (16,623 m²) and boulevard Jacquemain 127 (10,547 m²). Nothing has been announced for the Nord district⁹, which should allow it to resorb part of its available spaces. The European

district, which totals nearly half of the spaces announced in the short term, has fewer of these spaces today (18%). The Louise district, for which no project was mentioned in 2009, this time encompasses 22% of the expected spaces. These primarily concern two major renovations: the Platinum (avenue Louise/rue du Magistrat, 22,934 m², currently already partially rented) and the Trio (chaussée de Charleroi/rue Tasson Snel, 22,002 m²).

Future dynamics

Considering these four indicators, the situation on the office real estate market should not become more worrisome in 2010, in spite of economic prospects that remain gloomy.

Even if the take-up is maintained at the level reached in 2009 – the realistic scenario – the vacancy rate should not increase, except in the Centre and the Louise district where it might go up slightly. In fact, the spaces that have been announced will be lower than or barely exceed the spaces that should be occupied. The vacancy in the Decentralised area and the European district will shrink even if the pessimistic scenario becomes reality. In the latter, the take-up expected for 2010 should allow to absorb 101,000 m² of the 336,000 m² (201,000 + 135,000 m²) that remained on the market, and 36,000 m² of announced office space, i.e. 372,000 - 101,000 = 271,000 m². This is the market regulating itself.

Les loyers **Huurprijzen** Rents

Les loyers communiqués en Région bruxelloise n'ont apparemment pas changé par rapport à 2008. Le loyer médian est toujours de 175 euros/m²/an. Mais, d'après la presse spécialisée, des réductions de loyer non négligeables interviennent de plus en plus dans les négociations entre candidats occupants et propriétaires à travers les incitations à conclure (*incentives*) auxquelles ces derniers consentent (période de location gratuite en échange d'un bail de longue durée)¹⁰. Ainsi, l'immeuble The Capital, face au Berlaymont, est-il enfin pris en occupation début 2010 pour un loyer réel de 185 à 190 euros/m²/an, après acceptation d'aménagements spécifiques et d'une gratuité locative de 18 mois par le propriétaire Axa¹¹. Mais le plus souvent, ces données restent confidentielles.

En périphérie, les loyers que nous avons pu obtenir concernent 102 bâtiments. Il s'agit d'immeubles de tous types, neufs comme anciens. Le loyer médian est de 110 euros/m²/an. Le premier quartile s'élève de 75 à 95 euros, le 2^e de 96 à 110 euros, le 3^e de 111 à 118 euros, le 4^e de 119 à 125 euros/m²/an.

Wat de aangekondigde huurprijzen in het Brussels gewest betreft, is er op het eerste gezicht geen verschil met 2008. De mediane huurprijs bedraagt nog steeds 175 euro/m²/jaar. Volgens de vakpers zouden echter steeds vaker aanzienlijke kortingen worden gegeven: tijdens de onderhandelingen met kandidaat-huurders doen eigenaars toegevingen in de vorm van incentives (gratis huurperiode in ruil voor een langdurige huurovereenkomst)¹⁰. Zo werd The Capital, tegenover het Berlaymontgebouw, begin 2010 eindelijk opgenomen voor een reële huurprijs van 185 tot 190 euro/m²/jaar. Daarvoor moest eigenaar Axa evenwel instemmen met bijzondere inrichtingswerken en een gratis periode van 18 maanden¹¹. Meestal blijven deze gegevens echter vertrouwelijk.

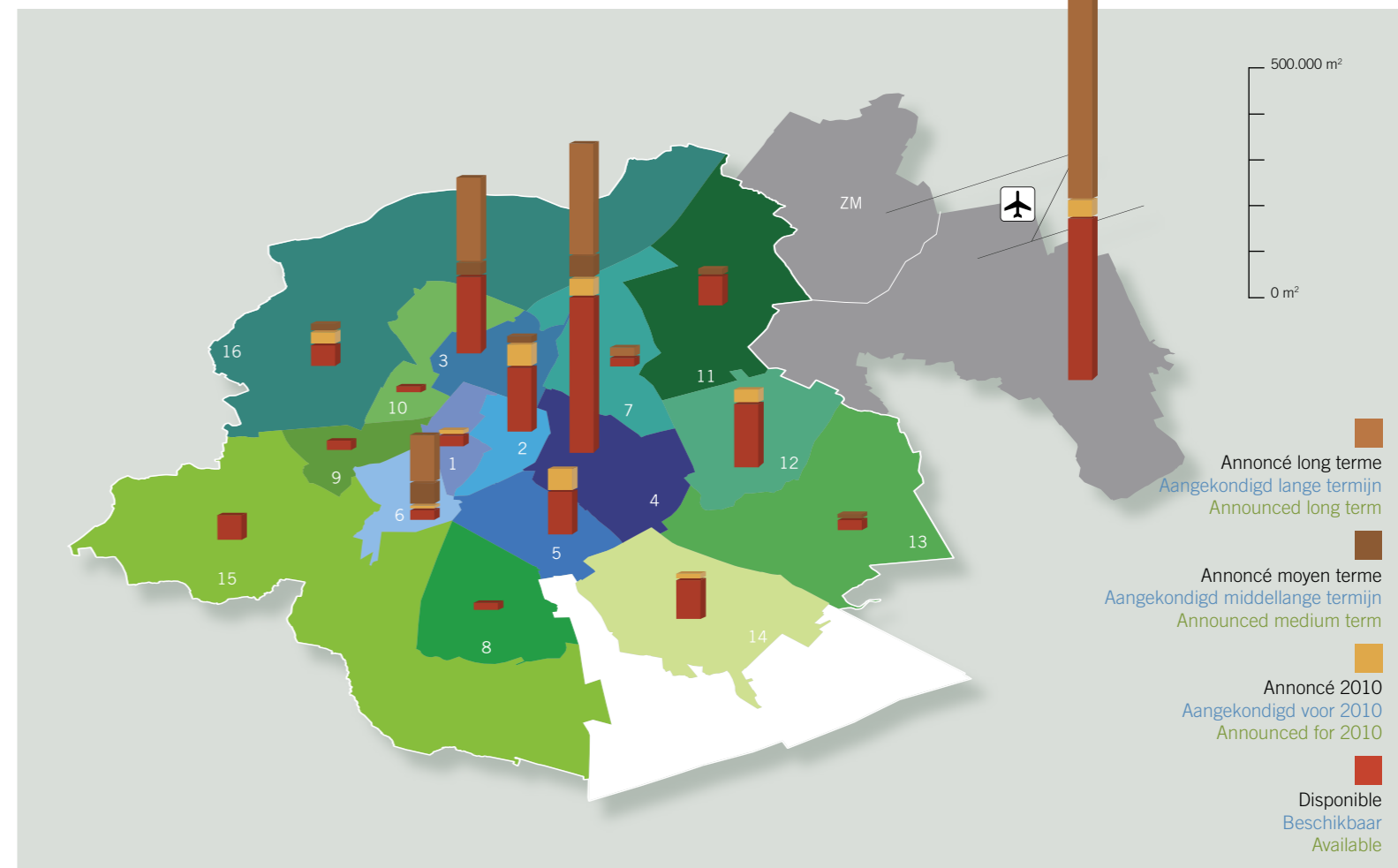
Voor de Rand achterhaalden we de huurprijzen van 102 gebouwen. De gebouwen zijn van uiteenlopende aard, zowel oud als nieuw. De mediane huurprijs bedraagt 110 euro/m²/jaar. Er zijn vier categorieën (kwartielen): van 75 tot 95 euro, van 96 tot 110 euro, van 111 tot 118 euro en van 119 tot 125 euro/m²/jaar.

The rents communicated in the Brussels Capital Region apparently did not change in comparison with 2008. The median rent is still 175 euros/m²/year. But according to the specialised press, non-negligible reductions are granted ever more often: during the negotiations with candidates, owners are more likely to consent to incentives (rent-free period in exchange for a long-duration lease)¹⁰. In this way The Capital building, opposite the Berlaymont, was finally taken up in occupation at the beginning of 2010 for a real rent of 185 to 190 euros/m²/year, but only because the owner, Axa, agreed to specific arrangements and a rent-free period of 18 months¹¹. However, most of the time, such data remain confidential.

In the periphery, the rents that we were able to obtain concern 102 buildings. They relate to buildings of all types, new as well as old. The median rent is 110 euros/m²/year. There are four ranges (quartiles): from 75 to 95 euros, from 96 to 110 euros, from 111 to 118 euros and from 119 to 125 euros/m²/year.

Projets **Projecten** Projects

Fig. 3 Vacance et projets
Leegstand en projecten
Vacancy and projects



Les surfaces annoncées à moyen et à long terme

À Bruxelles, les disponibilités annoncées à moyen terme par les courtiers immobiliers et déjà proposées sur le marché (165.876 m²) se sont réduites par rapport à celles qui étaient annoncées à moyen terme un an auparavant (-33%). Pour rappel, les projets qui ne font pas encore l'objet d'un permis ne sont pas comptabilisés ici (par exemple, les projets de construction Pole Star ou Premium dans le Quartier Nord).

L'investissement continue à décroître dans le Décentralisé alors qu'il se maintient dans le CBD. Dans le n° 23, nous avons attiré l'attention sur la différence perceptible entre quartiers centraux et décentralisés, les superficies étaient plus grandes dans les uns alors qu'elles régressaient légèrement dans les autres. Dans ce numéro, la diminution des futures surfaces disponibles – moins prononcée dans le CBD (-4%) que

dans le Décentralisé (-28%) – renforce la différence entre ces localisations.

Il ne nous a pas été possible de distinguer clairement pour la périphérie les projets qui, ainsi que nous le faisons pour Bruxelles, peuvent être désigné de « à moyen terme », c'est-à-dire déjà commercialisés (et dont la mise à disposition interviendrait dans les deux, trois ou quatre ans) de ceux « à long terme » (et dont la mise à disposition n'interviendrait pas avant cinq ans au moins). Pour permettre la comparaison avec la Zone Aéroport, les projets « à long terme » ont été ajoutés dans le graphique avec la distinction entre les deux types de disponibilité pour les projets bruxellois. Il s'agit principalement des projets Silver Tower (33.000 m²), Pole Star (37.000), Tour & Taxis (56.000 m²), Premium (30.000), Brussels Tower (25.000) au Quartier Nord; Nautea dans la 1^{ère} Couronne SO (19.000); Projet Urbain Loi (240.000¹²) dans le

Quartier Européen et les projets dans le Quartier Midi (100.000), soit un total de 540.000 m².

De oppervlakten aangekondigd op middellange en lange termijn

In Brussel is de kantooroppervlakte die volgens de vastgoedmakelaars op middellange termijn beschikbaar zou zijn (165.876 m²) en die al aangeboden is op de markt, met 33% gedaald ten opzichte van wat eerder was aangekondigd voor 2010 en later. Ter herinnering, projecten waarvoor nog geen vergunning is uitgereikt, worden niet meegerekend (bijvoorbeeld, de bouwprojecten Pole Star en Premium in de Noordwijk).

In de gedecentraliseerde wijken blijven de investeringen afnemen; in het CBD blijven ze op hetzelfde niveau. In nummer 23 van het Overzicht kwam duidelijk het verschil tussen de centrale en de gedecentraliseerde



wijken naar voren: de totale oppervlakte van projecten in het CBD steeg fors, terwijl deze oppervlakte in de gecentraliseerde wijken lichtjes afnam. In dit nummer komt dit verschil nog sterker tot uiting: de in de toekomst beschikbare oppervlakte neemt in het CBD veel minder uitgesproken af (- 4%) dan in de gedecentraliseerde wijken (- 28%). Anders dan in Brussel, was het voor de Rand onmogelijk een duidelijk onderscheid te maken tussen projecten op middellange termijn, dit zijn projecten die al worden gecommmercialiseerd en die binnen twee, drie of vier jaar beschikbaar zullen zijn, en projecten op lange termijn (niet beschikbaar binnen de vijf jaar). Voor de vergelijking met de Zone Luchthaven zijn de projecten op lange termijn opgenomen in de grafiek, met onderscheid tussen de twee types voor de Brusselse projecten.

Het betreft voornamelijk de projecten Silver Tower (33.000 m²), Pole Star (37.000 m²), Tour & Taxis (56.000 m²), Premium (30.000 m²) en BrusselsTower (25.000 m²) in de Noordwijk, Nautea in de 1e Kroon ZW (19.000 m²), het Projet Urbain Loi (240.000 m²)¹² in de Europese wijk en de projecten in de Zuidwijk (100.000 m²). Dit geeft in totaal 540.000 m².

Office spaces announced in the medium and long term

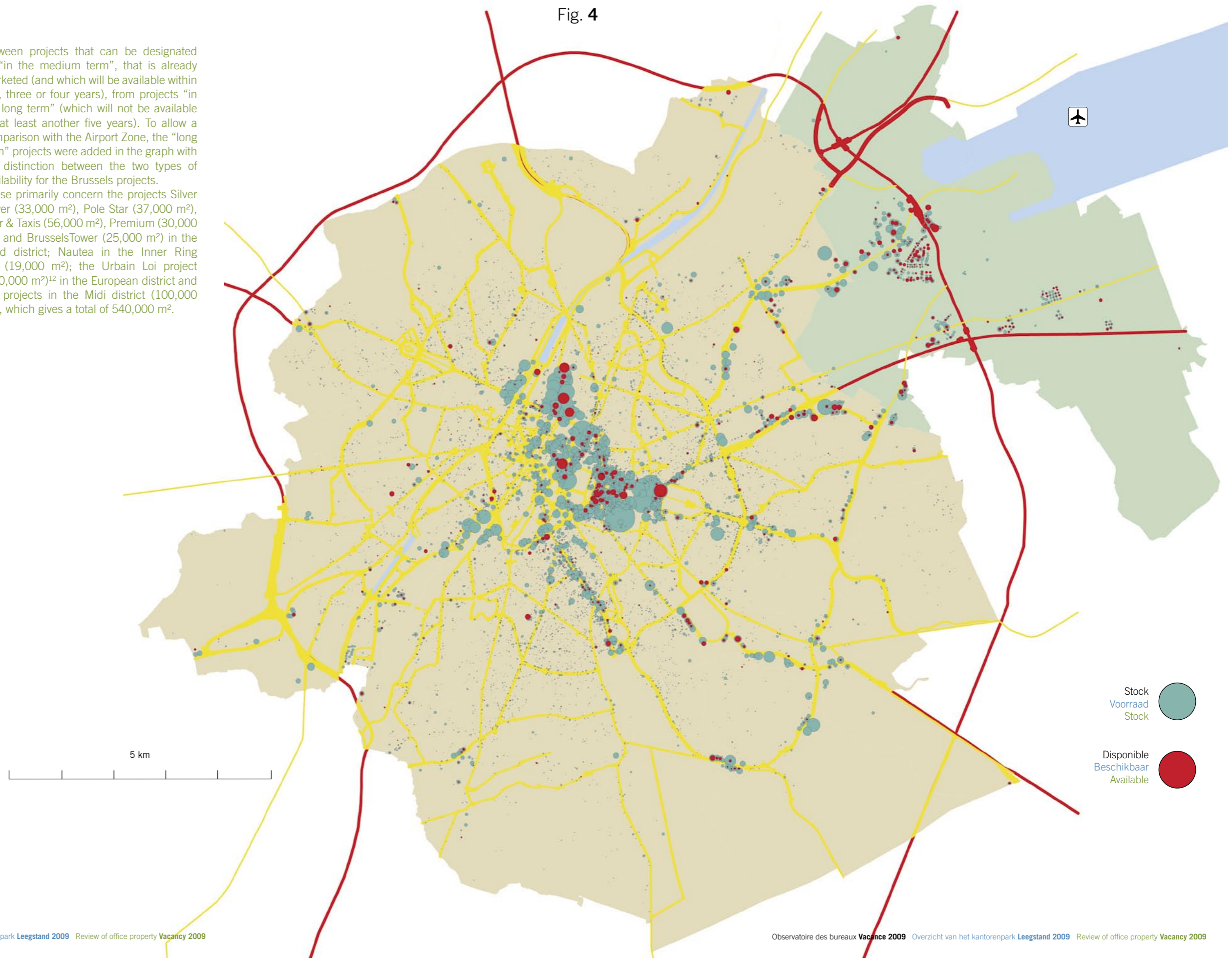
In Brussels, the spaces available in the medium term announced by the real estate brokers and already marketed (165,876 m²) are reduced in comparison with those that were announced for the medium term a year earlier (- 33%). As a reminder, the projects that are not yet the object of a permit are not recorded (for example, the Pole Star and Premium construction projects in the Nord district).

Investments continue to decrease in the Decentralised area while they are being maintained in the CBD. In issue no. 23, we drew attention to the perceptible difference between central and decentralised districts; the spaces were larger in the former while they regressed slightly in the latter. In this issue the reduction in future available spaces – less pronounced in the CBD (-4%) than in the Decentralised area (-28%) – strengthens the differences between these locations.

For the periphery it was not possible for us to distinguish clearly, as we do for Brussels,

between projects that can be designated as “in the medium term”, that is already marketed (and which will be available within two, three or four years), from projects “in the long term” (which will not be available for at least another five years). To allow a comparison with the Airport Zone, the “long term” projects were added in the graph with the distinction between the two types of availability for the Brussels projects. These primarily concern the projects Silver Tower (33,000 m²), Pole Star (37,000 m²), Tour & Taxis (56,000 m²), Premium (30,000 m²) and BrusselsTower (25,000 m²) in the Nord district; Nautea in the Inner Ring SW (19,000 m²); the Urbain Loi project (240,000 m²)¹² in the European district and the projects in the Midi district (100,000 m²), which gives a total of 540,000 m².

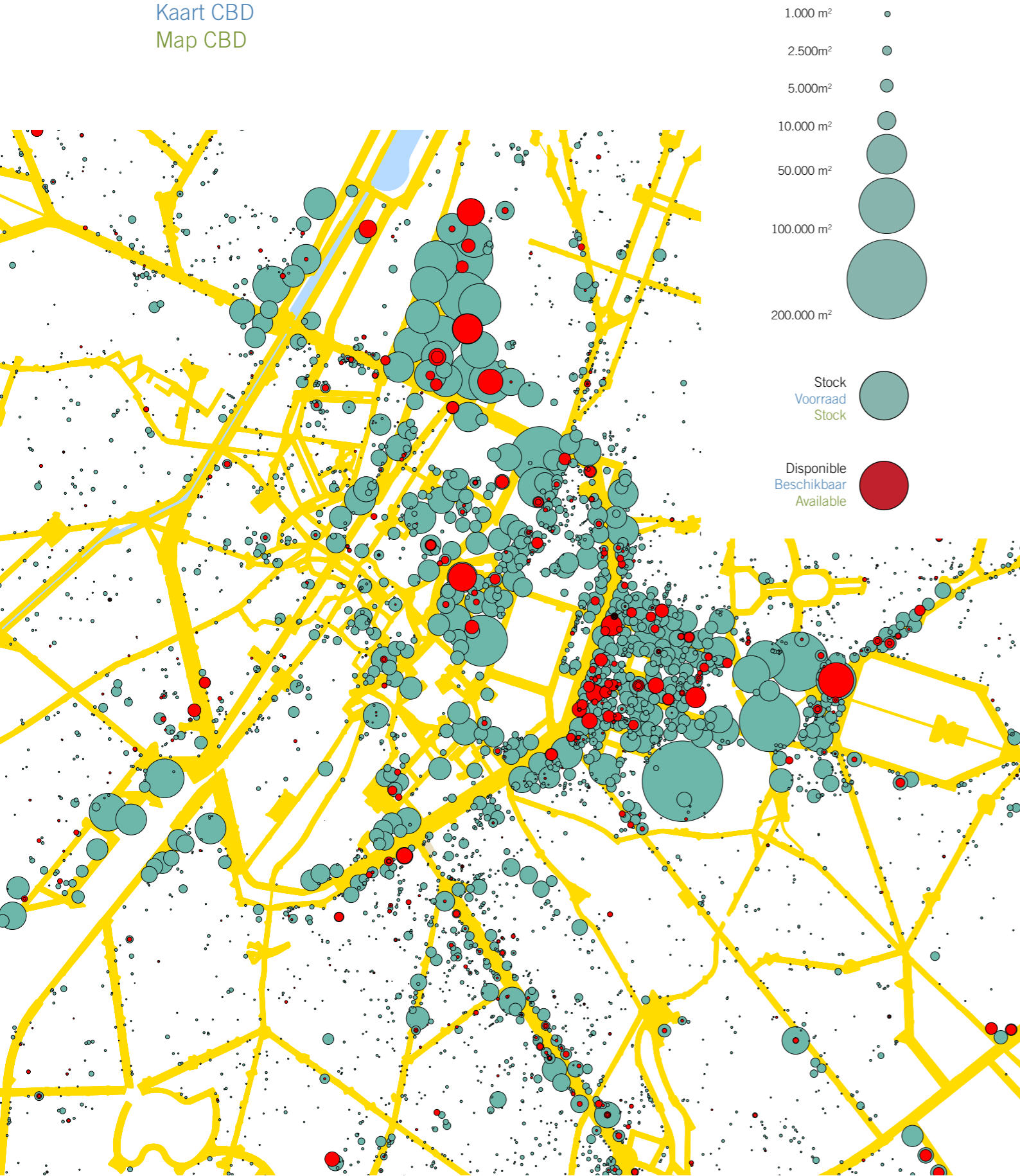
Fig. 4



Stock
Voorraad
Stock

Available
Beschikbaar
Available

Fig. 5 Carte CBD
Kaart CBD
Map CBD



La Zone Aéroport De Zone Luchthaven The Airport Zone

Apréhendant bien le sujet de nos recherches à Bruxelles, nous avons élargi le champ d'investigation et avons découvert quelques-unes des particularités de la périphérie (méthodologie du relevé en page 25).

Si la plupart des immeubles de bureaux bruxellois s'insèrent dans la morphologie urbaine traditionnelle (bâtiments implantés sur alignements en ordre fermé ou semi-ouvert¹³), 222 des 261 immeubles de bureaux de la Zone Aéroport se retrouvent dans 17 petits ou grands parcs d'affaires. L'implantation des bâtiments y suit un modèle pavillonnaire (à quelques exceptions récentes près) qui constitue une caractéristique essentielle des bureaux en périphérie. Ces 17 parcs d'affaires totalisent 921.462 m², soit 83% du stock de bureaux existant dans la zone étudiée. Le reste est dispersé dans le tissu résidentiel ou industriel.

Plusieurs formes de parcs d'affaires ont été observées. Le Keiberg Park, le plus grand et

le plus ancien (années 1980), compte 83 immeubles pavillonnaires de taille réduite. Un autre parc plus récent (années 1990 et 2000), l'Ikaros Park, présente cette même typologie pavillonnaire.

Les parcs d'affaires aménagés ces dernières années deviennent plus urbains dans leur forme architecturale, l'utilisation du sol y est nettement plus dense par la plus grande proximité des bâtiments entre eux et leur plus grand nombre de niveaux. Ainsi, le Corporate Village comprend des immeubles comptant 6 à 11 niveaux.

Lors des visites sur le terrain, nous n'avons rencontré qu'un seul chantier: l'Airport Plaza (35.667 m²). Fait plus étonnant, il y a très peu de bâtiments rénovés et encore moins de rénovations en cours sur les sites aménagés il y a trente ans¹⁴.

Si une importante vacance cachée a été relevée à Bruxelles¹⁵, ce phénomène est quasi inexistant autour de l'aéroport.

Omdat de situatie op de Brusselse

kantorenmarkt stilaan bekend terrein is, hebben we ons onderzoeksgebied uitgebreid tot de Rand. Tijdens dit onderzoek hebben we een aantal bijzondere kenmerken van de Rand ontdekt (methodologie van de telling op pagina 25).

In Brussel maken de meeste kantoorgebouwen deel uit van de traditionele stedelijke morfologie (gesloten of halfopen bebouwing aan de rooilijn¹³). In de Zone Luchthaven bevinden 222 van de 261 kantoorgebouwen zich daarentegen in 17 grote en minder grote businessparken. De gebouwen zijn, op enkele recente uitzonderingen na, opgesteld in paviljoenstructuur, een essentieel kenmerk van de kantoorruimten in de Rand. In deze 17 businessparken is in totaal 921.462 m² of 83% van de kantoorvoorraad van de bestudeerde zone gevestigd. De rest ligt in een residentiële of industriële omgeving.

Er zijn diverse soorten businessparken. Keiberg Park is het grootste en oudste zakenpark (1980). Het telt 83 kleine paviljoenen. Ook het jongere Ikaros Park uit

Nom de site Naam van de site Name of the site	Immeubles Gebouwen Buildings	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand % Vacancy rate	Taille moyenne Gemiddelde oppervlakte Average size
Keiberg Park	83	188.150	96.027	51%	2.267
Pegasus Park	13	130.949	24.793	19%	10.073
Lozenberg	27	96.423	31.966	33%	3.571
Corporate Village	7	85.372	35.749	42%	12.196
Leopold Square	4	69.039	9.925	14%	17.260
Woluwe Garden	5	54.773	10.979	21%	10.955
Ikaros Park	27	51.449	15.165	29%	1.906
Telecomlaan	4	35.790	9.662	27%	8.948
Park Lane	8	32.201	3.424	11%	4.025
Horizon Park	11	31.685	13.323	42%	2.880
Alma Square	3	30.598	5.740	19%	10.199
Twin Squares	5	28.991	10.810	37%	5.798
Green Square	4	22.120	5.779	26%	5.530
Airport Business Park	5	21.003	8.152	39%	4.201
Park Hill	4	18.194	2.634	14%	4.549
Atlas Park	7	14.140	5.764	41%	2.020
Planet II	5	10.585	3.048	29%	2.117
Total/Totaal/Total	222	921.462	292.940	32%	4.151

1999-2000 heeft een dergelijke typologie. De architectuur van de meeste businessparken die de voorbije jaren werden aangelegd, leunt aan bij een stedelijke architectuur. De oppervlakte wordt beter benut: de gebouwen staan dicht bij elkaar en hebben meer verdiepingen. In Corporate Village bijvoorbeeld staan gebouwen met 6 à 11 verdiepingen.

Tijdens ons onderzoek op het terrein vonden we slechts één werf, die van Airport Plaza (35.667 m²). Nog opmerkelijker is dat er weinig gerenoveerde gebouwen zijn en dat zeer weinig wordt gerenoveerd op sites die dertig jaar geleden werden aangelegd¹⁴. In Brussel is heel wat verborgen leegstand aanwezig¹⁵; rond de luchthaven bestaat dit fenomeen vrijwel niet.

Grasping well the subject of our research in Brussels, we expanded our field of investigation and found out about a few of

the specific features of the periphery (survey methodology on page 25).

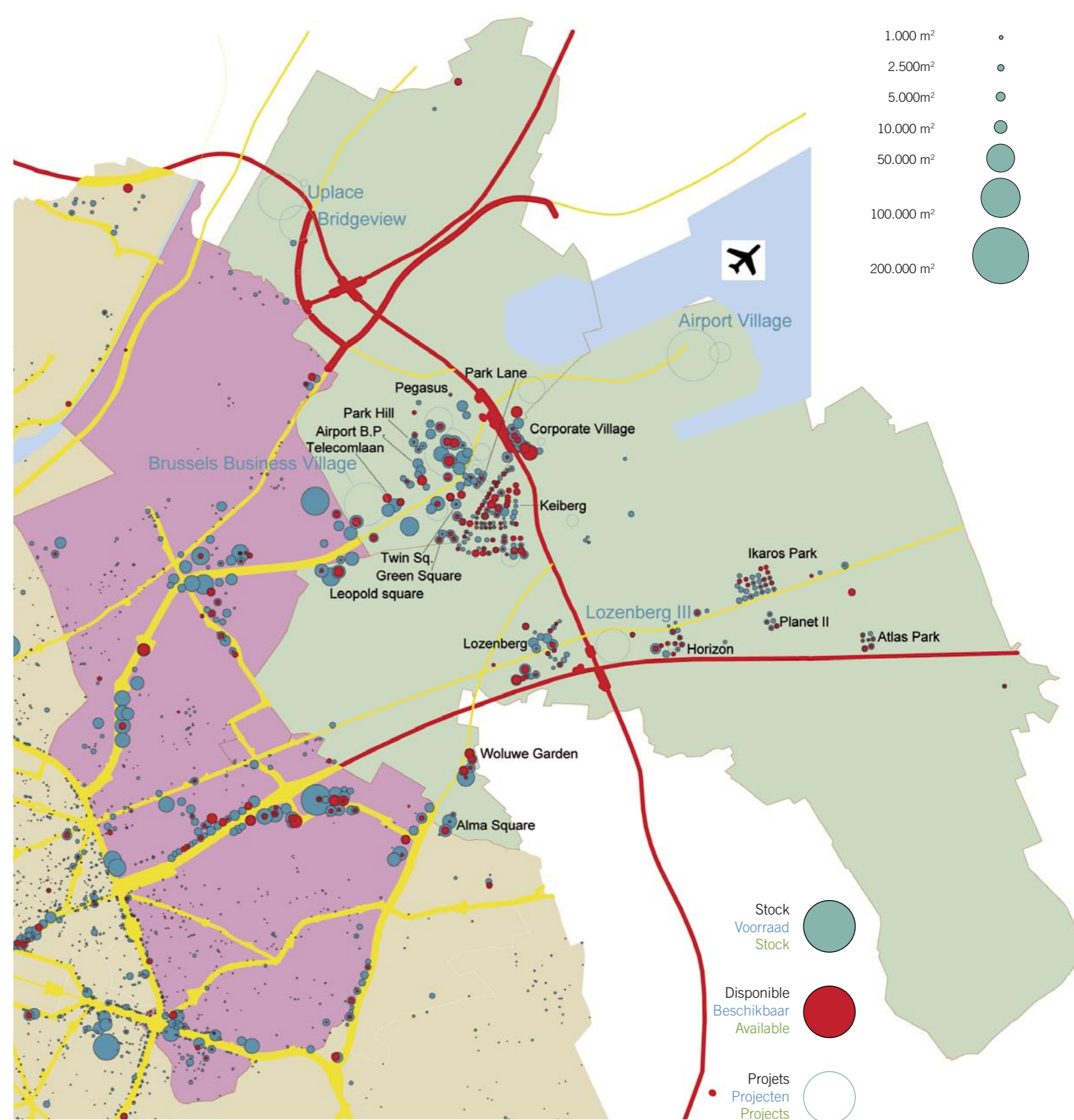
Whereas the majority of office buildings in Brussels fit into the traditional urban morphology (terraced or semi-detached buildings established on alignments¹³), 222 of the 261 office buildings in the Airport Zone are found in 17 small or large business parks. In these business parks the buildings are established in a pavilion model (apart from a few recent exceptions), which is an essential characteristic of the office buildings in the periphery. These 17 business parks total 921,462 m², that is 83% of the stock of offices in the surveyed zone. The rest is dispersed in the residential or industrial fabric.

Several forms of business parks were observed. Keiberg Park, the largest and the oldest park (1980s), has 83 small-sized pavilion buildings. Another more recent park (1990s and 2000s), Ikaros Park, has this same pavilion typology.

The business parks laid out during the last few years have a more urban architectural form; the buildings are built closer to one another and have a greater number of storeys. Thus, Corporate Village includes buildings that have 6 to 11 floors.

During our tours in the field we encountered only a single construction site: the Airport Plaza (35,667 m²). An even more surprising fact: there are very few renovated buildings and still fewer renovations under way on the sites laid out thirty years ago¹⁴. Whereas major hidden vacancy was noted in Brussels¹⁵, this phenomenon is almost non-existent around the airport.

Fig. 6 Carte détail Décentralisé Est et Zone Aéroport
Detailkaart gedecentraliseerde wijken Oost en Zone Luchthaven
Detailed map Decentralised East and Airport Zone



La Zone Aéroport et la 2^e Couronne Est De Zone Luchthaven en de 2^e Kroon Oost The Airport Zone and in the Outer Ring East

Deux quartiers bruxellois (la 2e Couronne Nord-Est et Est), pris ensemble d'une part, et la Zone Aéroport, d'autre part, possèdent un stock de bureaux d'importance semblable. Il est intéressant de les comparer, d'autant plus qu'ils sont voisins et souvent cités en concurrence l'un avec l'autre¹⁶.

Le taux de vacance dans le stock de bureaux recensé dans la Zone Aéroport (Zaventem-Machelen) s'élève à 31,6%, ce qui est très au-dessus du pourcentage dans les deux quartiers bruxellois où il atteint 15,2%.

Sur les 17 parcs d'affaires de la Zone Aéroport, 12 affichent une disponibilité de leurs surfaces de bureaux qui dépasse les 20%; les trois plus grands présentent ensemble une vacance commercialisable encore plus critique puisqu'elle excède les 40%.

Elle regroupe 42% des surfaces dans le tout neuf Corporate Village.

De Zone Luchthaven telt nagenoeg evenveel kantoorruimte als twee Brusselse wijken samen, met name 2e Kroon NO en Oost. Het is interessant deze twee zones te vergelijken, temeer daar ze naast elkaar

liggen en dikwijls als concurrenten worden bestempeld¹⁶.

Het leegstandspercentage in de Zone Luchthaven bedraagt 31,6%, heel wat hoger dus dan in de twee Brusselse wijken waar het 15,2% bedraagt.

In 12 van de 17 businessparken in de Zone Luchthaven is meer dan 20% van de kantooroppervlakte beschikbaar. In de drie grootste businessparken samen staat meer dan 40% van de commercialiseerbare oppervlakte leeg.

Het gloednieuwe Corporate Village vertegenwoordigt hierin 42%.

Two Brussels districts (the Outer Ring NE and East) taken together, on the one hand, and the Airport Zone on the other hand, have a stock of offices of a similar size. It is interesting to compare these areas, especially because they are neighbours and often treated as competitors¹⁶.

The vacancy rate in the stock of offices in the Airport Zone (Zaventem-Machelen) amounts to 31.6%, which is far higher than the percentage in the two Brussels districts, where it reaches 15.2%.

12 of the 17 business parks in the Airport Zone show an availability of their office spaces that exceeds 20%; the three largest together present a marketable vacancy that is even more critical because it exceeds 40%.

It contains 42% of the spaces in the brand-new Corporate Village.



Déménagements

Les déménagements sont nombreux au sein même de la Zone Aéroport. Des entreprises quittent des bâtiments jugés anciens (c'est-à-dire datant des années 1980, voire des années 1970 pour quelques-uns) afin de se réinstaller dans des immeubles neufs. Ainsi, trois occupants importants du Corporate Village étaient déjà établis à proximité: AstraZeneca, Microsoft et Atos Origin. La firme Canon s'est fait construire un bâtiment neuf à côté de son ancien siège. Tous les immeubles abandonnés par ces sociétés sont vides aujourd'hui, aggravant ainsi la vacance. Dans le contexte bruxellois, ce phénomène de déménagements à courte distance éclaire sous un autre jour le départ de sociétés comme Hewlett-Packard ou Ernst & Young qui ont quitté la ville pour se fixer à Zaventem-Machelen. C'était un transfert limité. Le personnel bruxellois de ces sociétés a, sans nul doute, suivi ce mouvement car seuls deux ou trois kilomètres séparent les anciens sièges des nouveaux.

Verhuizingen

Binnen de Zone Luchthaven wordt veel verhuisd. Bedrijven verlaten hun gebouw dat als oud wordt beschouwd (van de jaren 1980 of soms de jaren 1970) om zich in nieuwe gebouwen te vestigen. De drie grootste bedrijven in Corporate Village bijvoorbeeld, met name AstraZeneca, Microsoft en Atos Origin, waren voorheen al in deze buurt gevestigd. Canon liet een nieuw gebouw optrekken naast de oude zetel. De gebouwen waaruit de bedrijven vertrekken, staan momenteel leeg en dat weegt op de leegstand. Dit fenomeen, namelijk dat bedrijven meestal verhuizen naar gebouwen in de buurt, kan overigens een ander licht werpen op de verhuis van bedrijven als Hewlett-Packard en Ernst & Young vanuit Brussel naar Zaventem-Machelen. Deze operaties waren beperkt in afstand. De werknemers uit Brussel zijn deze bedrijven allicht gevolgd. De nieuwe zetel ligt immers op slechts twee of drie kilometer van de oude.

Removals

Removals are numerous within the Airport Zone. Companies leave buildings judged to be old (that is, dating from the 1980s, even from the 1970s in some cases) in order to re-establish themselves in new buildings. Thus three major occupants of the Corporate Village were already established nearby: AstraZeneca, Microsoft and Atos Origin. The Canon company had a new building constructed alongside its old headquarters. The buildings abandoned by these companies are currently empty, thus aggravating the vacancy. In the Brussels context, this phenomenon of short distance removals sheds new light on the departure of companies like Hewlett-Packard and Ernst & Young who left the city to set up in Zaventem-Machelen. These removals were limited in distance. Without any doubt the Brussels staff of these companies followed their company; the new headquarters were only two or three kilometres away from the old ones.

	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux 2009 Leegstand 2009 Rate 2009
Région bruxelloise / Brussels gewest / Brussels region	12.787.796	1.248.198	9,8%
CBD / CBD / CBD	9.254.515	777.933	8,4%
Décentralisé / Gedecentraliseerd / Decentralised	3.533.281	470.265	13,3%
2e Couronne NE et Est / 2e Kroon NO en Oost / Outer Ring NE and East	1.314.732	199.713	15,2%
Zone Aéroport / Zone Luchthaven / Airport Zone	1.104.649	349.317	31,6%

La Zone Aéroport et la 2^e Couronne Est De Zone Luchthaven en de 2^e Kroon Oost The Airport Zone and in the Outer Ring East

Âge du bâti Ouderdom van de kantoren Age of the office buildings

Le stock de bureaux dans la Zone Aéroport a la même taille (à peu de m² près) que celui existant dans les deux quartiers bruxellois voisins.

Par contre, l'âge du bâti diffère. Du côté bruxellois, il y a six fois plus de superficies construites avant 1980 tandis que la création des parcs d'affaires n'a vraiment débuté dans la Zone Aéroport qu'au début des années 1980. Durant la dernière décennie, le stock y a presque doublé (42%). Côté bruxellois, la construction de bureaux pendant cette période a été moins forte et représente un quart du stock.

Le lien entre l'âge et la disponibilité dans la Zone Aéroport réserve peu de surprises. Plus un immeuble est ancien, plus il présente de chances d'être inoccupé. La vacance atteint 22% pour les immeubles construits durant les années 2000 contre 47% dans ceux datant des années 1980.

Du côté bruxellois, il n'en est pas de même: la proportion de la vacance par classe d'âge est différente. La vacance dans les immeubles anciens ne dépasse pas 9%. Elle est plus élevée dans ceux datant des années 1980 et 1990 alors qu'elle n'atteint que 4% dans ceux de la dernière décennie. Ce dernier pourcentage s'explique par le fait que la plupart des immeubles construits récemment l'ont été pour un occupant connu dès la pose de leur première pierre, tel que Mobistar ou RTL, par exemple.

De kantoorvoorraad in de Zone Luchthaven is, op enkele m² na, even groot als de voorraad in de twee aangrenzende Brusselse wijken. Qua ouderdom van de kantoren is er wel een verschil. De Brusselse wijken tellen zes keer zoveel kantoorruimte van vóór 1980. De aanleg van businessparken in de Zone Luchthaven is daarentegen pas echt goed van start gegaan begin de jaren 1980. Het voorbije decennium is de kantoorvoorraad er bijna verdubbeld (42%). In de betrokken Brusselse wijken zijn er in die periode minder kantoren gebouwd. De kantoren uit die periode vertegenwoordigen ongeveer een kwart van de voorraad.

In de Zone Luchthaven is er een logisch verband tussen de ouderdom en de beschikbaarheid. Hoe ouder een gebouw, hoe groter de kans dat het (gedeeltelijk) leegstaat. Het leegstandspercentage bedraagt 22% voor de gebouwen opgetrokken sinds 2000, tegenover 47% voor de gebouwen uit de jaren 1980.

In de twee Brusselse wijken is de situatie anders. De leegstand in de oudere gebouwen blijft er onder de 9%. De leegstand ligt hoger in de gebouwen uit de jaren 1980 en 1990, terwijl het leegstandspercentage slechts 4% bedraagt in de gebouwen van het laatste decennium. Dat het leegstandspercentage in die recente gebouwen zo laag ligt, komt doordat de meeste ervan zijn opgetrokken voor een gebruiker die al vóór de constructie bekend was, zoals Mobistar en RTL.

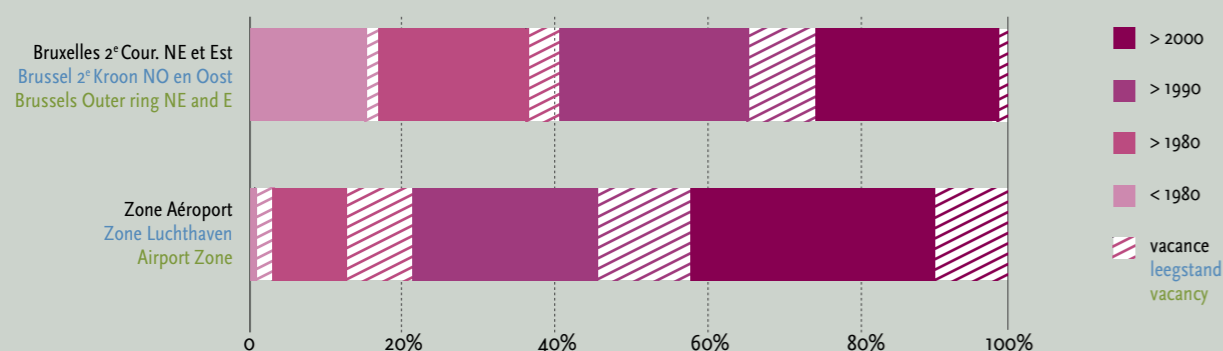
The stock of offices in the Airport Zone and the stock in the two neighbouring Brussels districts have approximately the same size (difference of a few m²).

On the other hand, the age of the buildings is different. On the Brussels side there are six times more offices spaces built before 1980 while the creation of business parks did not really get started in the Airport Zone until the beginning of the 1980s. During the last decade, the stock in this zone nearly doubled (42%). On the Brussels side, the construction of offices was less intense during this period and represents one quarter of the stock.

The connection between age and availability in the Airport Zone holds few surprises. The older a building is, the more chance there is that it is unoccupied. The vacancy reaches 22% for buildings constructed during the 2000s compared to 47% for those dating from the 1980s.

On the Brussels side, the situation is quite different. The vacancy in the old buildings does not exceed 9%. It is higher in the buildings dating from the 1980s and 1990s, but affects only 4% of the buildings from the last decade. This last percentage is explained by the fact that the majority of the recently constructed buildings were built for an occupant that was known before the construction even started, like Mobistar or RTL.

Fig. 7 Stock par classe d'âge et vacance
Voorraad per ouderdomscategorie en leegstand
stock by age class of the buildings and vacancy



La Zone Aéroport et la 2^e Couronne Est De Zone Luchthaven en de 2^e Kroon Oost The Airport Zone and in the Outer Ring East

Projets Projecten Projects

Voir figure 3 page 11 / Zie figuur 3 pagina 11 / See figure 3 page 11

Annoncé pour 2010

Les nouvelles surfaces de bureaux disponibles pour l'année 2010 près de l'aéroport concernent presque exclusivement l'Airport Plaza (35.667 m²). Dans les deux quartiers bruxellois voisins, il n'y a pas de construction au stade du parachèvement. Les surfaces bientôt disponibles se retrouvent principalement dans les 23.600 m² du Silver Building quitté par la société Mobistar pour un nouveau bâtiment situé au boulevard Léopold III (dans le parc Da Vinci géré par la SDRB).

Annoncé pour 2011 et plus

Par contre, si les projets prévus à moyen terme (pour 2011 ou ultérieurement) seront réduits (13.538 m²) dans les quartiers de la 2^e Couronne Nord-Est et Est¹⁷, ils seront gigantesques dans la Zone Aéroport. Nous y avons comptabilisé 1.187.000 m² déjà en voie de commercialisation ou seulement annoncés. Ces projets couvrent 22 sites, encore à aménager ou qui le sont déjà en partie. Six d'entre eux rassemblent, à eux seuls, les trois-quarts des surfaces prévues¹⁸.

Aangekondigd voor 2010

De nieuwe kantooroppervlakte nabij de luchthaven die beschikbaar wordt in 2010, is bijna uitsluitend afkomstig van Airport Plaza (35.667 m²). In de twee aangrenzende Brusselse wijken is geen enkele constructie bijna voltooid. De oppervlakten die binnenkort beschikbaar worden, zijn voornamelijk te vinden in de Silver Building (23.600 m²). In dit gebouw was Mobistar gevestigd, maar het bedrijf is ondertussen verhuisd naar een nieuw gebouw op de Leopold III-laan (in het GOMB-park Da Vinci).

Aangekondigd voor 2011 en later

In vergelijking met de wijken 2^e Kroon NO en Oost¹⁷ (13.538 m²) beslaan de projecten verwacht op middellange termijn (voor 2011 en later) in de Zone Luchthaven een gigantische oppervlakte. Maar liefst 1.187.000 m² is al aangekondigd en/of gecommmercialiseerd. Deze projecten zijn verspreid over 22 nog aan te leggen of al deels aangelegde sites. Zes van deze sites verenigen op zich drie vierden van de voorziene oppervlakten¹⁸.

Announced for 2010

The new office spaces available for the year 2010 near the airport concern almost exclusively the Airport Plaza (35,667 m²). In the two neighbouring Brussels districts there is no construction in the stage of completion. The spaces that will soon be available are found primarily in the 23,600 m² of the Silver Building that the Mobistar company left for a new building located on the boulevard Léopold III (in the Da Vinci park managed by the BRDA).

Announced for 2011 and beyond

On the other hand, whereas the projects planned for the medium term (for 2011 or beyond) will be reduced (13,538 m²) in the districts of the Outer Ring NE and East¹⁷, they will be gigantic in the Airport Zone. We have recorded 1,187,000 m² already marketed or merely announced. These projects cover 22 sites, which are still to be laid out or already partially laid out. Six of these projects account on their own for three quarters of the spaces planned¹⁸.

Zaventem - Machelen	Annoncé à terme Aangekondigd op termijn Announced
Airport Village	200.000
Pegasus Park	176.000
Uplace Machelen	163.000
Brussels Business Village	139.000
Lozenberg III	120.000
Bridgeview Park	93.477

La Zone Aéroport et la 2^e Couronne Est De Zone Luchthaven en de 2^e Kroon Oost The Airport Zone and in the Outer Ring East



Tous ces projets se réfèrent aux intentions contenues dans un plan, le « Start-plan » (Strategisch Actieplan voor Reconversie en Tewerkstelling), qui développe autour de l'aéroport un nouveau pôle économique imposant. Ce plan volontariste du Gouvernement flamand a été élaboré avec une implication importante de ses cabinets ministériels.

Il est donc envisagé, ni plus ni moins, de plus que doubler le stock de bureaux dans cette zone. Cette constatation étonnante laisse perplexe face à l'importante vacance qui y persiste depuis des années. Pourtant, une offre pléthorique a un effet négatif sur la rentabilité escomptée des projets. Une volonté politique d'aménagement qui fait la part belle aux bureaux suffira-t-elle, à elle seule, à susciter l'engouement des promoteurs et des entreprises? De plus, à long terme, quels seront les problèmes d'accessibilité et de mobilité, sensibles dans la zone, même avec la mise en service du

RER ou l'élargissement plus hypothétique du ring? Le temps interviendra sans doute dans la réflexion car il en faut avant que les projets ne se concrétisent; il a fallu 11 ans pour terminer le projet Corporate Village¹⁹. Les promoteurs auront donc le temps d'étudier ces questions et d'aviser. Si l'autorégulation du marché reste déficiente dans cette zone, un renforcement de la concurrence dans les prix locatifs, mais aussi une chute de la valeur immobilière²⁰ ne sont pas à exclure dans cette partie du marché.

Al deze projecten kaderen in het Strategisch Actieplan voor Reconversie en Tewerkstelling, het zogenaamde START-plan, dat rond de luchthaven een imposante economische pool wil ontwikkelen. De Vlaamse ministeriële kabinetten waren in grote mate betrokken bij de opmaak van dit daadkrachtige plan van de Vlaamse regering.

Met dit plan zou de kantoorvoorraad in deze zone meer dan verdubbelen. Dit is

een uiterst verrassende vaststelling gezien de enorme leegstand die al jarenlang aanhoudt. Een overaanbod heeft een negatief effect op de rendabiliteit van de projecten. Volstaat de politieke visie, die kantoren als paddenstoelen uit de grond wil zien verrijzen, om het enthousiasme van projectontwikkelaars en bedrijven te wekken? Welke bijkomende problemen zal dit alles op lange termijn opleveren op het vlak van bereikbaarheid en mobiliteit, zelfs met het GEN of de - meer hypothetische - uitbreiding van de Ring? Misschien brengt tijd wel raad. En tijd is er: het duurde 11 jaar voor het project Corporate Village¹⁹ was afgewerkt. De ontwikkelaars zullen dus ruim de tijd hebben om deze problemen te bestuderen en te beslissen.

Mocht de markt zichzelf niet gaan regelen in deze zone, dan is het niet uitgesloten dat er een concurrentieslag in de huurprijzen komt en dat de vastgoedwaarde²⁰ keldert.

All these projects refer to the intentions contained in the START plan (Strategisch Actieplan voor Reconversie en Tewerkstelling), which aims at developing an impressive new economic centre around the airport. This decisive plan of the Flemish Government was drawn up with the major involvement of its ministerial cabinets.

It is envisaged to more than double the stock of offices in this zone. This finding is all the more surprising since this zone has had major vacancy rates over the past years. Yet an excessive supply has a negative effect on the profitability expected of projects. Will the political vision which aims at developing a huge number of offices in this zone, suffice to spark keen interest on the part of promoters and companies? Besides, in the long term, what additional problems of accessibility and mobility will arise, even if the RER is taken into service or the Ring road expanded (more hypothetical)? No doubt time will enter into the discussion and time will pass before the projects materialise; it took 11 years to complete the Corporate Village project¹⁹. The promoters will have time to study these questions and to make decisions accordingly.

Even if the market does not start regulating itself in this zone, a strengthening of the competition in rental prices, but also a drop in real estate value²⁰ cannot be ruled out in this part of the market.

La Zone Aéroport et la 2^e Couronne Est De Zone Luchthaven en de 2^e Kroon Oost The Airport Zone and in the Outer Ring East

Start-plan et Airport City

En décembre 2004, le Gouvernement flamand a lancé le Start-plan: « Het opzet is de luchthaven uit te bouwen tot een volwaardige toegangspoort tot Vlaanderen en Europa ...²¹ ».

Des centaines de millions d'euros sont et seront dépensés pour faire de la zone de l'aéroport un pôle économique majeur de la Flandre, dont l'importance serait comparable à ceux d'Anvers et de Zeebrugge.

La Région flamande investit massivement dans l'amélioration de son accessibilité: 13 lignes de bus ont été ouvertes, une liaison ferroviaire (projet Diabolo) est en construction pour relier la Flandre à la zone et améliorer sa relation avec Bruxelles. L'étude pour l'élargissement de la rocade autoroutière a été lancée.

La société BIAC, qui gère l'infrastructure aérienne, se lance dans le développement immobilier avec l'Airport Village, une vaste zone devant le terminal aéroportuaire où 300.000 m² de bureaux, commerces, lieux de conférence, hôtels, ... sont susceptibles d'être construits.

Ce projet d'envergure s'inscrit dans la mise en application du concept Airport City, envisageant la création d'un pôle économique lié à un aéroport (comme dans neuf autres aéroports européens, voir l'ouvrage From Airport to Airport City (téléchargeable sur www.airportregions.org).

START-plan en Airport City

In december 2004 lanceerde de Vlaamse regering het START-plan: "Het opzet is de luchthaven uit te bouwen tot een volwaardige toegangspoort tot Vlaanderen en Europa ...²¹".

Met honderden miljoenen euro wil ze van de regio rond de luchthaven een van de belangrijkste economische polen in Vlaanderen maken, die qua omvang te vergelijken is met die van Antwerpen en Zeebrugge.

Het Vlaams gewest investeert massaal in een betere bereikbaarheid. Zo werden 13 nieuwe buslijnen in gebruik genomen en wordt een spoorwegverbinding (Diabolo-project) aangelegd om deze regio te ontsluiten voor de rest van Vlaanderen en de verbinding van en naar Brussel te verbeteren. Momenteel wordt een uitbreiding van de verbindingswegen bestudeerd.

Luchthavenuitbater BIAC ontwikkelt het vastgoedproject Airport Village, een grote zone voor de terminal met 300.000 m² kantoren, handelszaken, vergaderzalen en hotels.

Dit immense project past in het Airport City-concept, waarbij een economische pool wordt verbonden aan een luchthaven en dat al in negen andere Europese luchthavens wordt toegepast (zie From Airport to Airport City, te downloaden op www.airportregions.org).

Start-plan et Airport City

In December 2004, the Flemish Government launched the START plan: "Het opzet is de luchthaven uit te bouwen tot een volwaardige toegangspoort tot Vlaanderen en Europa ...²¹".

Hundreds of millions of euros are and will be spent to make the airport area a major economic centre in Flanders, whose importance will be comparable to the one in Antwerp and Zeebrugge.

The Flemish Region is investing massively to improve its accessibility: 13 bus lines have been opened, a rail connection (Diabolo project) is under construction to link Flanders to the zone and to improve its connection to Brussels. The study for the extension of the motorway bypass has been launched.

The BIAC company, which manages the airport infrastructure, is embarking on real estate development with Airport Village, a huge area in front of the airport terminal where 300,000 m² of offices, commercial spaces, conference sites, hotels, etc. are likely to be built.

This large-scale project is in line with the application of the Airport City concept, envisaging the creation of an economic centre connected to an airport (as in nine other European airports, see the book From Airport to Airport City downloadable on www.airportregions.org).



Hermes Plaza (Diegem): un exemple de parc de bureaux visiblement arrêté dans son développement (murs aveugles, trop larges parkings souterrains, ...).

Hermes Plaza (Diegem): een duidelijk voorbeeld van een kantorenpark dat in z'n ontwikkeling werd gestopt (blinde muren, te grote ondergrondse parkings ...).

Hermes Plaza (Diegem): an example of an office park that was visibly stopped in its development (blind walls, oversized underground parking lots).

Conclusions Conclusies Conclusions

Les premiers effets de la crise économique sur le marché sont aujourd'hui évalués. L'augmentation du taux de vacance en 2009 est légère par rapport à l'année précédente: +0,9% en Région de Bruxelles-Capitale. La diminution des prises en occupation est forte: -21%.

Malgré les 195.000 m² de nouveaux bureaux qui se sont ajoutés au stock et une plus faible prise en occupation, il n'y a que 124.000 m² de vacance commerciale supplémentaire. Cet apparent paradoxe laisse apparaître la soustraction de surfaces à imputer à la vacance cachée qui est à l'œuvre (c'est-à-dire la mise hors circuit d'immeubles anciens pour rénovation ou reconstruction) et dont l'importance a été quantifiée et détaillée dans le numéro 23²². Même si la récession est incontestable, il n'y a pas vraiment de crise dans le marché immobilier de bureaux bruxellois. Il s'est adapté à une période de vaches maigres. Il conserve dans les quartiers centraux un meilleur équilibre entre offre et demande que dans les quartiers décentralisés. Cet équilibre devrait être préservé dans les années à venir car elles ne verront pas s'ajouter d'importantes superficies nouvelles à commercialiser.

Le marché autour de l'aéroport est bien plus problématique et déséquilibré, à en juger par:

- un taux de vacance atteignant presque un tiers du stock de bureaux existants;
- une faible rénovation des bâtiments (un peu) vétustes;
- une prise en occupation limitée, même au sein des nouveaux immeubles.

Pourtant, les développements à terme visent à plus que doubler le stock existant. Par comparaison, la mauvaise réputation des quartiers bruxellois qui sont voisins de la Zone Aéroport (boulevard Léopold III, rue Colonel Bourg, avenues des Pléiades et Marcel Thiry) peut être relativisée²³.

De eerste gevolgen van de economische crisis op de kantorenmarkt worden duidelijk. Het leegstandspercentage is in 2009 lichtjes gestegen tegenover het jaar voordien: + 0,9% in het Brussels Hoofdstedelijk gewest.

De opname daalde aanzienlijk: -21%. Hoewel 195.000 m² nieuwe kantoorruimte aan de voorraad werd toegevoegd en de opname daalde, kwam er slechts 124.000 m² gecommercialiseerde kantoor-



oppervlakte bij. Uit deze schijnbare paradox blijkt dat de verborgen leegstand wel degelijk speelt: een aantal oude gebouwen wordt uit het commerciële circuit genomen voor renovatie of heropbouw. De omvang van de verborgen leegstand werd becijferd en in detail bekeken in nummer 23²². Hoewel een recessie niet te ontkennen valt, is er niet echt sprake van crisis op de Brusselse kantorenmarkt. De markt heeft zich aangepast aan de magere periode. In de centrale wijken blijven vraag en aanbod beter in evenwicht dan in de gedecentraliseerde wijken. Ook de komende jaren zou dit evenwicht bewaard moeten blijven, want er komen geen grote te commercialiseren oppervlakten bij.

Rond de luchthaven is de situatie problematischer en de markt meer uit evenwicht. Dat blijkt uit:

- een leegstandspercentage van 31,6% (een derde van de totale kantoorvoorraad);
- het lage aantal renovaties van de (ietwat) verouderde gebouwen;
- een beperkte opname, zelfs voor de nieuwe gebouwen.

Toch is het de bedoeling de voorraad op termijn meer dan te verdubbelen.

De slechte reputatie van de Brusselse wijken die grenzen aan de Zone Luchthaven (Leopold III-laan, Kolonel Bourgstraat, Plejaden- en Marcel Thiry) is dus te relativeren²³.

The first effects of the economic crisis on the office market have been evaluated. In 2009, the vacancy rate slightly increased in comparison to the preceding year: +0.9% in the Brussels Capital Region.

The take-up decreased significantly: -21%.

Although 195,000 m² of new offices were added to the stock and the take-up decreased, there was only 124,000 m² of extra commercial vacancy. This apparent paradox clearly demonstrates that hidden vacancy is at work: a number of old buildings are withdrawn from the commercial circuit for renovation or reconstruction. Figures and details on the hidden vacancy can be found in number 23²².

Even though the recession is indisputable, there is not really a crisis in the office real estate market in Brussels. It has adapted to a period of lean years.

In the central districts the balance between supply and demand is better than in the decentralised districts. This balance should be preserved in the years to come because no new large office spaces will be added.

The market around the airport is considerably more problematic and unbalanced, considering:

- the vacancy rate reaching nearly a third of the stock of offices;
- the low number of renovations in buildings that are (a little) dilapidated;
- the limited take-up, even within new buildings.

However, long-term developments aim at more than doubling the existing stock.

In comparison, the poor reputation of the Brussels districts that are adjacent to the Airport Zone (boulevard Léopold III, rue Colonel Bourg, avenues des Pléiades and Marcel Thiry) may be relativised²³.

Méthodologie Methodologie Methodology

1) Périmètre

Le relevé des immeubles de bureaux établis aux alentours de l'aéroport de Bruxelles National couvre tout le territoire des communes de Machelen (comprenant l'entité de Diegem) et de Zaventem (comprenant Sint-Stevens-Woluwe et Sterrebeek). Cette recension sur un territoire limité permet de comptabiliser 71% (1,1 million de m²) des bureaux situés dans les communes contiguës à la Région de Bruxelles-Capitale. La Zone Aéroport offre, en outre, l'avantage d'étudier un espace qui constitue le premier prolongement de l'urbanisation tertiaire hors agglomération et donc d'examiner son évolution sur une trentaine d'années.

2) Typologie immobilière

Les parcs d'affaires à Zaventem-Machelen, ainsi que les terrains de part et d'autre de la chaussée de Louvain, abritent parfois des activités logistiques (entrepôt) isolées ou complémentaires aux activités commerciales ou administratives. Une analyse systématique des bâtiments a conduit à ne conserver dans le relevé que les bâtiments mixtes dont la partie réservée à l'entreposage présente une surface fort accessoire par rapport à celle réservée aux bureaux. En présence d'ensembles immobiliers complexes, les bâtiments de bureaux qui sont isolés de leur(s) entrepôt(s) ont été comptabilisés.

Il y a très peu d'immeubles de bureaux (et, en général, ils sont petits) insérés dans le tissu villageois originel des deux communes; ils ont été néanmoins intégrés dans le relevé. Quant aux petites surfaces intégrées dans des bâtiments résidentiels, elles sont elles aussi fort peu nombreuses.

3) Sources

En l'absence de toute réponse à nos demandes d'information réitérées auprès de l'Administration flamande de l'Aménagement du Territoire (AROHM), il a été décidé d'acheter les données fournies par la société d'édition et de recherche immobilière Expertise Immo Media. Celles-ci ont été complétées et rectifiées grâce à une enquête de terrain. La prospection systématique a permis de relever l'adresse exacte de chaque bâtiment, de sélectionner les immeubles dans lesquels les bureaux prédominent, de confirmer leur localisation, d'estimer la date de leur construction (par décennie), d'évaluer leur inoccupation apparente et d'enregistrer plusieurs autres caractéristiques utiles à nos recherches statistiques.

261 immeubles de bureaux ont ainsi été répertoriés. Leurs superficies proviennent aussi des informations fournies sur les sites Internet des propriétaires (ou des architectes constructeurs) ainsi que des estimations auxquelles s'est livrée la Direction de la Planification (à l'aide des sites Google Maps et Bing Maps Bird's Eye).

1) Perimeter

De telling van de kantoorgebouwen in de omgeving van de luchthaven Brussel-Nationaal bestrijkt het hele grondgebied van de gemeenten Machelen (met Diegem) en Zaventem (met Sint-Stevens-Woluwe en Sterrebeek). In deze beperkte zone bevindt zich 71% (1,1 miljoen m²) van alle kantoorruimten gevestigd in de gemeenten die grenzen aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Met de Zone Luchthaven kunnen we een van de eerste zones met tertiaire activiteit buiten en in het verlengde van de Brusselse agglomeratie bestuderen over een dertigtal jaar.

2) Typologie van het vastgoed

De businessparken in Zaventem-Machelen en de terreinen langs weerszijden van de Leuvensesteenweg herbergen soms logistieke activiteiten (opslag), als activiteit op zich of als aanvulling op commerciële of administratieve activiteiten. Na een systematische analyse van de gebouwen werden voor de telling enkel die gemengde gebouwen overgehouden waarin de opslagactiviteiten zeer duidelijk bijkomstig waren (de oppervlakte voor de overslag is veel kleiner dan de kantooroppervlakte). Bij een ingewikkelde vastgoedsituatie werden de kantoorgebouwen die losstaan van de bijhorende opslagruimten, meegerekend.

De weinige kantoorgebouwen die deel uitmaken van het dorpsweefsel van de twee gemeenten, en die over het algemeen klein zijn, werden ook in aanmerking genomen. Het aantal - kleine - oppervlakten die geïntegreerd zijn in residentiële gebouwen, is miniem.

3) Bronnen

Toen na herhaaldelijk aandringen geen reactie kwam op ons verzoek om informatie bij de Vlaamse Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen (AROHM), werd beslist gegevens te kopen bij Expertise Immo Media, een bedrijf gespecialiseerd in onderzoek en publicaties over vastgoed. Deze gegevens werden aangevuld en verbeterd via een onderzoek op het terrein. Dankzij een systematische prospectie vonden we het precieze adres van elk gebouw, konden we die gebouwen selecteren waarin kantoorruimte overheerst, konden we de ligging van de gebouwen bevestigen, het bouwjaar schatten (decennium) en de zichtbare leegstand in elk gebouw beoordelen en diverse andere nuttige gegevens verzamelen voor ons statistisch onderzoek.

Zo werden 261 kantoorgebouwen geïnventariseerd. Informatie over de oppervlakte van de gebouwen vonden we ook op de websites van de eigenaars (of van de architect/bouwfirma). Soms werd voor de oppervlakte afgegaan op schattingen van de Directie Planning (aan de hand van Google Maps en Bing Maps Bird's Eye).

1) Perimeter

The survey of office buildings located in the vicinity of the Brussels National airport covers the whole territory of the communes of Machelen (including Diegem) and of Zaventem (including Sint-Stevens-Woluwe and Sterrebeek). This inventory over a limited territory makes it possible to record 71% (1.1 million m²) of the offices located in the communes adjacent to the Brussels Capital Region.

Moreover, the Airport Zone offers the advantage of studying a space that constitutes the first extension of tertiary urbanisation outside the agglomeration and therefore of examining its evolution over thirty years.

2) Real estate typology

The business parks in Zaventem-Machelen, as well as the plots of land on both sides of the chaussée de Louvain, sometimes accommodate logistic activities (storage) that are isolated or incidental to commercial or administrative activities. A systematic analysis of the buildings led to keeping in the survey only those mixed buildings in which the space reserved for storage was very incidental to the space for offices. In complex situations office buildings that are isolated from their warehouse(s) were taken into account.

There are very few office buildings (and in general they are small) inserted into the original village fabric of the two communes; they are nonetheless included in the survey. The small spaces incorporated into residential buildings are also not at all numerous.

3) Sources

In the absence of any response to our repeated requests for information from the Flemish spatial planning administration (AROHM), it was decided to purchase data supplied by Immo Media Expertise, a publishing and real estate research company. These data were completed and corrected thanks to a survey in the field. Systematic prospecting made it possible to record the exact address of each building, to select the buildings in which offices predominate, to confirm their location, to estimate their date of construction (by decade), to evaluate their apparent vacancy and to record several other characteristics that are useful to our statistical research.

In this way 261 office buildings were listed. Their areas also come from information supplied on the websites of the owners (or of the architect/builders) as well as the estimates made by the Planning Department (with the help of the Google Maps and Bing Maps Bird's Eye websites).

1. D'après la banque de données Expertise Databank émanant d'Expertise Immo Media.
2. Pour la Zone Aéroport, nous avons sollicité les agences Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis et Key Estate qui nous ont aimablement communiqué leurs informations.
3. Rappelons que la mise à jour du stock, réalisée par la Direction de la Planification, s'effectue parallèlement au suivi régulier de réalisation des permis (quelle que soit la grandeur des bureaux >75 m² auxquels ils se rapportent).
4. Suivant les propos de Pierre Bondelé (Jones Lang LaSalle) dans La Libre Belgique, 9 décembre 2009, p. 28. Voir également LACONTE P. (1978), *Mutations urbaines et marchés immobiliers: le développement des immeubles de bureaux à Bruxelles*.
5. Page 4, numéro publié en mars 2009.
6. Dans le n°23, nous avons dû saisir des données qui évoluent d'une catégorie à l'autre au cours du temps. Toutes les surfaces vacantes qu'Inventimmo connaissait déjà depuis quelque temps avaient été comptabilisées dans l'indicateur « Resté sur le marché », les dernières arrivées étant mises dans la catégorie « Ajouté en cours d'année ». En refaisant le graphique, il a fallu préciser la méthode en adoptant une autre date comme pivot de classement dans l'une ou l'autre des deux catégories. Les deux graphiques ne sont donc pas comparables pour les catégories en question ; ils le seront lorsque le graphique sera publié une troisième fois.
7. Le relevé des surfaces qui se sont ajoutées en cours d'année a également dû tenir compte de variables dans l'information transmise au service Inventimmo. Si, fin 2008, l'immeuble Boréal (Q. Nord) était bien annoncé comme disponible en 2009 la tour Zénith ne l'était que pour 2010. Il en est de même pour la disponibilité effective de l'immeuble au square de Meeûs, 23 dans le Quartier Européen. De là, une variation entre importance des surfaces annoncées et celles qui se sont ajoutées effectivement sur le marché d'une année à l'autre, au-delà de celles qui s'ajoutent sans être prévisibles. L'analyse de la dynamique immobilière, dans son ensemble et par quartiers, n'est pas influencée par de telles différences.
8. L'immeuble North Light étant directement pris en occupation par GDF Suez dès son achèvement, il n'apparaît pas en tant que

- surfaces commercialisées en 2010.
9. À côté des catégories telles que rénovation, construction ou reconstruction en chantier, projets ayant obtenu leur permis dont la concrétisation doit encore débiter, les surfaces encore occupées, mais déjà commercialisées par anticipation du départ programmé des occupants, sont comptabilisées également dans les surfaces annoncées.
 10. Expertise, n° 387 (4 décembre 2009), p. 3.
 11. L'Écho, 8 janvier 2010, p. 7.
 12. Ce chiffre serait à pondérer car il est prévu qu'une partie des surfaces de bureaux occupées actuellement par les institutions européennes dans le quartier soit reconvertie en logements.
 13. Voir la carte publiée (en juin 2009) en page 21 du numéro spécial de l'Observatoire des bureaux.
 14. Excepté 10 immeubles au Keiberg (20.000 m²).
 15. Voir le n° 23 pour les détails sur la vacance cachée (pp. 17 à 25). Celle-ci caractérise surtout le dynamisme sous-jacent de renouvellement qui est à l'œuvre.
 16. DE BEULE M. et DESSOUROUX C. (coord.) (2009), *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, numéro spécial de l'Observatoire des bureaux, p. 244 (conclusions: *Quelle prospective esquisser pour le développement des bureaux à Bruxelles ?*)
 17. Il n'a pas été tenu compte des 200.000 m² réservés à l'OTAN, en construction, car ils sont considérés comme équipement d'intérêt collectif et de service public.
 18. Plusieurs chiffres mentionnés ici résultent d'estimations qui synthétisent des informations provenant de différentes sources.
 19. Expertise, n° 382, 11 septembre 2009, p. 10.
 20. Expertise, n° 388, 18 décembre 2009, p. 4.
 21. Décision du Gouvernement flamand du 19 juillet 2007.
 22. Le phénomène de vacance cachée est confirmé depuis douze ans par le relevé annuel des permis portant sur la rénovation-reconstruction des immeubles de bureaux anciens (voir notamment le n° 24, pp. 4 et 5)
 23. Le magazine Trends-Tendances, dans son dossier Immo du 21 janvier 2010, qualifie le quartier de l'avenue Marcel Thiry de « moribond » (p. 60)

1. Volgens de Expertise Databank van Expertise Immo Media.
2. Voor de Zone Luchthaven stelden Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis en Key Estate ons hun gegevens ter beschikking.
3. Ter herinnering, de update van de kantoorvoorraad gebeurt door de directie Planning parallel met de regelmatige opvolging van de uitvoering van de vergunningen (ongeacht de grootte van de kantoren > 75 m² waarop ze betrekking hebben).
4. Volgens Pierre Bondelé (Jones Lang LaSalle) in La Libre Belgique, 9 december 2009, p. 28. Zie ook LACONTE P. (1978), *Mutations urbaines et marchés immobiliers: le développement des immeubles de bureaux à Bruxelles*.
5. Pagina 4, nummer gepubliceerd in maart 2009.
6. In nr. 23 moesten we vat krijgen op gegevens die na verloop van tijd van de ene naar de andere categorie evolueren. De leegstaande oppervlakten die al enige tijd bekend waren bij Inventimmo werden ondergebracht bij "Blijft op de markt", de recentst bijgekomen oppervlakten bij "Toegevoegd in de loop van het jaar". Om de grafiek opnieuw te kunnen opstellen, moesten we de methode verduidelijken. We kozen een andere datum als vertrekpunt voor de rangschikking in een van de twee categorieën. De grafiek in dit nummer en die in het vorige nummer verschillen dus wat de categorieën betreft. In een volgende editie zal er geen verschil meer zijn.
7. Bij de telling van de oppervlakten die werden toegevoegd tijdens het jaar moest rekening worden gehouden met variabelen in de gegevens die Inventimmo kreeg. Zo werd eind 2008 het Boreal-gebouw (Noordwijk) aangekondigd als beschikbaar in 2009; de Zenith-toren maar voor 2010. Hetzelfde geldt voor de effectieve beschikbaarheid van het gebouw op het de Meeûsquare 23 in de Europese wijk. De omvang van de aangekondigde oppervlakten kan dus verschillen van de omvang van de oppervlakten die werkelijk op de markt komen van het ene op het andere jaar. Er zijn ook oppervlakten die worden toegevoegd maar niet te voorzien waren. De analyse van het verloop op de kantorenmarkt – in z'n geheel en per wijk – wordt niet beïnvloed door dergelijke verschillen.
8. Aangezien het North Light-gebouw

- onmiddellijk na voltooiing zal worden opgenomen door GDF Suez, wordt het niet als in 2010 gecommmercialiseerde oppervlakte gezien.
9. Naast de oppervlakten in de categorieën renovatie, constructie of reconstructie aan de gang, projecten waarvoor een vergunning werd uitgereikt maar die nog moeten worden geconcretiseerd, werden ook de oppervlakten die nog worden gebruikt, maar wel al worden gecommmercialiseerd om te anticiperen op het geplande vertrek van de gebruikers meegerkend als aangekondigde oppervlakten.
 10. Expertise, nr. 387 (4 december 2009), p. 3.
 11. L'Écho, 8 januari 2010, p. 7.
 12. Dit cijfer is te wegen. Een deel van de kantoren die momenteel worden gebruikt door de Europese instellingen in de wijk zouden immers worden omgevormd tot woningen.
 13. Zie de kaart op pagina 21 van het speciaal nummer van het Overzicht van het Kantorenpark (juni 2009).
 14. Behalve 10 gebouwen in Keiberg (20.000 m²).
 15. Zie nr. 23 voor meer informatie over de verborgen leegstand (p. 17 tot 25). De verborgen leegstand kenmerkt de onderliggende vernieuwingsdynamiek die aan de gang is.
 16. DE BEULE M. en DESSOUROUX C. (coörd.) (2009), *Brussel, haar kantoren en bedienden*, speciaal nummer van het Overzicht van het Kantorenpark, p. 242 (Conclusies: *Welke vooruitzichten voor de ontwikkeling van kantoorgebouwen in Brussel?*)
 17. Er werd geen rekening gehouden met de 200.000 m² van het nieuwe NAVO-hoofdkwartier, in opbouw, aangezien deze oppervlakte wordt beschouwd als uitrusting van collectief belang of van openbare diensten.
 18. Diverse cijfers in dit deel resulteren uit schattingen die de gegevens van verscheidene bronnen synthetiseren.
 19. Expertise, nr. 382, 11 september 2009, p. 10.
 20. Expertise, nr. 388, 18 december 2009, p. 4.
 21. Beslissing van de Vlaamse regering van 19 juli 2007.
 22. Het fenomeen van de verborgen leegstand wordt reeds twaalf jaar bevestigd door de jaarlijkse telling van de vergunningen voor renovatie-wederopbouw van oude kantoorgebouwen (zie onder meer nr. 24,

- p. 6 en 7).
23. Volgens het magazine Trends-Tendances kijnt de wijk langs de Marcel Thiry laan weg (Franse versie, Dossier Immo van 21 januari 2010, p. 60)

1. According to the Expertise Databank by Expertise Immo Media.
2. For the Airport Zone Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis and Key Estate kindly let us use their data.
3. We recall that the stock of offices is updated by the Planning Department in parallel with the regular follow-up of the realisation of the permits (whatever the size of offices > 75 m² to which they refer).
4. According to Pierre Bondelé (Jones Lang LaSalle) in La Libre Belgique, 9 December 2009, p. 28. See also LACONTE P. (1978), *Mutations urbaines et marchés immobiliers: le développement des immeubles de bureaux à Bruxelles*.
5. Page 4, issue published in March 2009.
6. In no. 23 we attempted to grasp data that evolve from one categorie to another in the cours of time. All of the vacant spaces that had been known to Inventimmo for quite a while were categorized under "remained on the market", the spaces that had only recently been known as "added in the course of the year". While drawing this graph for the second time, we had to clarify the method. We chose another date as a starting point for the categorization in one of the two categories. The two graphs differ as far as the categories are concerned. Next time this graph is published, this difference will no longer exist.
7. When counting the office spaces that were added in the course of the year, we had to take into account variables in the data transferred to the Inventimmo service. At the end of 2008, the Boréal building (Nord district) was announced as being available in 2009; the Zénith tower was announced as being available in 2010. The same goes for the effective availability of the building at 23 square de Meeûs in the European district. The size of the spaces announced can differ from the size of the spaces that were really marketed from one year to the next. Furthermore, some spaces come onto the market without being announced. The analysis of the dynamics on the office market, as a whole and by district, is not influenced by such differences.
8. As the North Light building will be immediately taken up by GDF Suez after

- completion, it is not considered as spaces marketed in 2010.
9. Along with categories such as renovation, construction or reconstruction in the pipeline, projects having obtained their permit but for which the materialisation has yet to begin, spaces still occupied but already being marketed in anticipation of the scheduled departure of the occupants are also considered announced spaces.
 10. Expertise, no 387 (4 December 2009), p. 3.
 11. L'Écho, 8 January 2010, p. 7.
 12. This figure has to be weighed: it is planned to convert part of the offices that are currently used by the European institutions in this district, into housing.
 13. See the map on page 21 of the special issue of the Review of Office Property (June 2009).
 14. Except for 10 buildings in Keiberg (20,000 m²).
 15. See no. 23 for details on hidden vacancy (pp. 17-25). This characterises above all the underlying dynamic of renovation that is at work.
 16. DE BEULE M. & DESSOUROUX C. (coord.) (2009), *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, special issue of the Review of Office Property, p. 244 (conclusions: *Quelle prospective esquisser pour le développement des bureaux à Bruxelles ?*).
 17. The 200,000 m² from the new NATO headquarters, under construction, were not taken into account since they are considered equipment of collective use and public service.
 18. Several figures mentioned here are the result of estimates that synthesise information coming from different sources.
 19. Expertise, no. 382, 11 September 2009, p. 10.
 20. Expertise, no. 388, 18 December 2009, p. 4.
 21. Decision of the Flemish Government of 19 July 2007.
 22. The phenomenon of hidden vacancy has been confirmed the last twelf years in the annual survey on permits for the renovation of reconstruction of old office buildings (cf. no. 24, pp. 7, 8 et 9)
 23. The magazine Trends-Tendances considers the district round the avenue Marcel Thiry as dying (French version, Dossier Immo, 21 January 2010, p. 60)

Auteurs

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

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

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

Avec la collaboration de
Jean-Michel Vanobberghen
AATL, Direction de la Planification

Editrices Responsables

Mireille Francq
Rue Gabrielle Petit, 6 à 1080 Bruxelles
Ann Geets
Rue du Progrès, 80 à 1035 Bruxelles

Mise en page

Tarmak

Photos

Marcel Vanhulst
Sauf page 22 : Alain Doornaert

Impression

Hayez

Information pratique

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

Auteurs

Alain Doornaert
GOMB - Inventimmo
Telefoon: +32 2 422 50 34
ad@inventimmo.be

Michel De Beule
BROH, Directie Planning
Telefoon: +32 2 204 23 40
mdebeule@mrbc.irisnet.be

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

Met de medewerking van
Jean-Michel Vanobberghen
BROH, Directie Planning

Verantwoordelijke uitgevers

Mireille Francq
Gabrielle Petitstraat 6 te 1080 Brussel
Ann Geets
Vooruitgangstraat 80 te 1035 Brussel

Lay-out

Tarmak

Foto's

Marcel Vanhulst
Behalve pagina 22: Alain Doornaert

Drukkerij

Hayez

Praktische informatie

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

Authors

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

Michel De Beule
AATL, Planning Department
Telephone: +32 2 204 23 40
mdebeule@mrbc.irisnet.be

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

With the collaboration of
Jean-Michel Vanobberghen
AATL, Planning Department

Managing editors

Mireille Francq
6 rue Gabrielle Petit, 1080 Brussels
Ann Geets
80 rue du Progrès, 1035 Brussels

Lay-out

Tarmak

Photographs

Marcel Vanhulst
Except page 22 : Alain Doornaert

Publisher

Hayez

Practical information

Bart Hanssens - BRDA, Inventimmo
Telephone: +32 2 422 50 36
bh@inventimmo.be

Reproduction partielle ou totale interdite sans accord écrit de la SDRB/AATL

Gedeeltelijke of volledige reproductie verboden zonder schriftelijk akkoord van de GOMB/BROH

No part of this book may be reproduced or published without prior written permission from the editor

Dépôt légal - D/2010/9210/3 – Wettelijk depot