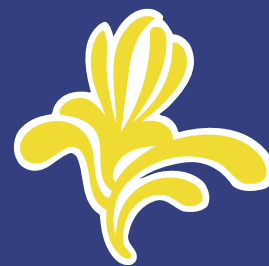


OBSERVATOIRE DES BUREAUX BILAN 2003 Réalisation 1999-2000
OVERZICHT VAN HET KANTORENPARK BALANS 2003 Realisatie 1999-2000
REVIEW OF OFFICE PROPERTY REPORT 2003 Completion 1999-2000



17
2004



M. Vanhulst

BILAN 2003

Réalisation sur permis 1999-2000

BALANS 2003

Realisatie op grond van de vergunningen 1999-2000

REPORT 2003

Completion on 1999-2000 permits

Sommaire

«Le marché immobilier de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale se porte bien, mieux en tout cas que les autres marchés en Europe.» Cette phrase écrite au début du sommaire du numéro précédent, qui résumait le bilan 2002, peut être répétée pour le bilan 2003 à quelques nuances près.

Les loyers atteignent progressivement un niveau dans la hiérarchie mondiale¹ plus en rapport avec le statut institutionnel national et international que la capitale a acquis, et montrent qu'une moindre disponibilité des superficies par rapport aux demandes toujours plus fortes en des lieux privilégiés soutient cette hausse tendancielle². Il n'y a pas pour autant grave pénurie de bureaux, comme il a été écrit par ailleurs, dans le quartier européen³ (qui en compte plus de 3 millions de m²) et la rénovation du parc existant (qui regroupe 12 millions de m² sur tout le territoire régional) bénéficie d'une nécessaire dynamique grâce à cette singulière attractivité⁴.

Le décentralisé et la périphérie continuent de souffrir d'une conjoncture peu favorable comme en témoignent un taux de vacance élevé (12 et 19%) et des loyers en baisse (accompagnés de réductions ou mensualités gratuites). La prise en occupation (700.000 m²) est supérieure aux années 2001 et 2002 grâce aux pouvoirs publics qui y ont contribué pour plus de 2/3.

L'année 2003 ressemble fort aux deux années précédentes par la superficie administrative autorisée mais se distingue, plus encore que l'année 2002, par l'augmentation importante des surfaces octroyées à la production de biens immatériels dont l'implantation se différencie également.

Les 3/5^{ème} des surfaces dévolues à cette affectation particulière du plan régional d'affectation du sol (PRAS) se mélangent à des surfaces de bureaux dans des immeubles neufs ou à rénover.

Comme la production de biens immatériels devient aussi l'objet de charges d'urbanisme, celles-ci rapportent d'autant plus aux communes qu'elles ont été particulièrement attentives à les imposer pour les bureaux.

Le parc existant de bureaux est réutilisé au maximum de ses potentialités en s'accroissant lorsqu'il est rénové, depuis 2001 et plus encore en 2003. Les quartiers centraux focalisent

Inhoud

“De kantorenmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest doet het goed, en in elk geval beter dan de andere markten in Europa.” Deze zin waarmee het beknopt overzicht van het voorgaande nummer begon, dat de balans 2002 samenvatte, kunnen we opnieuw gebruiken voor de balans 2003, op enkele nuances na.

De huurprijzen bereiken geleidelijk aan een niveau in de wereldhiërarchie¹ dat meer strookt met het nationale en internationale institutionele statuut dat de hoofdstad verworven heeft. Eén en ander wijst er ook op dat die stijgende tendens wordt ondersteund door het feit dat de beschikbaarheid achterblijft op de steeds grotere vraag naar kantoren op de bevoorrechte plaatsen.² Er is evenwel geen sprake van een ernstige schaarste aan kantoorruimte - zoals elders werd geschreven - in de Europese wijk³ (die meer dan 3 miljoen m² kantooroppervlakte telt), en de renovatie van het bestaande park (dat 12 miljoen m² groepeert over het hele gewestelijke grondgebied) kan ook bogen op de nodige dynamiek dankzij die bijzondere aantrekkelijkheid⁴.

De decentrale zone en de rand blijven kampen met een weinig gunstige conjunctuur, zoals blijkt uit de hoge leegstand (12 en 19%) en de dalende huurprijzen (gepaard gaand met kortingen of gratis mensualiteiten). De ingebruikname (700.000 m²) ligt hoger in de jaren 2001 en 2002 dankzij de overheden die daar voor ruim 2/3 hebben toe bijgedragen.

Het jaar 2003 is sterk vergelijkbaar met de voorgaande jaren wat de toegestane administratieve oppervlakte betreft, maar onderscheidt zich - nog meer dan 2002 - door de belangrijke toename van de oppervlakten die werden toegestaan voor de vervaardiging van immateriële goederen, waarvan ook de inplanting verschilt.

3/5 van de oppervlakte voor die bijzondere bestemming van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is gemengd met kantooroppervlakten in nieuwe of te renoveren gebouwen.

Aangezien de vervaardiging van immateriële goederen nu ook het voorwerp uitmaakt van stedenbouwkundige lasten, zij het nog weinig systematisch, brengen deze ook inkomsten in het laatste voor de gemeenten, te meer omdat

Summary

“The office market property in the Brussels-Capital Region is a healthy one, or at least healthier than other markets in Europe.” This sentence from the beginning of the previous edition summarising the overview for 2002 could be more or less repeated for 2003.

Rents are gradually achieving a position in the world rankings¹ more appropriate to the institutional, national and international status which the capital has acquired, and demonstrate that a shortage of space to meet still-rising demand in favoured areas is supporting the upward trend². However, there is no severe shortage of offices, as has been suggested elsewhere, in the European district³ (where there is more than 3 million m² of office space), and the renovation of the existing stock (12 million m² over the region as a whole) is benefiting from the momentum given it by this particular location-based attraction⁴.

Decentralised and outlying districts continue to suffer from a somewhat unfavourable climate, as is shown by high vacancy rates (11 and 19%) and falling rents (accompanied by reductions or free months' rental). New occupations (700 000 m²) are higher than in 2001 and 2002 due to the public authorities, who account for more than two thirds.

2003 bears a strong resemblance to the two preceding years in terms of the amount of office accommodation authorised, but is distinguished, even more than 2002, by the significant increase in the area authorised for the production of intangible goods, the establishment of which can also be considered separately.

Three fifths of the area allocated to this particular use in the regional land use plan (PRAS) is mixed with office space in new buildings or those awaiting renovation.

As the production of intangible goods is now also subject to planning charges, these now yield all the more to the municipal areas because they have been particularly vigilant in applying them to offices.

Since 2001, and to an even greater extent in 2003, the existing office stock has been reused in such a way as to maximise its potential, increasing in size during renovation. It is the central districts, too, which are the focus of construction work to expand the stock.



aussi les opérations de construction dans l'extension du parc.

Les superficies dans le quartier du Midi augmentent autant que dans le quartier européen et trois fois plus dans le quartier Nord que dans les deux autres réunis.

La carte des soldes de bureaux admissibles (CaSBA) évolue avec plus de bureaux et de production de biens immatériels en zones de mixité et moins de bureaux en zones d'habitat du PRAS.

En effet, l'attractivité résidentielle récente ne se dément pas, au point qu'on enregistre dans certaines communes une reconversion remarquable de superficies de bureaux. D'anciens immeubles de logement retrouvent leur affectation originelle et quelques bâtiments administratifs, mal situés ou équipés⁵, trouvent ainsi une nouvelle vie.

Par ailleurs, les occupations anciennement illicites de logements par des bureaux qui ont été régularisées en 2003 représentent 2/3 de la reconversion remarquable ci-dessus.

La répartition des bureaux par zone d'affectation du PRAS reste similaire. L'influence des prescriptions générales 0.8 (clause patrimoniale), 0.9 (clause de sauvegarde) et 0.10 (réutilisation de bâtiments inexploités) a été faible en terme de superficie et nulle pour la prescription 4.4 (résorption des cancrs urbains).

La présence d'un patrimoine architectural protégé dans les projets devient, quant à elle, de moins en moins négligeable et confirme une tendance plus générale déjà décrite en 2002.

Les permis anciens relatifs aux années 1999 et 2000 ont été pour la plupart exécutés et la concrétisation de presque tous les projets, mesurée maintenant sur quatre années, permet de confirmer l'intérêt de la méthode: l'observatoire des bureaux annonce précisément, avec au moins trois ans d'avance⁶, l'évolution des réalisations immobilières. Il n'y a en effet quasi pas de péremption, certains permis mettant toutefois un délai plus long à se concrétiser.

die er bijzonder goed over gewaakt hebben om ze op te leggen voor de kantoren.

Het bestaande kantorenpark wordt maximaal hergebruikt en verhoogt nog bij de renovatie. Deze trend is merkbaar sinds 2001 en komt nog meer tot uiting in 2003. In de centrale wijken zijn de bouwoperaties eveneens toegespitst op de uitbreiding van het park. De oppervlakten in de Zuidwijk nemen toe in dezelfde mate als in de Europese wijk, en drie keer meer in de Noordwijk dan in de andere twee samen.

De kaart van de saldi van de toelaatbare kantooppervlakten (KaSTK) evolueert naar meer kantoren en meer oppervlakten voor de vervaardiging van immateriële goederen in gebieden met gemengd karakter en minder kantoren in woongebieden van het GBP.

De recente residentiële aantrekkelijkheid is immers een feit, zodanig zelfs dat men in bepaalde gemeenten een opmerkelijke reconversie van kantooruimten vaststelt. Oude woongebouwen krijgen hun oorspronkelijke bestemming terug en enkele administratieve gebouwen, die slecht gelegen of uitgerust zijn⁵, krijgen op die manier een nieuw leven.

Bovendien vertegenwoordigen de woningen die vroeger onrechtmatig waren ingenomen door kantoren en die in 2003 werden geregulariseerd, 2/3 van de hoger vermelde reconversie.

De verdeling van de kantoren per bestemmingsgebied van het GBP blijft vergelijkbaar. De invloed van de algemene voorschriften 0.8 (erfgoedclausule), 0.9 (bewaringsclausule) en 0.10 (hergebruik van niet-uitgebate gebouwen) was eerder gering inzake oppervlakte en nihil wat betreft voorschrift 4.4 (wegwerken van stadskankers).

De aanwezigheid van een beschermd architecturaal erfgoed in de projecten wordt dan weer steeds minder verwaarloosbaar, wat een meer algemene tendens bevestigt die reeds in 2002 werd aangestipt.

De oude vergunningen met betrekking tot de jaren 1999 en 2000 werden voor het merendeel uitgevoerd en de concretisering van nagenoeg alle projecten, die nu wordt gemeten over vier jaar, maakt het mogelijk om het belang van de methode te bevestigen: het overzicht van het kantorenpark voorspelt nauwkeurig, minstens drie jaar vooruit⁶, de evolutie van de vastgoedrealisaties. Er is nagenoeg geen sprake van vervallen vergunningen, hoewel de concretisering voor sommige langer op zich laat wachten.

Office space in the Midi district is growing as much as in the European district, and three times more in the Nord district than in the other two taken together.

The map of remaining admissible office space (CaSBA) is changing, with more office space and production of intangible goods in mixed zones and fewer offices in residential zones of the PRAS.

The recent increase in residential property has continued unabated, to the extent that some municipal areas have recorded a remarkable redevelopment of office space. Former residential buildings are returning to their original use, and some office accommodation buildings, poorly situated or ill-equipped⁵, are taking on a new lease of life in this way.

The formerly illicit occupation of housing by offices which was regularised in 2003 represents 2/3rds of the redevelopment noted above.

The distribution of offices by land use zone in the PRAS remains similar. The influence of general clauses 0.8 (the heritage clause), 0.9 (protection clause) and 0.10 (re-use of unused buildings) has been slight in terms of surface area, and clause 4.4 (renovation of derelict urban sites) has had no impact.

The presence of protected architectural heritage in projects is become less and less insignificant, confirming a more general trend described in 2002.

Work under earlier permits relating to the years 1999 and 2000 has now mostly been executed, and the completion of almost all the projects, measured now over a four year period, confirms the value of this method: the office property review can give a precise indication, at least three years⁶ in advance, of the progression of building projects. Very few permits expire, though some do take rather longer to be taken up.

Analyse des statistiques

Analyse van de statistieken

Statistical analysis

Rénovation dans un parc existant plus important

L'année 2003 ressemble fort aux deux années précédentes et ce ne sont pas les quelques petites variations entre elles qu'il faut mettre en exergue mais la constance des tendances qui s'en dégage.

Au total la superficie admise, inférieure à celle de l'an dernier, passe de 463.383 m² en 2002 à 422.906 m² en 2003 (figure 1).

En 2003, 173 permis ont été octroyés en Région de Bruxelles-Capitale pour rénover et construire des bureaux ou en transformer pour d'autres usages (163 permis en 2002). La rénovation du parc de bureaux existant fait l'objet d'une rentabilisation accrue car les accroissements sont plus importants par projet.

Renovatie in een groter bestaand park

2003 lijkt sterk op de twee voorgaande jaren, en dus moeten niet zozeer de enkele lichte schommelingen aangestipt worden, maar vooral de constantheid in de tendensen.

In totaal evolueerde de toegestane oppervlakte, die lager ligt dan in het voorgaande jaar, van 463.383 m² in 2002 naar 422.906 m² in 2003 (figuur 1).

In 2003 werden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 173 vergunningen afgeleverd voor de renovatie en bouw van kantoren of de verbouwing van kantoren voor andere bestemmingen (163 vergunningen in 2002). De renovatie van het bestaande kantorenpark wordt beter gerendabiliseerd omdat de oppervlaktetoenames groter zijn per project. Alle

More renovation in the existing stock

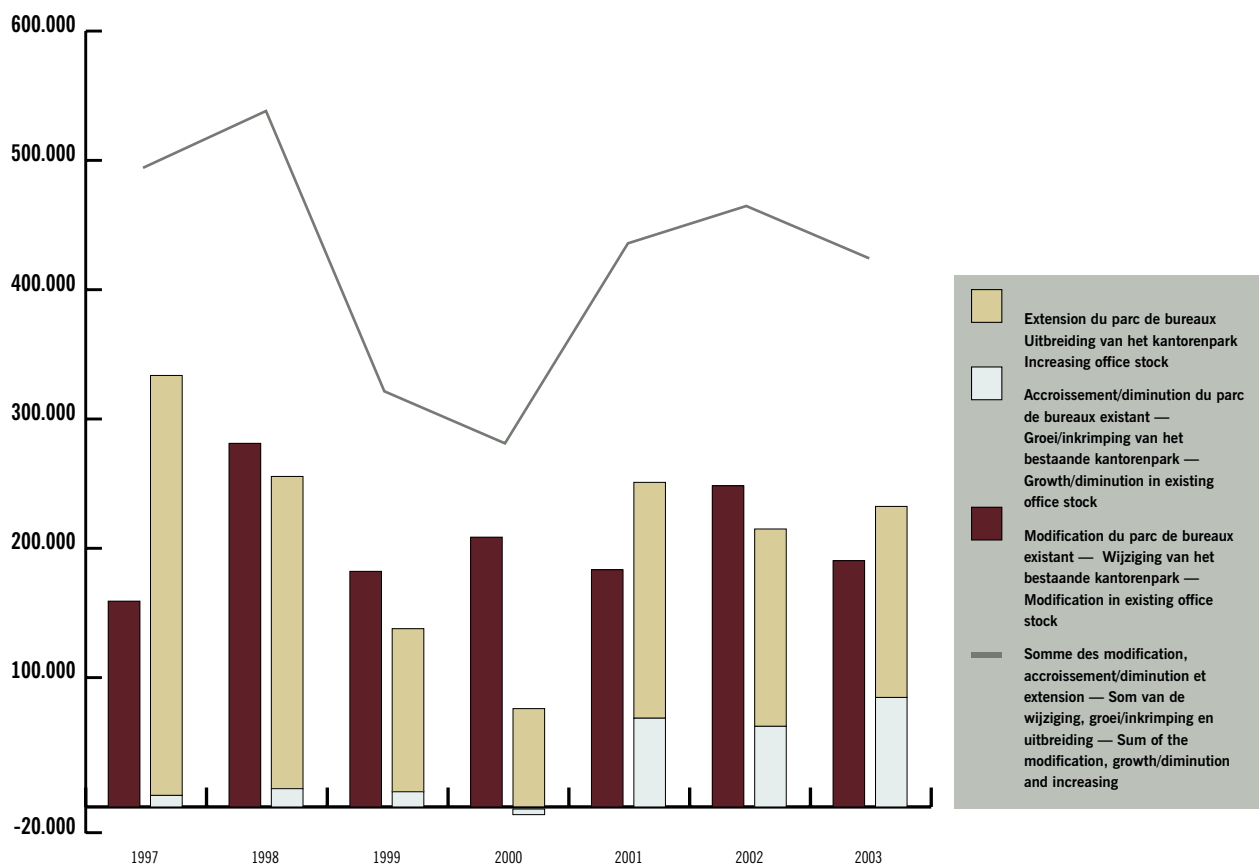
2003 bore a strong resemblance to the two preceding years, and we should focus on the consistent trends that emerge rather than the slight variations between them.

In total the area admitted, which is lower than that for last year, fell from 463 383 m² in 2002 to 422 906 m² in 2003 (figure 1).

In 2003, 173 permits were issued in the Brussels-Capital Region for office renovation and construction, or for their conversion for other uses (163 permits in 2002). Renovation of the existing office stock is more profitable, since the increases associated with each project are greater. All the options for making better use of the potential of attractive sites are exploited.

fig. 1

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 1997 À 2003 — TUSSEN 1997 EN 2003 GOEDGEKEURD TYPE KANTOOROPPERVLAKTE — TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 1997 TO 2003

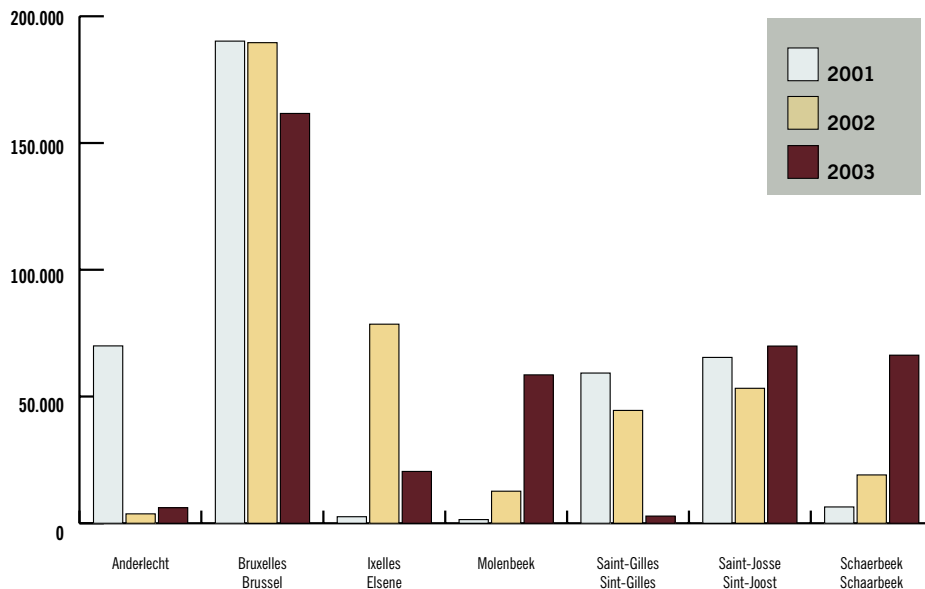


Accroissement et diminution de superficie dans le parc de bureaux existant sont fusionnés dans ce graphique. L'extension du parc de bureaux peut comporter quelque superficie existante marginale. — Toename en afname van oppervlakte in het bestaande kantorenpark werden samengesmolten in deze grafiek. De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



fig. 1 bis

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE DE 2001 À 2003, PAR PRINCIPALES COMMUNES — TUSSEN 2001 EN 2003 GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE, PER BELANGRIJKSTE GEMEENTEN — OFFICE SPACE AUTHORISED FROM 2001 TO 2003, BY PRINCIPAL MUNICIPALITIES



La superficie de bureaux représentée est la production de biens immatériels. — De voorgestelde kantooroppervlakte is die waarvoor een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd, met uitzondering van de kantoren horend bij andere functies, evenals de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen. — The office area represented is that authorised by building permits, excluding offices used for other purposes, as well as the production of intangible goods. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

Toutes les possibilités de valoriser encore les potentialités des sites qui s'avèrent intéressants sont exploitées.

L'extension du parc, par constructions neuves, se poursuit dans les mêmes proportions qu'en 2002.

C'est toujours quatre communes (**figure 1bis**) qui concentrent l'essentiel de la superficie admise (84%); Molenbeek et Schaerbeek remplacent cette fois Ixelles et Saint-Gilles aux côtés de Saint-Josse et Bruxelles-Ville dont la part reste prépondérante même si elle régresse quelque peu (38%).

La **figure 2** précise l'observation et montre que Saint-Josse tente de profiter au maximum de ses derniers terrains constructibles (notamment dans l'îlot entre la future Tour Rogier, elle aussi en légère croissance, et le Jardin botanique) pour accepter une augmentation des superficies déjà autorisées. Dans les autres communes, l'accroissement du parc existant présente des proportions similaires aux autres années.

mogelijkheden om het potentieel van de interessante sites nog meer te valoriseren, zijn benut.

De uitbreiding van het park door nieuwbouw wordt in dezelfde mate voortgezet als in 2002.

Het zijn nog steeds 4 gemeenten (**figuur 1bis**) die het gros van de toegestane kantooroppervlakte groeperen (84%); Molenbeek en Schaerbeek nemen hierbij de plaats in van Ixelles en Sint-Gillis, naast Sint-Joost en Brussel-Stad waarvan het aandeel aanzienlijk blijft, ook al daalt het lichtjes (38%).

Figuur 2 preciseerd deze vaststelling en toont aan dat Sint-Joost tracht zoveel mogelijk te profiteren van zijn laatste bebouwbare gronden (zoals het huizenblok tussen de toekomstige Rogiertoren, die eveneens een lichte oppervlaktetoename vertoont, en de Kruidtuin) om een toename van de reeds toegestane oppervlakten te kunnen aanvaarden. In de andere gemeenten is de toename van het bestaande park vergelijkbaar met de andere jaren.

Extension of the stock by new construction continues in the same proportion as in 2002.

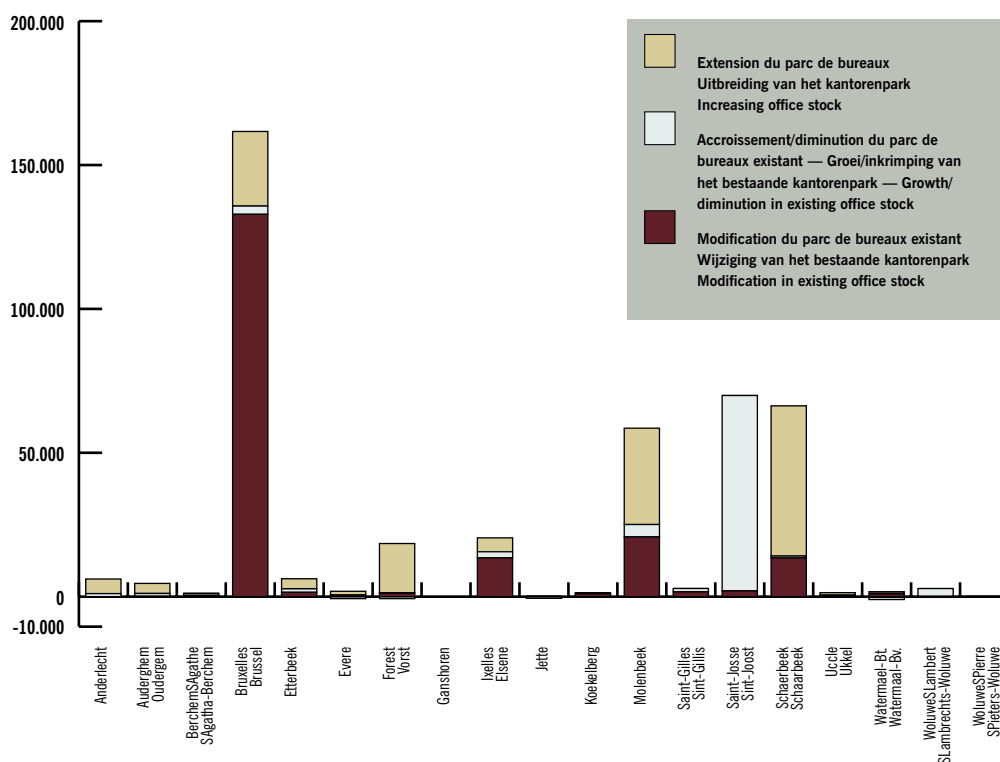
Once again, four municipal areas continue (**figure 1b**) to attract the majority of the surface area admitted (84%); this year, Molenbeek and Schaerbeek have replaced Ixelles and Saint-Gilles alongside Saint-Josse and Brussels-City, which retains the dominant share although it has fallen back a little (38%).

Figure 2 provides the details, and demonstrates that Saint-Josse is trying to exploit to the full its last remaining building plots (including those in the block between the future Tour Rogier, for which figures are also slightly up, and the Jardin Botanique) to accept an increase in the already authorised surface area. In the other municipal areas, the existing stock is increasing in proportions similar to previous years.

fig. 2

TYPE DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2003, PAR COMMUNE — TYPE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKEURD IN 2003, PER GEMEENTE — TYPE OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2003, BY MUNICIPALITY

Anderlecht	0	1.055	5.074
Auderghem — Oudergem	140	969	3.495
BerchemSAgathe — SAgatha-Berchem	470	682	0
Bruxelles — Brussel	132.866	2.879	25.922
Etterbeek	1.504	1.222	3.497
Evere	535	-535	1.237
Forest — Vorst	1.185	-140	17.143
Ganshoren	0	0	0
Ixelles — Elsene	13.460	2.145	4.838
Jette	0	-188	0
Koekelberg	1.012	330	0
Molenbeek	20.761	4.306	33.482
Saint-Gilles — Sint-Gillis	1.684	1.149	0
Saint-Josse — Sint-Joost	2.006	67.901	0
Schaerbeek — Schaarbeek	13.455	652	52.202
Uccle — Ukkel	295	249	848
Watermael-Bt. — Watermaal-Bv.	972	-748	0
WoluweSLambert — SLambrechts-Woluwe	125	2.690	0
WoluweSPierre — SPieters-Woluwe	0	80	0
	190.470	84.698	147.738



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



Diminution du parc existant et reconversion

La reconversion de bureaux à d'autres usages s'accélère principalement dans les communes où la demande résidentielle est accentuée (Bruxelles-Ville, Ixelles, Saint-Gilles) tout en pondérant cette diminution qui équivaut à l'accroissement qu'elles enregistrent dans le parc existant (figure 3).

Sur les 42 permis qui ont entraîné la reconversion de 18.840 m² de bureaux (toutes zones du PRAS confondues), 94% de cette superficie sont réaffectés au logement et 6% sont réoccupés par une activité commerciale⁷.

Accroissement

Pour l'année 2003, l'accroissement global (parc existant + extension du parc) des superficies est surtout soutenu par l'autorisation de construire, au quartier Nord et Tour & Taxis, deux tours de bureaux (à Saint-Josse sur l'îlot déjà cité et à Schaerbeek sur l'îlot en friche au bout du boulevard du Roi Albert II). Démontrant

Vermindering van het bestaande park en reconversie

De reconversie van kantoren voor andere gebruiksbestemmingen neemt in snelheid toe, en dit in hoofdzaak in de gemeenten waar de vraag naar woningen het grootst is (Brussel-Stad, Elsene, Sint-Gillis), een verschijnsel dat genuanceerd moet worden in het licht van de toename die deze gemeenten registreren in het bestaande park (figuur 3).

Van de 42 vergunningen die goed waren voor de reconversie van 18.840 m² kantoren (alle gebieden van het GBP bij elkaar genomen) wordt 94% van die oppervlakte herbestemd als woningen en 6% gebruikt voor een handelsactiviteit⁷.

Groei

Voor het jaar 2003 wordt de globale toename (bestaand park + uitbreiding van het park) van de kantooroppervlakten vooral ondersteund door de toestemming voor de bouw, in de

Reduction of the existing stock and redevelopment

The redevelopment of offices for other uses is gaining pace, mainly in the municipal areas with greater residential demand (Brussels-City, Ixelles and Saint-Gilles) though this reduction is counterbalanced by the growth recorded in the existing stock (figure 3).

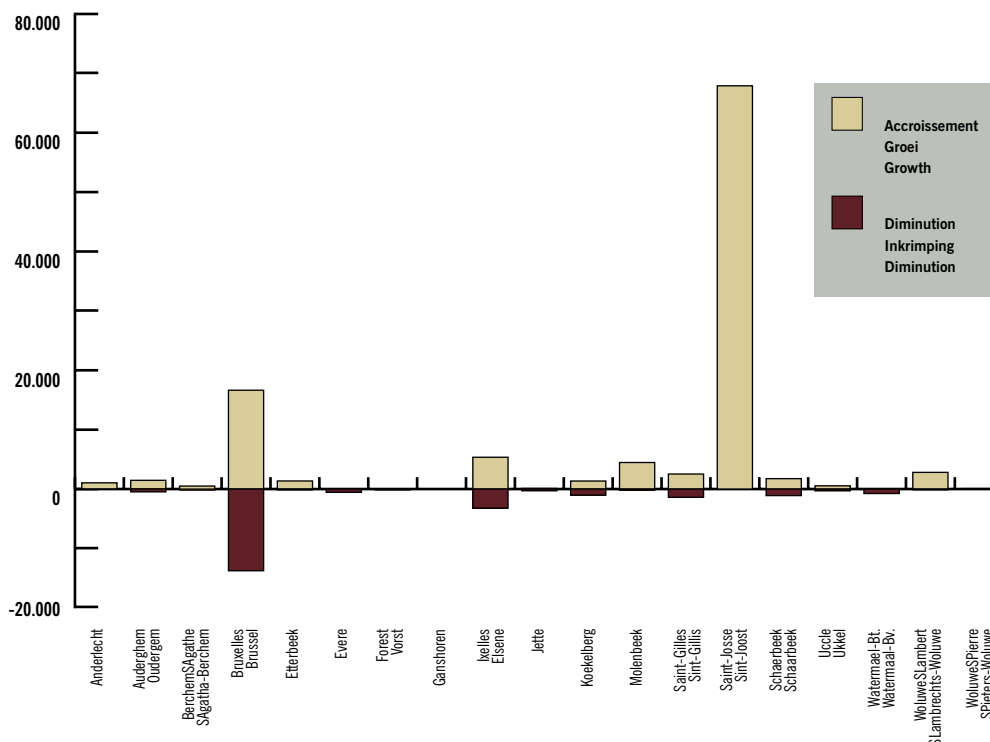
In the 42 permits relating to the redevelopment of 18 840 m² of offices (all PRAS zones taken together), 94% of the surface is being turned over to housing and 6% will be reoccupied by a commercial activity⁷.

Growth

In years 2003, overall growth (existing stock + its extension) in surface area was mainly sustained by the authorisation of two office tower blocks in the Nord and Tour & Taxis district (in Saint-Josse in the area already mentioned, and in Schaerbeek on the derelict site at the end of the Boulevard du Roi Albert II). The European district still has potential, and recorded growth

fig. 3

ACCROISSEMENT ET DIMINUTION DE SUPERFICIE AUTORISÉE EN 2003 DANS LE PARC DE BUREAUX EXISTANT, PAR COMMUNE — TOENAME EN AFNAME VAN TOEGELATEN OPPERVLAKTE IN 2003 IN HET BESTAANDE KANTORENPARK, PER GEMEENTE — GROWTH AND SHRINKAGE OF FLOOR AREA AUTHORISED IN 2003 IN THE EXISTING OFFICE STOCK, BY MUNICIPALITY



Les accroissement et diminution de superficie, non fusionnés dans ce graphique, permettent de mesurer l'amplitude réelle des variations au sein du parc de bureaux existant. — De toename en afname van oppervlakte, die in deze grafiek niet zijn samengesmolten, geven een beeld van de reële amplitude van de schommelingen binnen het bestaande kantorenpark. — The growth and shrinkage of floor area, not merged in this graphic, show the real extent of the variations within the existing office stock.

© A.A.T.L. — B.R.O.H.

encore des potentialités, le quartier européen enregistre un accroissement similaire à celui du quartier du Midi. Dans ce dernier (en dehors de la zone de concentration des bureaux), la zone d'intérêt régional (ZIR) n° 7 (Van Volxem) voit six permis pour autant d'immeubles répondre partiellement, en s'additionnant, à son programme d'un maximum de 25.000 m² de bureaux. Quant au quartier Birmingham/Aumale, c'est sa frange qui se voit transformée entre les eaux du canal et l'asphalte des boulevards.

Le phénomène de reconversion immobilière à usage résidentiel est plus singulier dans le Pentagone Ouest qu'aux abords de l'avenue de l'avenue Louise ou dans le Pentagone Est où il s'accompagne également d'un accroissement des surfaces de bureaux (figure 4).

Noordwijk en op de site Thurn & Taxis, van twee kantoortorens (in Sint-Joost in het eerder vermelde huizenblok en in Schaarbeek in het braakliggende huizenblok aan het uiteinde van de Koning Albertlaan II). De Europese wijk, die nog potentieel vertoont, registreert een toename die vergelijkbaar is met die van de Zuidwijk. In die laatste wijk (buiten het concentratiegebied van kantoren) ziet het gebied van gewestelijk belang (GGB) nr. 7 (Van Volxem) zes vergunningen voor evenveel gebouwen die - samengeteld - gedeeltelijk tegemoet komen aan het programma van een maximum van 25.000 m² kantoren. In de wijk Birmingham/Aumale is het de randzone die wordt verbouwd tussen het kanaalwater en het asfalt van de lanen.

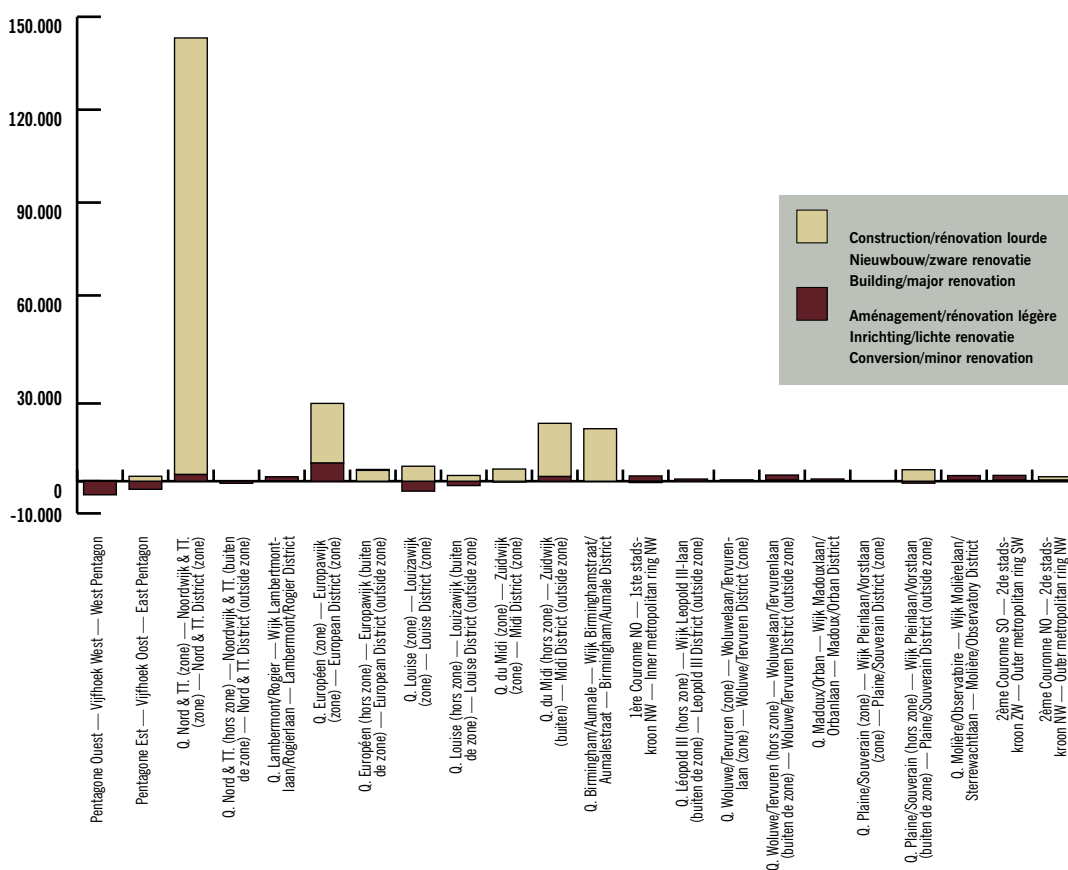
Het fenomeen van de vastgoedreconversie voor huisvesting is specifiek aanwezig in de westelijke Vijfhoek dan langs de Louizalaan of in de oostelijke Vijfhoek, waar deze reconversie ook gepaard gaat met een toename van de kantooroppervlakten (figuur 4).

similar to that in the Midi district. In the latter, (outside the office concentration zone), the regional interest zone (ZIR) no 7 (Van Volxem) saw six permits for as many buildings which together go some way to meeting its planning for a maximum of 25 000 m² of office space. The edge of the Birmingham/Aumale district is being transformed in the area between the water of its canal and the asphalt of its boulevards.

The phenomenon of redevelopment for residential use is less common in the west of the Pentagon than around the avenue Louise or in the eastern Pentagon where it is also accompanied by a growth in office space (figure 4).

fig. 4

ACCROISSEMENT DE LA SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2003, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — GROEI VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2003, PER TYPE WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — GROWTH OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2003, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION

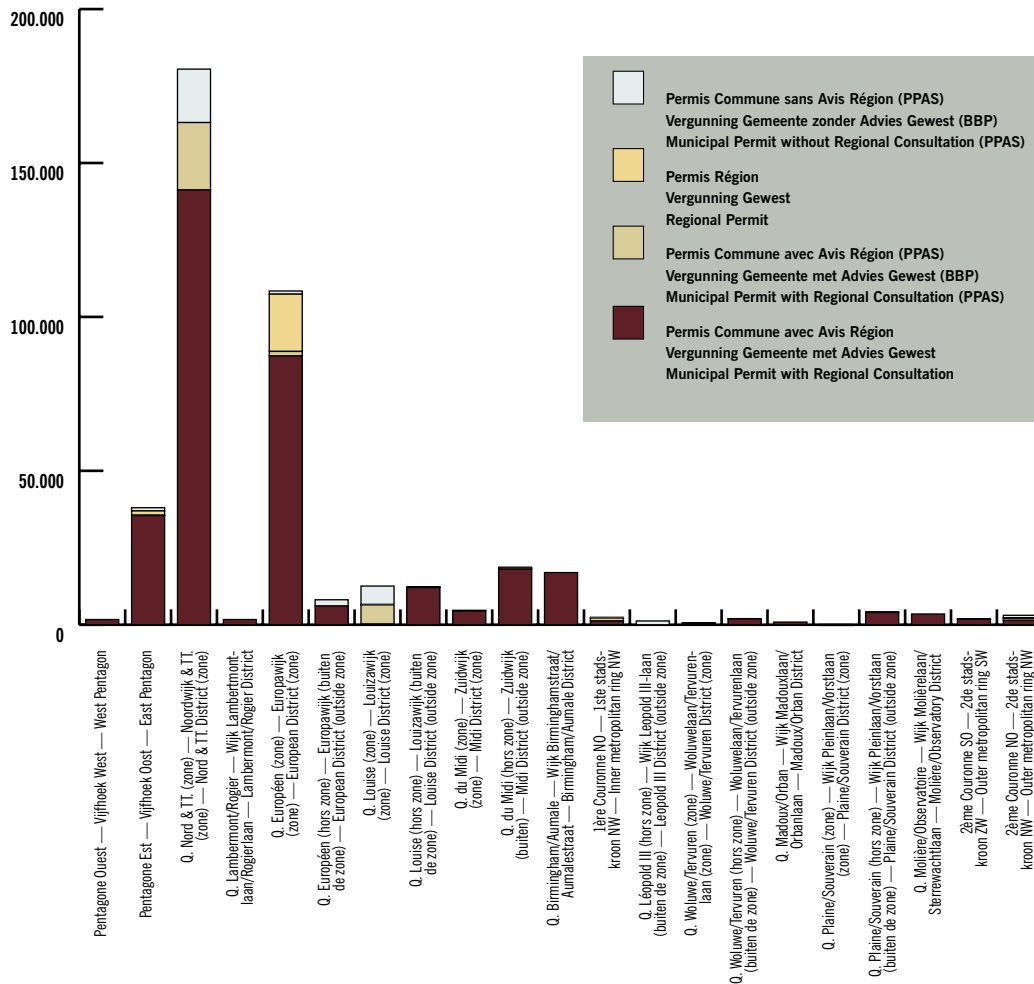


Les accroissements et diminutions de superficie sont fusionnés pour chaque type de travaux. — De toename en afname van oppervlakte zijn samengesmolten voor elk type werken. — Growth and shrinkage of floor area are merged for each type of works. © A.A.T.L. — B.R.O.H.



fig. 5

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2003, PAR TYPE DE PERMIS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2003, PER TYPE VERGUNNING EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2003, ACCORDING TO THE TYPE OF PERMIT AND LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Les permis de minime importance sont intégrés avec ceux également octroyés en toute autonomie par les autorités communales. — De vergunningen van gering belang zijn geïntegreerd samen met de vergunningen die eveneens in volkomen autonomie werden toegekend door de gemeentebesturen. — Permits of minimal importance are included with those also issued independently by the municipal authorities. © A.A.T.L. — B.R.O.H.

Autonomie communale

Si la part de permis octroyés sans tutelle régionale se réduit, c'est avec le consentement d'autorités communales qui commencent à abroger leurs plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) devenus obsolètes ou abrogés implicitement par le PRAS.

7% de la superficie totale (30.562 m²) ont été admis sans avis de l'autorité régionale (vu leur conformité aux PPAS) et 8% (32.009 m²) après autorisation sur dérogation(s) à ces mêmes plans particuliers (figure 5).

Gemeentelijke autonomie

Het aandeel van de toegekende vergunningen zonder gewestelijke voogdij neemt weliswaar af, maar met toestemming van de gemeentelijke overheden die beginnen met de opheffing van hun bijzondere bestemmingsplannen (BBP) die achterhaald zijn of impliciet opgeheven werden door het GBP.

7% van de totale oppervlakte (30.562 m²) werd vergund zonder advies van de gewestelijke overheid (gezien hun conformiteit met de BBP's), en 8% (32.009 m²) na toestemming tot afwijking van diezelfde plannen (figuur 5).

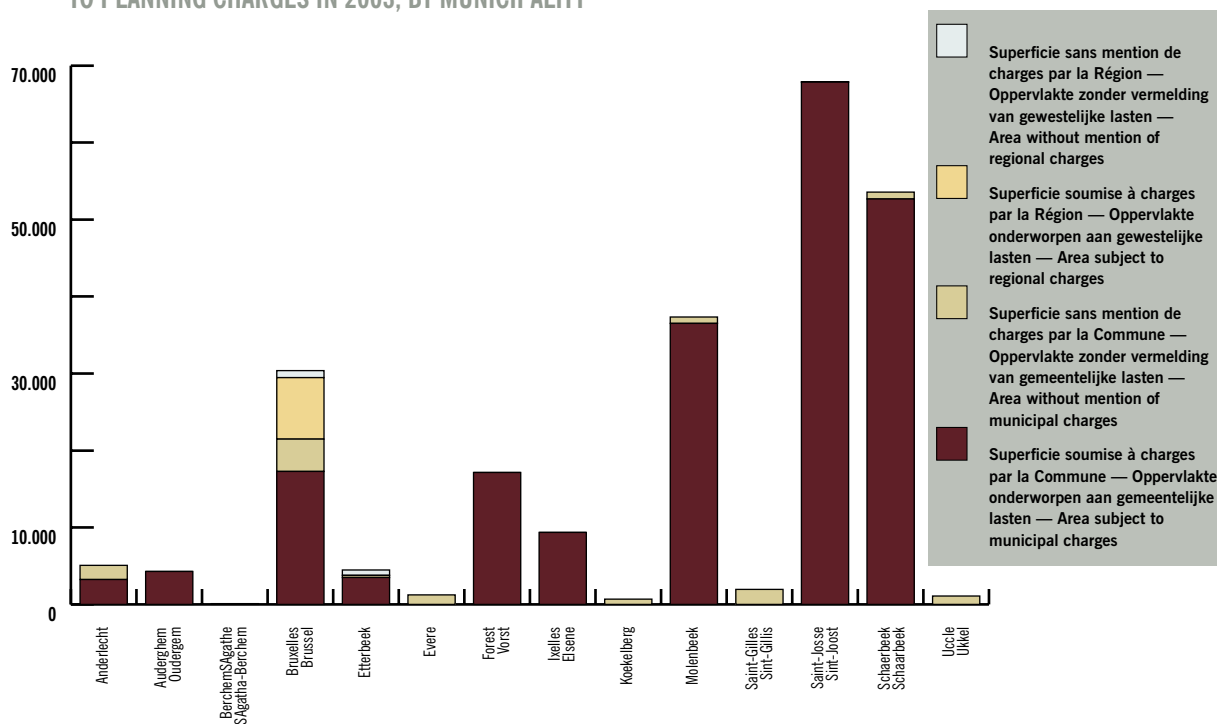
Municipal independence

If the proportion of permits issued without consent of the regional authority is falling, it is with the consent of municipal authorities who are beginning to repeal their special land use plans (PPAS) which have become obsolete or which have been implicitly rescinded by the PRAS.

7% of the total area (30 562 m²) was admitted without recourse to the regional authority (because permits complied with special land use plans) and 8% (32 009 m²) after authorisation or exemption from these PPAS (figure 5).

fig. 6

SUPERFICIE DE BUREAUX SOUMISE EN 2003 À CHARGES D'URBANISME, PAR COMMUNE — IN 2003 AAN STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN ONDERWORPEN KANTOOROPPERVLAKTE, PER GEMEENTE — OFFICE SPACE SUBJECTED TO PLANNING CHARGES IN 2003, BY MUNICIPALITY



Concerne toutes les superficies nouvelles dans les immeubles > 500 m². — Betreft alle nieuwe oppervlakten in gebouwen > 500 m². — Includes all new floor areas in buildings > 500 m². © A.A.T.L. — B.R.O.H.

Charges d'urbanisme

Pour l'année 2003, la **figure 6** illustre la réduction forte et soudaine des superficies administratives qui n'ont pas été soumises à charges d'urbanisme dans les permis délivrés par les communes.

Le pourcentage de superficies sans mention officielle de charges dépasse à peine les 6%, soit 14.742 m² sur un total de 233.550 m².

Les sommes imposées augmentent d'autant plus que les bureaux ne sont plus seuls à faire l'objet de charges, les activités de production de biens immatériels les accompagnent dans cette contribution financière qui n'est cependant pas encore aussi généralisée que pour les bureaux (**figure 7**). Les sommes demandées par les autorités communales atteignent 25.696.088 euros et 1.534.542 euros pour celles décidées par les autorités régionales (soit par le fonctionnaire délégué lorsqu'il délivre lui-même les permis, soit par le gouvernement lors d'un recours).

Deux arrêtés successifs, publiés en juillet 2003 et janvier 2004⁸, ont précisé la partie des charges obligatoires, les montants (ainsi que les activités à y assujettir). Ils ont supprimé la forte disparité pour ne pas dire le cas par

Stedenbouwkundige lasten

Voor het jaar 2003 illustreert **figuur 6** de sterke en plotse daling van de administratieve oppervlakten die niet onderworpen werden aan stedenbouwkundige lasten in de door de gemeenten afgeleverde vergunningen.

Het percentage oppervlakten zonder officiële vermelding van lasten bedraagt amper 6%, hetzij 14.742 m² op een totaal van 233.550 m².

De opgelegde bedragen nemen toe, te meer omdat de lasten niet langer alleen op kantoren worden geheven. De activiteiten voor de verwaardiging van immateriële goederen dragen ook hun financieel steentje bij, zij het nog niet op dezelfde algemene wijze als voor de kantoren (**figuur 7**). De bedragen die door de gemeentebesturen worden gevraagd, zijn goed voor 25.696.088 euro; de door de gewestelijke overheden gevraagde lasten bedragen 1.534.542 euro (dit ofwel door de gemachtigde ambtenaar wanneer die zelf de vergunningen aflevert, of door de regering in het geval van een verhaalprocedure).

Twee achtereenvolgende besluiten, gepubliceerd in juli 2003 en januari 2004⁸, hebben het verplichte deel van de lasten en de bedragen vastgelegd (evenals de activiteiten die eraan onderworpen moeten worden). Ze hebben komaf gemaakt met de grote

Planning charges

Figure 6 illustrates the sharp and sudden reduction in the amount of office accommodation surface area that was not subject to planning charges in permits issued by the municipalities during 2003.

The percentage for which no charges are mentioned barely exceeded 6%, or 14 742 m² of a total of 233 550 m².

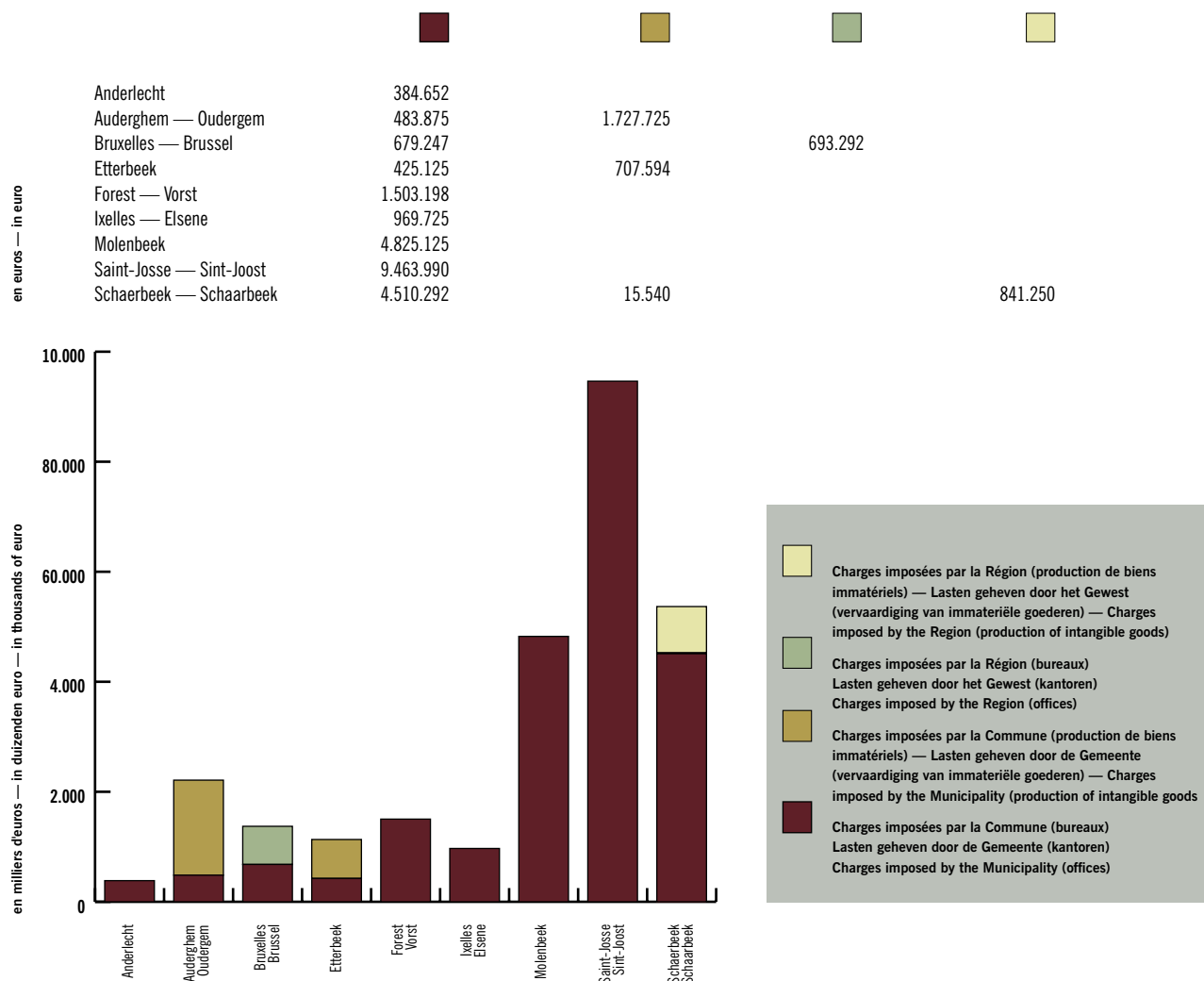
The sums imposed grew still more because offices are no longer alone in being subject to these charges; that the production of intangible goods has now joined them in making this financial contribution, though this is not yet as generally applied as in the case of offices (**figure 7**). The amounts demanded by municipal authorities rose to € 25 696 088, and those required by the regional authorities (whether by the official responsible when issuing a permit himself, or by the government in the case of an appeal) to € 1 534 542.

Two successive decisions published in July 2003 and January 2004⁸, have established the proportion of compulsory charges and the amounts (as well as the activities to be subjected). These have removed the significant disparity, not to say the case-by-case approach



fig. 7

MONTANT DES CHARGES D'URBANISME IMPOSÉES EN 2003 SUR LES BUREAUX ET LA PRODUCTION DE BIENS IMMATÉRIELS, PAR COMMUNE ET PAR AUTORITÉ DÉCIDANTE — BEDRAG VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN GEHEVEN IN 2003 VOOR KANTOREN EN VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN, PER GEMEENTE EN PER BESLISSENDE OVERHEID — AMOUNT OF PLANNING CHARGES IMPOSED IN 2003 FOR OFFICES AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS, BY MUNICIPALITY AND DECIDING AUTHORITY



cas (à quelques exceptions près) qui existait jusque-là dans l'imposition des charges et dont l'observatoire s'était fait l'écho. Il semble que les autorités communales aient anticipé, comme pour la circulaire sur les parkings, une application des arrêtés ce qui expliquerait l'effort consenti à mentionner les charges dans presque tous les permis qui auraient dû les indiquer. L'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme telle que modifiée par l'ordonnance du 19 février 2004⁹ a prévu dorénavant l'instauration d'un registre public où seront consignées les charges imposées¹⁰.

verschillen, om niet te zeggen de behandeling per geval (op enkele uitzonderingen na) die tot dan bestond bij het opleggen van de lasten, en waarvan dit overzicht eerder al melding had gemaakt. Blijkbaar hebben de gemeentebesturen, net als voor de omzendbrief over de parkeerplaatsen, geanticipeerd op een toepassing van de besluiten, wat de inspanning zou verklaren die werd geleverd om lasten te vermelden in nagenoeg alle vergunningen waarin die opgenomen zouden moeten worden. De ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw, zoals gewijzigd door de ordonnantie van 19 februari 2004⁹, voorziet dat voortaan een openbaar register moet worden ingevoerd waarin de opgelegde stedenbouwkundige lasten worden geregistreerd¹⁰.

(with a few exceptions) which has previously existed in the imposition of planning charges and which was recorded in the Review. It appears that, as in the case of the car park circular, municipal authorities have applied these decrees in advance, which would explain the effort to mention charges in almost all the permits where it would become obligatory. The organic planning ordinance of 29 August 1991 as amended by the ordinance of 19 February 2004⁹ made provision for a public register to record the charges imposed¹⁰.

Grands immeubles et rénovation légère

Avec moins d'immeubles dans la catégorie 3.500 à 10.000 m², ce qui diminue le pourcentage de la catégorie des grands et très grands bâtiments dans le total (93% en 2001, 85% en 2002 et 80% en 2003) et des bâtiments moyens (1.000 à 3.499 m²) plus nombreux, la diversité architecturale s'en trouve améliorée.

L'intervention croissante de la rénovation légère dans les très grands immeubles, par rapport à la rénovation lourde, pourrait s'expliquer – mais cette hypothèse demande confirmation dans les prochains bilans – par l'application de la circulaire ministérielle sur les parkings qui aurait pour effet indirect de favoriser des solutions moins radicales que la rénovation lourde ou la reconstruction pour les immeubles anciens car la possibilité d'étendre les parkings en sous-sols a été réduite (figure 8).

Le rôle de la rénovation légère dans le parc existant s'accroît car elle intervient dans 62% des superficies admises (toutes tailles d'immeubles confondues).

Quartiers centraux et décentralisés

Toute la demande des agents immobiliers (quelle que soit la taille des immeubles) se concentre dans les quartiers centraux qui présentent pour le moment plus d'intérêt que les communes de 2ème Couronne soumises à la forte concurrence des parcs d'affaires qui se sont fort vite développés dans les communes voisines proches de Zaventem.

La prudence semble guider les investisseurs pour éviter une déstabilisation du marché

Grote gebouwen en lichte renovatie

Met minder gebouwen in de categorie 3.500 tot 10.000 m², wat leidt tot een verlaging van het percentage van de categorie grote en zeer grote gebouwen in het totaal (93% in 2001, 85% in 2002 en 80% in 2003) en een groter aandeel van de middelgrote gebouwen (1.000 tot 3.499 m²), wordt de architecturale verscheidenheid verbeterd.

De toename van de lichte renovatie in zeer grote gebouwen, in vergelijking met de zware renovatie, zou verklaard kunnen worden – maar die hypothese moet bevestigd worden in de komende balansen – door de toepassing van de ministeriële omzendbrief inzake de parkeerplaatsen die onrechtstreeks als gevolg zou hebben dat men de voorkeur geeft aan minder radicale oplossingen dan de zware renovatie of wederopbouw voor oude gebouwen, omdat de mogelijkheid tot uitbreiding van de ondergrondse parkeerplaatsen werd beperkt (figuur 8).

De rol van de lichte renovatie in het bestaande park neemt duidelijk toe, met 62% van de toegestane oppervlakten (alle gebouw-categorieën bij elkaar genomen).

Centrale en gedecentraliseerde wijken

De vraag van de vastgoedmakelaars (ongeacht de grootte van de gebouwen) concentreert zich volledig in de centrale wijken, die momenteel interessanter zijn dan de gemeenten van de 2de kroon, waar een sterke concurrentie heerst vanwege de bedrijfsparken die zich zeer snel ontwikkeld hebben in de gemeenten rond Zaventem.

Large buildings and minor renovation

With fewer buildings in the 3 500 to 10 000 m² category, which reduces the percentage of the large and very large categories in the total (93% in 2001, 85% in 2002 and 80% in 2003) and more medium-sized buildings (1 000 to 3 499 m²), architectural diversity is improved.

The increasing trend towards minor, as opposed to major, renovation in very large buildings may be explained – though this hypothesis will need to be confirmed in future reviews – by the application of the ministerial circular on car parks which may indirectly encourage less radical solutions than major renovation or reconstruction for older buildings now that the possibility of extending underground car parks has been reduced (figure 8).

The role of minor renovation in the existing stock is also growing, affecting 62% of authorised surface area (all building sizes taken together).

Central and decentralised districts

Estate agents' demand (regardless of building size) is focused on the central districts, which at present are of greater interest than the municipal areas in the outer metropolitan ring. The latter are subject to keen competition from the business parks which have sprung up rapidly in the municipalities neighbouring Zaventem.

Investors appear to be guided by prudence in order to avoid destabilising the rental market in decentralised areas although some mixed schemes (offices and the production of intangible goods) are taking advantage of construction

fig. 8

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2003, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET TYPE DE TRAVAUX —
GOEDGEKEURDE KANTOOROPPERVLAKTE IN 2003, VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN EN TYPE WERKEN —
OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2003, BY SIZE OF BUILDINGS AND TYPE OF WORKS

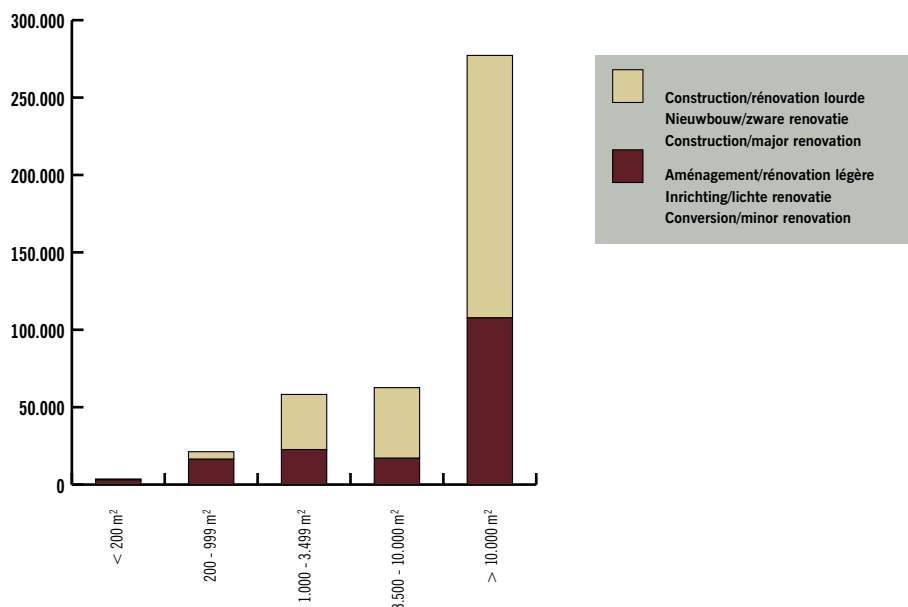
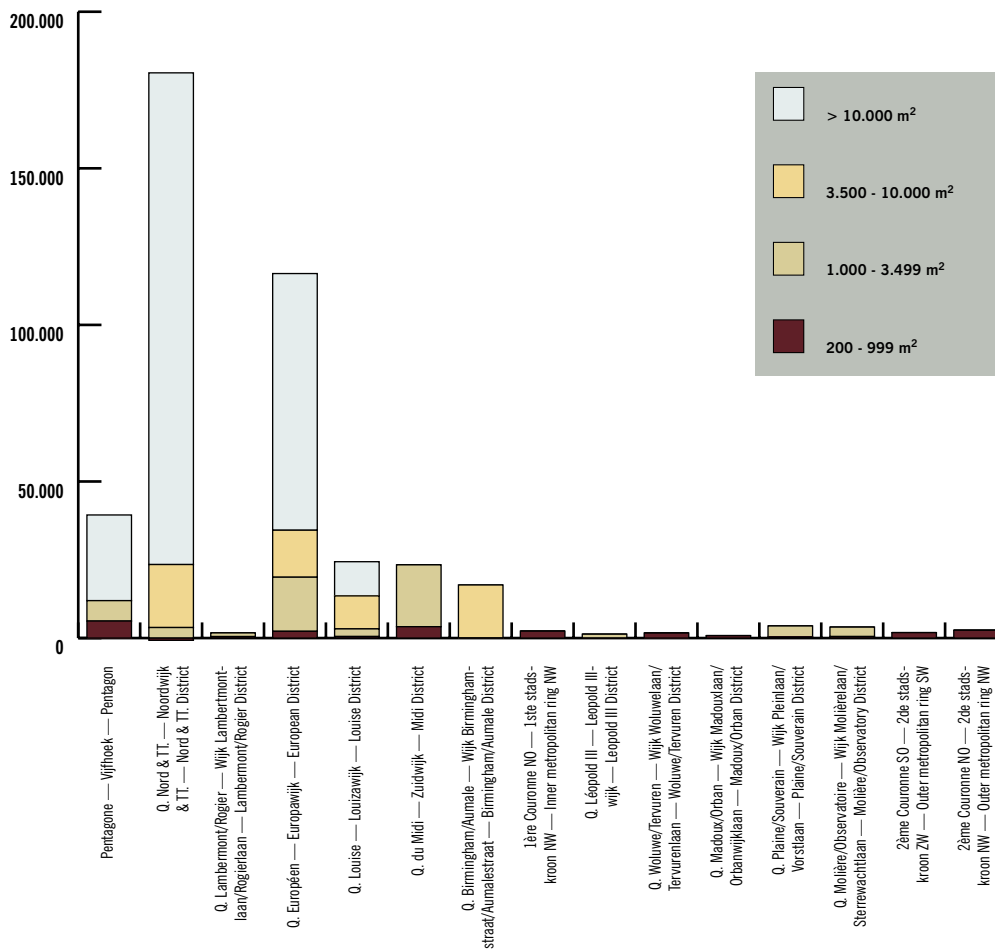




fig. 9

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2003, PAR TAILLE D'IMMEUBLES ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2003, VOLGENS GROOTTE EN LIGGING VAN DE GEBOUWEN IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2003, ACCORDING TO THE SIZE OF BUILDINGS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



locatif dans les quartiers décentralisés, même si quelques opérations mixtes (bureaux et production de biens immatériels) profitent des opportunités constructibles (voir pages suivantes).

En effet, les quartiers décentralisés, qui sont bien situés par rapport aux transports publics (le métro particulièrement), présentent plus d'attrait que les quartiers de la périphérie (à desservir par un RER au stade de projet).¹¹

La vacance locative actuelle dans le décentralisé Est (suivant la définition des agents immobiliers) doit aussi être relativisée en la comparant avec celle de quartiers correspondants d'autres villes européennes (similaires ou mieux cotées, tels que les quartiers extérieurs madrilènes, Paris Seine-Saint-Denis, Docklands londoniens¹²) où la situation est plus préoccupante.

Par type de travaux, les quartiers centraux voient leurs bâtiments administratifs se

De investisseurs lijk op hun hoede te zijn om een destabilisering van de huurmarkt te vermijden in de gedecentraliseerde wijken, ook al profiteren enkele gemengde projecten (kantoren en vervaardiging van immateriële goederen) van het bouwpotentieel (zie volgende pagina's).

De gedecentraliseerde wijken, die goed gelegen zijn qua openbaar vervoer (in het bijzonder de metro), zijn namelijk aantrekkelijker dan de wijken in de rand (die bediend moeten worden door een GEN dat nog maar in de ontwerpfasen zit).¹¹

De huidige huurleegstand in de gedecentraliseerde zone Oost (volgens de definitie van de vastgoedmakelaars) moet tevens gerelativeerd worden in het licht van de huurleegstand van de vergelijkbare wijken in andere Europese steden (vergelijkbaar of beter genoteerd, zoals de buitenwijken van Madrid, Parijs Seine-Saint-Denis, de Docklands in Londen¹²) waar de situatie zorgwekkender is.

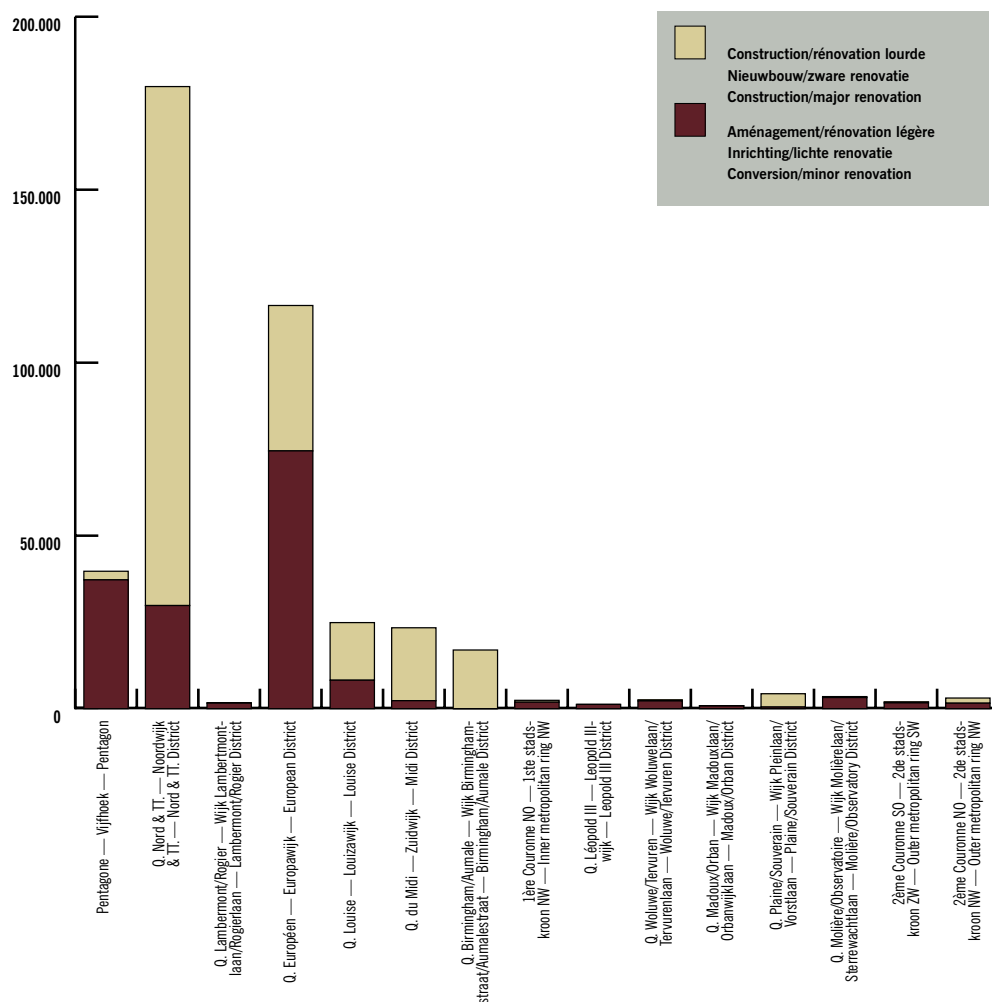
opportunities (see below).

In fact decentralised districts which are well-served by public transport, (especially the metro), are more attractive than the outlying districts (to be served by a regional rail system which is still at the planning stage).¹¹

The current rate of unoccupied rental property in the East decentralised (using the estate agents' definition) should also be seen in context, by comparing it with that of corresponding districts in other European cities (of similar or better standing, such as the outer districts in Madrid, Seine-Saint-Denis in Paris, or the London Docklands¹²) where the situation is more worrying.

fig. 10

SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2003, PAR TYPE DE TRAVAUX ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2003, PER TYPE WERKEN EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2003, ACCORDING TO THE TYPE OF WORKS AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



rénover de manière légère dans une proportion qui traduit ainsi la poursuite constante d'un entretien approfondi (37.000 m² dans le Pentagone, 75.000 m² dans le quartier européen, près de 30.000 m² au quartier Nord & TT. avec quelques bâtiments industriels reconvertis).

La construction (quartier Nord) – rénovation lourde (quartiers européen et Louise) de très grands immeubles est contrebalancée par la construction de bâtiments moyens (quartier du Midi). Le paysage urbain conserve une certaine diversité, par tailles d'immeubles autorisés en 2003, dominé par deux tours supplémentaires qui vont parachever le quartier Nord aux abords de sa gare (figures 9 et 10).

Als we de situatie per type werken bekijken, zien we dat de administratieve gebouwen in de centrale wijken lichte renovaties ondergaan in een proportie die wijst op een constant grondig onderhoud (37.000 m² in de Vijfhoek, 75.000 m² in de Europese wijk, bijna 30.000 m² in de Noordwijk & TT. met enkele geconverteerde industriegebouwen).

De bouw (Noordwijk) – zware renovatie (Europese wijk en Louizawijk) van zeer grote gebouwen wordt gecompenseerd door de bouw van middelgrote gebouwen (Zuidwijk). Het stedelijk landschap behoudt een zekere verscheidenheid wat de omvang van de in 2003 vergunde gebouwen betreft. Het wordt gedomineerd door twee bijkomende torens die de Noordwijk zullen vervolledigen in de buurt van het station (figuren 9 en 10).

By type of works, office accommodation buildings in the central districts are undergoing minor renovation in a proportion which reveals the continuing pursuit of in-depth maintenance (37 000 m² in the Pentagon, 75 000 m² in the European district, almost 30 000 m² in the Nord & TT. district with some redeveloped industrial buildings).

The construction (Nord district) and major renovation (European and Louise districts) of very large buildings is counterbalanced by the construction of medium sized buildings (Midi district). The urban landscape retains a degree of diversity, by size of buildings authorised in 2003, dominated by two additional towers which will complete the Nord district in the area around the Nord station (figures 9 and 10).



Mixité – Demandeurs

La présence d'autres activités au sein des immeubles de bureaux s'est modifiée en 2003 par rapport aux années précédentes (figure 11) avec une proportion commerciale accrue, tant dans les bâtiments moyens que dans les grandes ou très grandes entités. Cette sensible variation s'explique essentiellement par le volontarisme du fonctionnaire délégué (tutelle régionale sur les permis) qui a exigé, dans ses avis, un aménagement commercial au pied de ces immeubles pour soutenir une animation qui leur fait souvent défaut.

Gemengd karakter – Aanvragers

De aanwezigheid van andere activiteiten binnen de kantoorgebouwen is gewijzigd in 2003 in vergelijking met de voorgaande jaren (figuur 11): het aandeel van handelszaken is toegenomen, en dat zowel in de middelgrote gebouwen als in de grote of zeer grote entiteiten. Die gevoelige schommeling is voornamelijk toe te schrijven aan het beleid van de gemachtigde ambtenaar (gewestelijke voogdij inzake vergunningen) die in zijn adviezen een handelsinrichting heeft geëist op de benedenverdieping van die gebouwen, om te zorgen voor de nodige animatie die er vaak ontbreekt.

Mixed use - Applicants

The presence of other activities in office building altered in 2003 in comparison with the previous years (figure 11), with an increased proportion of commercial use in both medium and large or very large buildings. This appreciable variation can mainly be explained by the initiative of the official responsible (regional monitoring authority) who has insisted, in his Opinions, that commercial premises be provided on the ground floor of these buildings to provide the social life which they often lack.

fig. 11

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2003, AVEC OU SANS MIXITÉ ET PAR TAILLE D'IMMEUBLES — VERHOUDING VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2003, MET OF ZONDER VERMENGING VAN FUNCTIES EN VOLGENS GROOTTE VAN DE GEBOUWEN — PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2003, WITH OR WITHOUT MIXED USE AND BY BUILDING SIZE

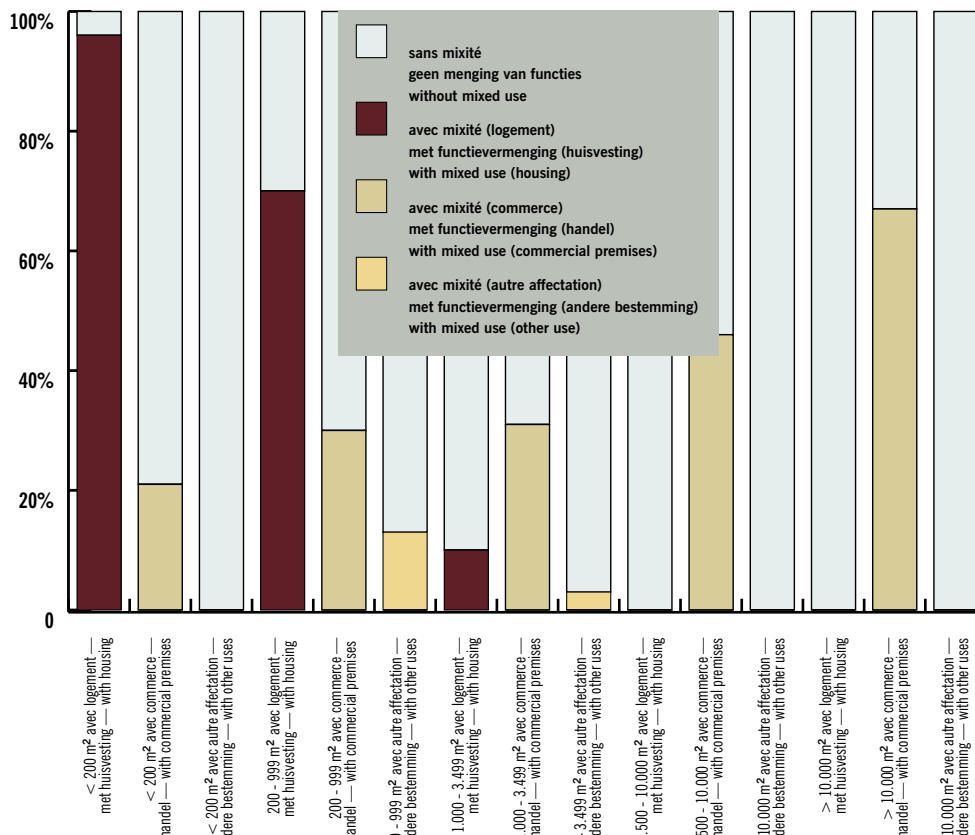
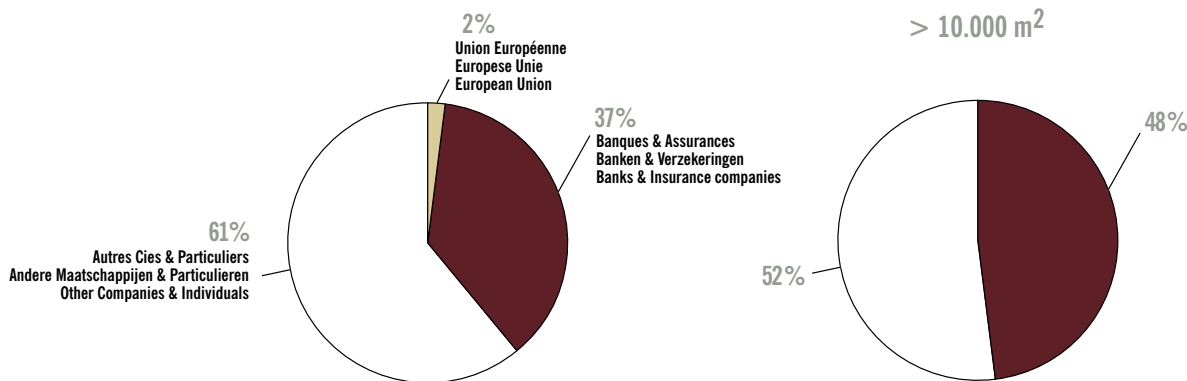


fig. 12 / 12 bis

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX AUTORISÉE EN 2003, PAR TYPE DE DEMANDEURS — VERHOUDING VAN DE TOEGELATEN KANTOOROPPERVLAKTE IN 2003, VOLGENS TYPE AANVRAGERS — PROPORTION OF OFFICE SPACE AUTHORISED IN 2003, BY TYPE OF APPLICANTS



Le demandeur est parfois officieusement admis en 2003 pour le secteur public international ou belge. — In de internationale overheidssector of de Europese Unie gaat het soms om een officieuze aanvrager en hiermee werd in de statistieken rekening gehouden. In 2003 werd geen enkele oppervlakte toegestaan voor de internationale of Belgische overheidssector. — The potential occupant is sometimes unofficial in the case of the international public sector or the European Union and this has been taken into account in the statistics. No surface area was admitted in 2003 for the international of Belgian public sector. © A.A.T.L. – B.R.O.H.

Le secteur des banques et assurances¹³ maintient ses positions année après année (figures 12 et 12bis).

Parkings

Les moyennes de bureaux par emplacement de stationnement couvert enregistrées en 2003 (113 m² dans les grands immeubles, 136 m² dans les très grands immeubles et plus particulièrement 167 m² pour cette catégorie dans l'extension du parc¹⁴) confirme l'application de la circulaire n°18 sur les parkings, par la hausse des moyennes depuis 2001 (figure 13) car les recommandations ministérielles publiées en février 2003 avaient été anticipées. Celles-ci sont suivies systématiquement depuis cette dernière date. La répartition intra-régionale n'est pas à faire en 2003 car les deux moyennes ressortissent entièrement de projets dans la 1ère Couronne.

Patrimoine

11% des superficies de bureaux admises en 2003 (contre 5% en 2001 et 4% en 2002) prennent en compte la dimension patrimoniale à protéger qui est insérée (totalement ou partiellement) dans leurs projets. Cette évolution, déjà remarquée l'année dernière sinon dans les chiffres du moins dans l'approche architecturale, est partiellement influencée par la prescription générale (0.8) du PRAS qui favorise la réoccupation de

De bank- en verzekeringssector¹³ handhaaft zijn posities jaar na jaar (figuren 12 en 12bis).

Parkeerplaatsen

De gemiddelde kantooroppervlakte per overdekte parkeerplaats in 2003 (113 m² in de grote gebouwen, 136 m² in de zeer grote gebouwen en meer in het bijzonder 167 m² voor die categorie in de uitbreiding van het park¹⁴) bevestigt de toepassing van de omzendbrief nr. 18 betreffende de parkeerplaatsen, door de stijging van de gemiddelden sinds 2001 (figuur 13), aangezien werd geanticipeerd op de ministeriële aanbevelingen die werden gepubliceerd in februari 2003. Die worden dan ook systematisch nageleefd sindsdien. Het heeft geen zin een intra-gewestelijke verdeling te geven voor 2003, want de twee gemiddelden hebben volledig betrekking op projecten in de 1ste kroon.

Het erfgoed

11% van de in 2003 toegestane kantooroppervlakten (tegenover 5% in 2001 en 4% in 2002) houdt rekening met het te beschermen erfgoed dat (geheel of gedeeltelijk) in de desbetreffende projecten vervat zit. Die evolutie, die zich al aftekende vorig jaar - zo niet in de cijfers, dan toch in de architecturale benadering -, wordt voor een stuk beïnvloed door het algemeen voorschrift (0.8) van het GBP, dat het hergebruik aanmoedigt van

The banking and insurance sector¹³ maintains its provisions year on year (figures 12 and 12b).

Car parks

The average office area per covered car parking space recorded in 2003 (113 m² in large buildings, 136 m² in very large buildings and 167 m² for buildings in this category in the extended stock¹⁴) confirms the implementation of circular no 18 on car parks by the rise in the averages since 2001 (figure 13), since the ministerial recommendations published in February 2003 had been anticipated. These recommendations have been systematically adhered to since that date. The intra-regional distribution cannot be calculated in 2003 since the two averages relate entirely to projects in the inner metropolitan ring.

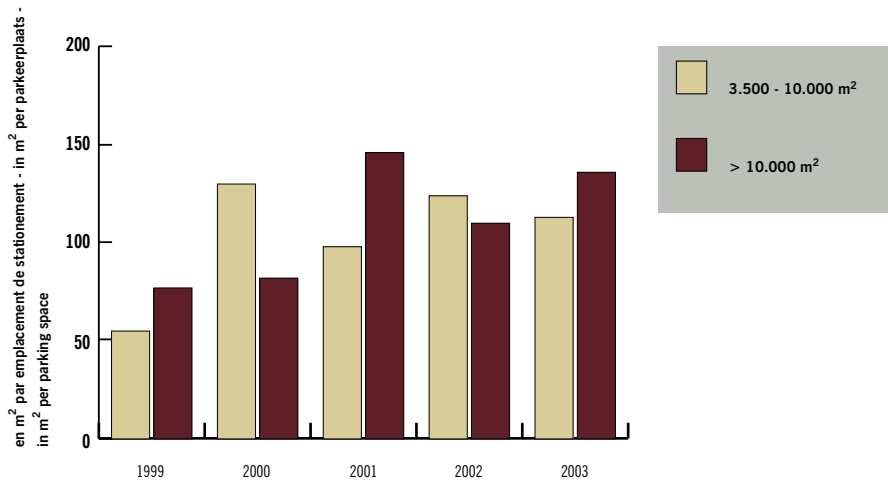
Heritage

11% of the office surface area admitted in 2003 (compared with 5% in 2001 and 4% in 2002) takes account of the protected heritage which is (partly or totally) affected by their projects. This development, which had already been noted last year - if not in the figures then at least in the architectural approach - is partly influenced by the general clause (0.8) of the PRAS which encourages the reoccupation of classified buildings or those on the protected list. It is mostly due to the strong interest shown



fig. 13

SUPERFICIE MOYENNE DE BUREAUX AUTORISÉS PAR EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT: COMPARAISON 1999 – 2003, PAR TAILLE DE GRANDS IMMEUBLES — GEMIDDELTE KANTOOROPPERVLAKTE GOEDGEKEURD PER PARKEERPLAATS: VERGELIJKING 1999 - 2003, VOLGENS GROOTTE VAN DE GROTE GEBOUWEN — AVERAGE OFFICE AREA AUTHORISED PER PARKING SPACE: COMPARISON 1999 - 2003, ACCORDING TO THE SIZE OF LARGE BUILDINGS



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

bâtiments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde. Elle provient surtout du fort intérêt porté au quartier européen (en grande partie défini en zone administrative par le PRAS) où l'on constate de nombreuses rénovations. 40% des superficies autorisées dans ce quartier présentent un caractère patrimonial défini par arrêtés (un des immeubles doubles, dus à l'architecte Eggerickx, au square de Meeûs et un de ceux dessinés par l'architecte Cluysenaer, au square Frère-Orban, pour citer deux exemples).

Cette reconsidération du patrimoine architectural n'est pas focalisée sur les seuls bâtiments classés dans le quartier européen, elle avait déjà été soulignée avec la rénovation des Entrepôts A et B sur le site de Tour & Taxis dans le bilan 2002 et apparaît jusqu'aux confins d'autres villes, avec la rénovation de la gare de marchandises d'Anvers-Sud pour un siège bancaire¹⁵.

onroerende goederen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarijst. Ze vloeit vooral voort uit de grote belangstelling voor de Europese wijk (grotendeels bestempeld als administratiegebied door het GBP), waar tal van renovaties worden vastgesteld. 40% van de toegestane oppervlakten in die wijk vertegenwoordigt een erfgoedkarakter dat is vastgelegd door besluiten (één van de dubbele gebouwen van de hand van architect Eggerickx, op de de Meeûssquare en één van de gebouwen van architect Cluysenaer, op de Frère-Orbansquare, om maar enkele voorbeelden te noemen).

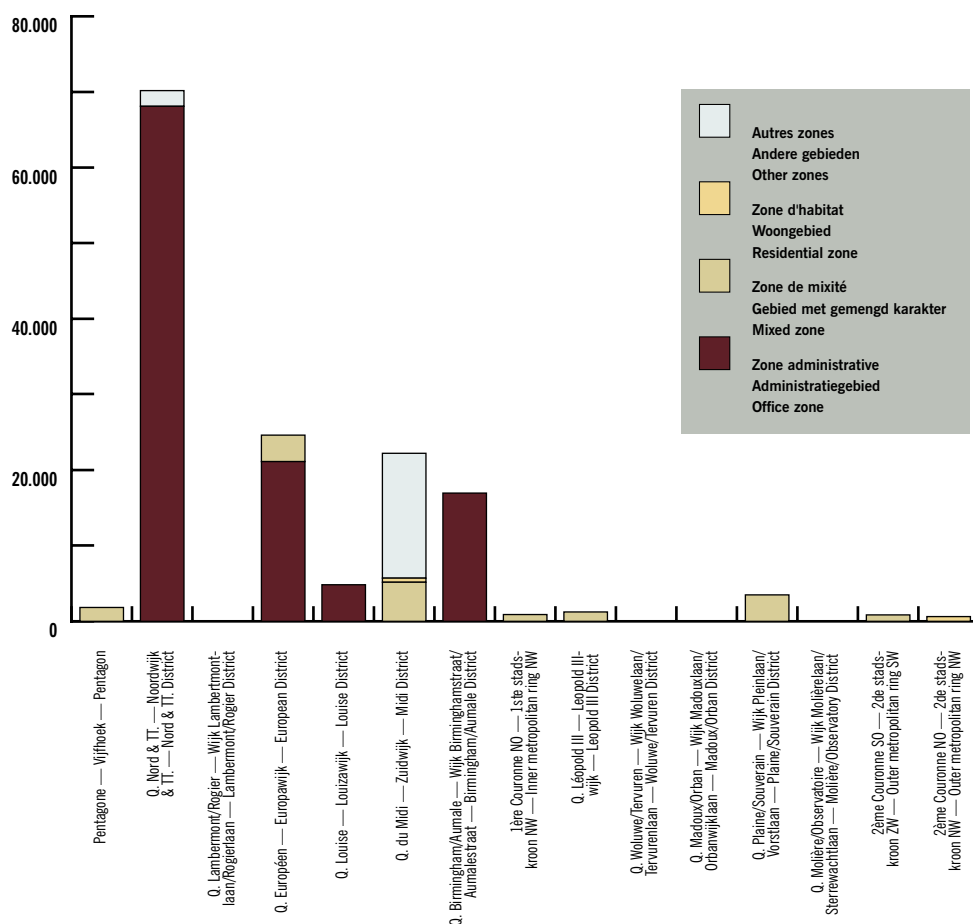
Dit vernieuwde respect voor het architecturaal erfgoed is niet enkel toegespitst op de beschermde gebouwen in de Europese wijk; de trend werd ook al onderstreept bij de renovatie van de Pakhuizen A en B op de site Thurn & Taxis in de balans 2002, en is ook merkbaar in andere steden, met de renovatie van het goederenstation van Antwerpen-Zuid voor een bankzete¹⁵.

in the European district (most of which is designated an office accommodation zone in the PRAS) where numerous renovations are taking place. 40% of the surface area authorised in this region affect buildings classified as heritage by decisions (one of the double buildings by the architect Eggerickx in square de Meeûs and one of those designed by Cluysenaer in square Frère-Orban, to mention two examples).

This reassessment of the architectural heritage does not focus solely on classified buildings in the European district; it had already been noted in connection with the renovation of Warehouses A and B on the Tour & Taxis site in the 2002 Review, and has extended to other towns, with the renovation of the Antwerp South goods station for the offices of a bank¹⁵.

fig. 14

SUPERFICIE DANS L'EXTENSION DU PARC DE BUREAUX, AUTORISÉE EN 2003, PAR TYPE DE ZONES DU PRAS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — OPPERVLAKTE IN DE UITBREIDING VAN HET KANTORENPARK, TOEGELATEN IN 2003, PER TYPE GEBIEDEN VAN HET GBP EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — AREA IN THE INCREASING OFFICE STOCK, AUTHORISED IN 2003, BY PRAS ZONES TYPE AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Plan régional d'affectation du sol

Le PRAS, en vigueur depuis le 29 juin 2001, dirige les nouvelles implantations de bureaux (extension du parc) dans des proportions fort similaires depuis son instauration (figure 14).

Les zones administratives (75%) et zones de forte mixité (9%) accueillent en 2003 l'essentiel des superficies à construire. Les zones d'habitation (1%) et les zones mixtes (2%) en acceptent une petite part.¹⁶ Les autres zones (où se remarque surtout le réaménagement dans la zone d'intérêt régional ZIR n° 7 Van Volxem à Forest) complètent le tableau (13%)¹⁷.

Le PRAS exige, pour débloquer des espaces tenus en réserve, la réalisation de 530.000 m² de bureaux neufs dans les zones administratives proches des trois gares principales (plus

Gewestelijk Bestemmingsplan

Het GBP, dat van kracht is sinds 29 juni 2001, definieert de nieuwe inplantingen van kantoren (uitbreiding van het park) in proporties die zeer vergelijkbaar zijn sinds de invoering ervan (figuur 14).

De administratiegebieden (75%) en de sterk gemengde gebieden (9%) omvatten in 2003 het gros van de te bouwen oppervlakten. De typische woongebieden (1%) en de gemengde gebieden (2%) vertegenwoordigen slechts een klein aandeel.¹⁶ De andere gebieden (met als uitschieter de herinrichting van het gebied van gewestelijk belang GGB nr. 7 Van Volxem in Vorst) vervullen de tabel (13%)¹⁷.

Om de reserveruimten te deblokken vereist het GBP de realisatie van 530.000 m² nieuwe kantoren in de administratiegebieden nabij de drie grote stations (plus 150.000

Regional land use plan

The PRAS, in force since 29 June 2001, has presided over new office developments (extension of the stock) in very similar proportions since its inception (figure 14).

Most of the new surface area to be built in 2003 was in office accommodation zones (75%) and very mixed zones (9%). A small proportion went to residential zones (1%) and mixed zones (2%).¹⁶ Other zones (most particularly the redevelopment of the regional interest zone (ZIR) no 7, Van Volxem to Forest) complete the table (13%)¹⁷.

To unblock the space held in reserve, the PRAS requires the completion of 530 000 m² of new offices in office accommodation zones near to the three main stations (plus 150 000 m² renovated office in one of these).



150.000 m² de bureaux rénovés pour l'une d'entre elles).

Il a été permis, pour l'année 2003, la construction de 58.286 m² de bureaux pour la ZA Nord (ce qui dépasse, en additionnant ce chiffre avec les 190.936 m² déjà autorisés depuis mi-2001, le quota de 230.000 m² défini). Pour la ZA Midi aucune superficie n'a été enregistrée en 2003 (116.299 m² ont été autorisés depuis mi-2001 sur les 250.000 m² prescrits). Quant à la ZA Q. Léopold, le premier quota prescrit (50.000 m² à construire) était déjà dépassé avec les superficies admises entre mi-2001 et fin 2002 (79.241 m²) et le deuxième quota (150.000 m² à rénover) le devient en additionnant les superficies autorisées en 2003 (65.101 m²) à celles autorisées depuis mi-2001 (117.788 m²).

Il ne reste donc plus qu'un seul quota à pourvoir sur les quatre mais c'est la réalisation effective de toutes ces surfaces qui pourrait, d'après le PRAS, autoriser de nouvelles initiatives dans les zones d'aménagement différé (gare de formation) ou de chemin de fer.

Carte des soldes de bureaux admissibles

L'évolution de la CaSBA conserve le rythme décelé depuis mi-2001 avec une reconversion des bureaux plus forte qui influe directement sur l'accroissement des soldes admissibles¹⁸.

Elle fait l'objet de 59 permis diminuant les soldes (-27.955 m²) et de 45 permis accroissant ceux-ci (+16.275 m²). Il faut y associer les activités de production de biens immatériels avec 14 permis réduisant les soldes (-38.245 m²). Au total donc, 118 permis diminuent (-66.200 m²) ou accroissent (+16.275 m²) les soldes de la CaSBA pour l'année 2003.

Rappelons que les prescriptions du PRAS permettent 250 m² (et jusqu'à 500 m² sous conditions) de bureaux par immeuble en zone d'habitat et 500 m² (et jusqu'à 3.500 m² sous conditions) en zone de mixité. Pour les activités de production de biens immatériels, les limites de superficie correspondent à 250 m² (jusqu'à 500 m² sous conditions) en zone d'habitat et à 1.500 m² pour atteindre une surface illimitée en zone de mixité.

Deux communes de la 2^{ème} Couronne (Auderghem et Evere), en des lieux bien situés le long des axes de communication, sont aussi concernées par une diminution de leurs soldes en zones de mixité que les communes de 1^{ère} Couronne. Inversement, l'accroissement des

m² gerenoveerde kantoren voor één van die gebieden).

Voor het jaar 2003 werd de bouw vergund van 58.286 m² kantoren voor het administratiegebied Noord (wat, samen met de 190.936 m² die reeds werden vergund sinds midden 2001, een overschrijding betekent van het vastgelegde quotum van 230.000 m²). Voor het administratiegebied Zuid werd geen enkele oppervlakte geregistreerd in 2003 (sinds midden 2001 werd 116.299 m² vergund van het quotum van 250.000 m²). In het administratiegebied Leopoldwijk werd het eerste voorgeschreven quotum (50.000 m² te bouwen) reeds overschreden met de oppervlakten die werden toegestaan tussen midden 2001 en eind 2002 (79.241 m²); het tweede quotum (150.000 m² te renoveren) zal overschreden worden door de som van de oppervlakten die werden vergund in 2003 (65.101 m²) en deze die werden vergund sinds midden 2001 (117.788 m²).

Er is dus nog maar één van de vier quota dat moet worden vervuld, maar het is - volgens het GBP - slechts de effectieve verwezenlijking van al die oppervlakten die de deur openzet voor nieuwe initiatieven in het gebied met uitgestelde aanleg (vormingsstation) of in de spoorweggebieden.

De kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten

De evolutie van de KaSTK blijft verlopen volgens het ritme dat werd vastgesteld sinds midden 2001, met een sterkere reconversie van kantoren die een rechtstreekse invloed heeft op de toename van de toelaatbare saldi.

Ze maakte het voorwerp uit van 59 vergunningen die de saldi¹⁸ verminderen (- 27.955 m²) en 45 vergunningen die ze verhogen (+ 16.275 m²). Daarbij komen nog de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen met 14 vergunningen die de saldi verlagen (-38.245 m²). In totaal zijn er dus 118 vergunningen die de saldi van de KaSTK verminderen (- 66.200 m²) of verhogen (+ 16.275 m²) voor het jaar 2003.

We herinneren eraan dat de voorschriften van het GBP 250 m² (en onder bepaalde voorwaarden tot 500 m²) kantoren toelaten per gebouw in het woongebied en 500 m² (en onder bepaalde voorwaarden tot 3.500 m²) in het gebied met gemengd karakter. Voor de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen liggen de oppervlaktedrempels op 250 m² (onder bepaalde voorwaarden tot 500 m²) in het woongebied en op 1.500 m² (tot onbepakt) in het gebied met gemengd karakter.

During 2003, the construction of 58 286 m² of office space was authorised in the Nord zone (which, when added to the 190 936 m² already authorised since mid-2001, exceeds the designated quota of 230 000 m²). For Midi office accommodation zone no surface area was registered in 2003 (of the prescribed 250 000 m², 116 299 m² has been authorised since mid-2001). In the Leopold district office accommodation zone, the first prescribed quota (50 000 m² to be built) had already been exceeded with the areas admitted between mid-2001 and the end of 2002 (79 241 m²) and the second quota (150 000 m² for renovation) has also been exceeded if the surface area approved in 2003 (65 101 m²) is added to that authorised since mid-2001 (117 788 m²).

Only one of the four quotas thus remains to be filled, but under the PRAS the actual uptake of all these surface areas is required before the authorisation of new initiatives in the deferred development zone (shunting yard) or railway zones.

Map of remaining admissible office space

Changes in the CaSBA continue at the pace detected since mid-2001 with more redevelopment of offices, which directly influences the growth of remaining admissible space¹⁸.

59 permits have been issued reducing the remaining space (-27 955 m²) and 45 permits increasing it (+16 275 m²). The production of intangible goods must be included here, with 14 permits reducing remaining space (- 38 245 m²). In total, therefore, 118 permits reduced (-66 200 m²) or increased (+16 275 m²) the remaining space on the CaSBA in 2003.

The PRAS allows 250 m² (and up to 500 m² under certain conditions) of office space per building in residential zones and 500 m² (up to 3 500 m² under certain conditions) in mixed zones. For the production of intangible goods the limits are 250 m² (up to 500 m² under certain conditions) in residential zones and from 1 500 m² up to an unlimited area in mixed zones.

Two municipal areas in the outer metropolitan ring (Auderghem and Evere), located in places well-situated on communication routes, have also experienced a reduction in the remaining space in mixed zones like the municipal areas in the inner metropolitan ring. On the other hand, growth in outstanding space due

soldes par reconversion de bureaux se marque surtout en zones d'habitat (Bruxelles-Ville, Ixelles, Saint-Gilles, Watermael-Boitsfort) (figure 15).

L'influence des prescriptions générales, autorisant certains projets au-delà des limites de superficie et dans toutes les mailles malgré un solde éventuellement négatif, est faible. Elle s'élève à 1% pour la prescription 0.8 (conservation du patrimoine architectural), 6% pour la prescription 0.9 (clause de sauvegarde) et 1% pour la prescription 0.10 (réaffectation des bâtiments inexploités) de l'accroissement

Twee gemeenten van de 2de kroon (Oudergem en Evere) kenden, op goed gelegen plaatsen langs de verkeersassen, een vermindering van hun saldi in de gebieden met gemengd karakter in dezelfde mate als de gemeenten van de 1ste kroon. Omgekeerd is de toename van de saldi door de reconversie van kantoren vooral te situeren in de woongebieden (Brussel-Stad, Elsene, Sint-Gillis, Watermaal-Bosvoorde) (figuur 15).

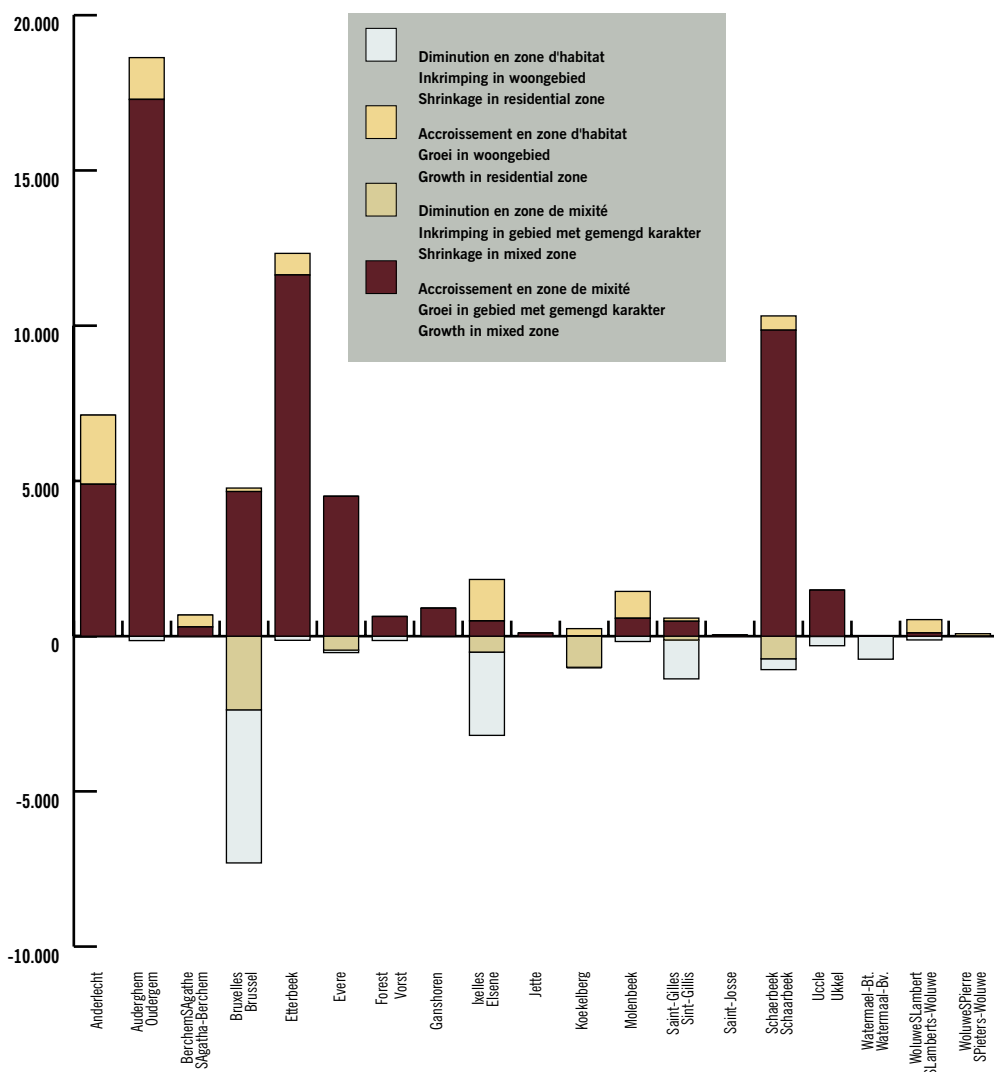
De invloed van de algemene voorschriften, die bepaalde projecten toestaan buiten de oppervlaktelimiten en in alle mazen, ondanks

to the redevelopment of offices has occurred, particularly in residential zones (Brussels-City, Ixelles, Saint-Gilles and Watermael-Boitsfort) (figure 15).

The general clauses authorising certain projects which exceed surface limits in all cells on the map grid have had little impact. Of the increase in surface area for offices and the production of intangible goods covered by the CaSBA, 1% is covered by clause 0.8 (conservation of the architectural heritage), 6% by clause 0.9 (protection clause) and 1% by clause 0.10 (re-use of unused buildings).

fig. 15

CaSBA: ACCROISSEMENT ET DIMINUTION DE SUPERFICIE (DE BUREAUX ET PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS) AUTORISÉE EN 2003, PAR COMMUNE — KaSTK: TOENAME EN AFNAME VAN DE OPPERVLAKTE (VAN KANTOREN EN ACTIVITEITEN VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN) TOEGELATEN IN 2003, PER GEMEENTE — CaSBA: INCREASE AND SHRINKAGE IN SURFACE AREA (OFFICES AND PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS) AUTHORISED IN 2003, BY MUNICIPALITY



Les accroissement et diminution de superficie, non fusionnés dans ce graphique, permettent de mesurer l'amplitude réelle des variations au sein de la CaSBA. — De toename en afname van oppervlakte, die in deze grafiek niet zijn samengesmolten, geven een beeld van de reële amplitude van de schommelingen binnen de KaSTK. — The growth and shrinkage of floor area, not merged in this graphic, show the real extent of the variations within the CaSBA. © A.A.T.L. — B.R.O.H.



des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels qui est comptabilisé en 2003 dans la CaSBA.

Pour les ZIR avec un potentiel de bureaux limité, on constate une diminution du solde dans la ZIR n° 1 Hélicopt (-7.273 m²), dans la ZIR n° 7 Van Volxem (-17.507 m²) et dans la ZIR n° 12 Louise (-287 m²) qui enregistre également pour cette dernière un accroissement du solde (+2.054 m²).¹⁹

La transformation du quartier Nord se fait sentir y compris dans sa partie encore à définir par PPAS (à l'étude), basé sur le programme de la ZIR Hélicopt dont le solde de 150.000 m² de bureaux admissibles a diminué de 12.939 m² depuis l'adoption du PRAS.

Régularisation

La régularisation des occupations illicites de logements par des bureaux, antérieures à 1992 et continues depuis lors, a sorti pleinement ses effets en 2003 vu le temps nécessaire pour instruire ces demandes après la modification de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme par l'ordonnance du 18 juillet 2002 qui a autorisé cette procédure.

12.245 m² de superficies de bureaux illicites ont été régularisées sans être comptabilisées dans la CaSBA.²⁰ Bruxelles-Ville (27%) ou Saint-Gilles (16%) et plus étonnamment Woluwe-Saint-Lambert (19%)²¹ en regroupent une part majeure. Les surfaces qui ont été régularisées sont situées en zones d'habitation à prédominance résidentielle (4%) ou d'habitation (50%), en zones mixtes (33%) ou de forte mixité (9%) et en zones administratives (4%).

Production de biens immatériels

L'évolution tant quantitative que qualitative de l'installation des activités de production de biens immatériels constitue l'aspect le plus important de ce bilan.

53.678 m² sont autorisés en 2003 pour ces activités particulières (d'après le glossaire du PRAS) alors qu'il n'en avait été admis que 25.902 m² en 2001 et 40.689 m² en 2002. Ce développement étonne vu la morosité mondiale dans ce secteur.

een eventueel negatief saldo, is eerder gering. Deze vertegenwoordigt 1% voor het voorschrift 0.8 (behoud van het architecturaal erfgoed), 6% voor het voorschrift 0.9 (bewaringsclausule) en 1% voor voorschrift 0.10 (herbestemming van niet-uitgebate gebouwen) van de toename van de oppervlakten voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen die in 2003 werd geregistreerd in de KaSTK.

Voor de GGB met een beperkt kantoorpotentieel stellen we een vermindering van het saldo vast in het GGB nr. 1 Helihaven (-7.273 m²), in het GGB nr. 7 Van Volxem (-17.507 m²) en in het GGB nr. 12 Louiza (-287 m²); in dat laatste GGB werd ook een verhoging van het saldo vastgesteld (+2.054 m²).¹⁹

De transformatie van de Noordwijk wordt voelbaar, ook in het gedeelte dat nog gedefinieerd moet worden via een BBP (ter studie), op grond van het programma van het GGB Helihaven, waarvan het saldo van 150.000 m² toelaatbare kantoren werd verminderd met 12.939 m² sinds de goedkeuring van het GBP.

Regularisatie

De regularisatie van de onwettige bezettingen van woningen door kantoren, daterend van vóór 1992 en voortgezet sindsdien, heeft ten volle effect geressorteerd in 2003, gezien de tijd die nodig was om de aanvragen te behandelen na de wijziging van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw door de ordonnantie van 18 juli 2002 die deze procedure mogelijk maakte.

12.245 m² onwettige kantooroppervlakte werd geregulariseerd zonder te worden verrekend in de KaSTK.²⁰ Brussel-Stad (27%) of Sint-Gillis (16%) en - verbazingwekkender - Sint-Lambrechts-Woluwe (19%)²¹ omvatten hiervan een overgroot aandeel. De oppervlakten die werden geregulariseerd, bevinden zich in woongebieden met residentieel karakter (4%) of typische woongebieden (50%), in gemengde gebieden (33%) of sterk gemengde gebieden (9%) en in administratiegebieden (4%).

Vervaardiging van immateriële goederen

De kwalitatieve en kwantitatieve evolutie van de vestiging van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen vormt het belangrijkste aspect van deze balans.

In 2003 werd 53.678 m² vergund voor deze bijzondere activiteiten (volgens het glossarium van het GBP), tegenover slechts 25.902 m² in 2001 en 40.689 m² in 2002. Een verbazende ontwikkeling, gezien de wereldwijde sombere toestand in deze sector.

For regional interest zones with limited office potential, there was a fall in remaining admissible space in the ZIR no 1, Heliport (- 7 273 m²), in the ZIR no 7, Van Volxem (-17 507 m²) and in the ZIR no 12, Louise (-287 m²). This last also recorded a growth in the remaining space (+2 054 m²).¹⁹

The transformation of the Nord district has had an impact, including works in that part still to be designated by PPAS (under study), based on the ZIR Heliport programme, where the remaining admissible office space 150 000 m² has fallen by 12 939 m² since the adoption of the PRAS.

Regularisation

The regularisation of the unlawful occupation of residential accommodation by offices, dating from before 1992 and continuing since then, made its impact felt in 2003, due to the time required to set up inquiries into these applications after the amendment of the organic planning ordinance of 29 August 1991 by the ordinance of 18 July 2002 which authorised the procedure.

12 245 m² of illicit office space were regularised without being included in the CaSBA.²⁰ Brussels-City (27%), Saint-Gilles (16%) and more surprisingly Woluwe-Saint-Lambert (19%)²¹ accounted for the major proportion. The areas which have been regularised are situated in upmarket (4%) and standard (50%) residential zones, mixed (3%) or very mixed (9%) zones and office accommodation zones (4%).

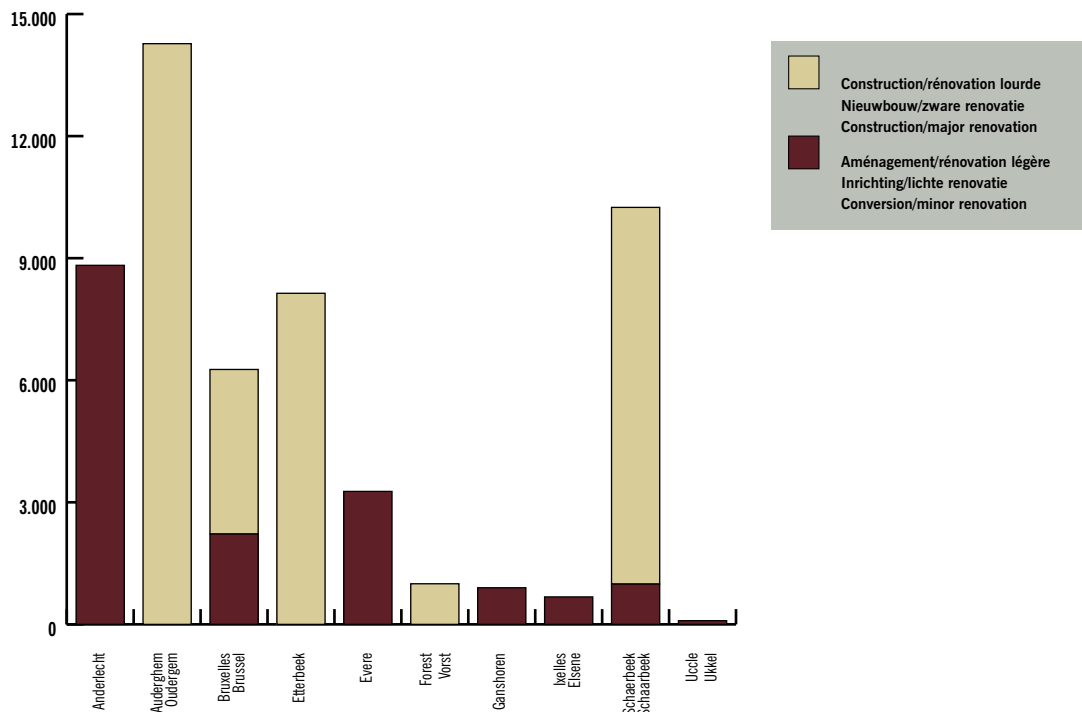
Production of intangible goods

Quantitative and qualitative changes in the setting up of activities for the production of intangible goods form the most important aspect of this overview.

53 678 m² were authorised in 2003 for these particular activities (according to the PRAS glossary), whereas only 25 902 m² were admitted in 2001 and 40 689 m² in 2002. This is an astonishing figure, given the world-wide sluggishness of the sector.

fig. 16

SUPERFICIE AFFECTÉE À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS AUTORISÉE EN 2003, PAR COMMUNE ET TYPE DE TRAVAUX — OPPERVLAKTE GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN IN 2003 GOEDGEKEURD, PER GEMEENTE EN TYPE WERKEN — SURFACE AREA USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS AUTHORISED IN 2003, BY MUNICIPALITY AND TYPE OF WORKS



Mais si la rénovation légère prédominait en 2001 (89%) et 2002 (100%) dans des projets ressortissant directement des technologies de l'information et de la communication (à travers les noms des demandeurs), elle n'atteint plus que 32% des superficies autorisées en 2003 pour installer ces activités (figure 16).

Les 3/4 des 36.710 m², qui seront construits ou rénovés lourdement pour la production de biens immatériels par des sociétés immobilières traditionnelles, s'insèrent dans des immeubles qui accueilleront aussi des bureaux. La proportion entre les deux catégories fonctionnelles dans un même immeuble est souvent fonction des limites de superficies définies par le PRAS en zone de forte mixité dans laquelle les bureaux ne peuvent dépasser 3.500 m² et les activités de production de biens immatériels n'ont pas de limite (à condition de respecter les soldes de la CaSBA). Il s'ensuit des projets comme celui prévu à la sortie de l'autoroute de Namur (Auderghem) où 3.495 m² de bureaux se répartiront les étages avec 13.792 m² réservés à la production de biens immatériels.²²

Maar daar waar de lichte renovatie in 2001 (89%) en 2002 (100%) domineerde in projecten die rechtstreeks afhankelijk waren van de informatie- en communicatietechnologieën (op basis van de namen van de aanvragers), vertegenwoordigt deze nog maar 32% van de oppervlakten die in 2003 werden toegestaan voor de vestiging van deze activiteiten (figuur 16).

Drie kwart van de 36.710 m², die gebouwd of zwaar gerenoveerd zullen worden voor de vervaardiging van immateriële goederen door traditionele vastgoedbedrijven, situeren zich in gebouwen waar ook kantoren in zullen worden ondergebracht. De verhouding tussen die twee functiecategorieën in eenzelfde gebouw hangt vaak af van de oppervlaktelimiten die werden bepaald door het GBP voor de sterk gemengde gebieden, waar de kantoren niet meer dan 3.500 m² mogen beslaan en voor de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen geen limiet geldt (op voorwaarde dat de saldi van de KaSTK worden gerespecteerd). Dat geeft het ontstaan aan projecten zoals het project voorzien aan de uitrit van de snelweg van Namen (Oudergem), waar 3.495 m² kantoren zullen worden ondergebracht samen met 13.792 m² voor de vervaardiging van immateriële goederen.²²

Though minor renovation predominated in 2001 (89%) and 2002 (100%) in projects directly related to ICT (according to the names of applicants), it only accounted for 32% of the surface authorised in 2003 for setting up these activities (figure 16).

Three quarters of the 36 710 m², which will be built or which will undergo major renovation for the production of intangible goods by traditional property companies, are located in buildings which also contain offices. The proportions of these two operational categories in a single building often reflects the restrictions on area set out in the PRAS for very mixed zones, in which offices may not exceed 3 500 m² and the production of intangible goods has no limit (provided the remaining space in the CaSBA is respected). This leads to projects such as that planned at the end of the Namur motorway (Auderghem) where 3 495 m² of office space share the upper floors with 13 792 m² reserved for the production of intangible goods.²²



La **figure 17** détaille l'insertion des projets de production de biens immatériels en zones d'industries urbaines (quartiers du Midi et Léopold III) ou en zones de forte mixité (quartiers européen, Nord & TT, du Midi, Woluwe/Tervuren et Plaine/Souverain), très forte donc dans des quartiers également convoités pour y implanter des bureaux et faible ou nulle dans les anciens quartiers industriels à reconverter (quartiers Lambermont/Rogier, Birmingham/Aumale et 1ère Couronne NO). Cette mutation dans la localisation caractérise 2003 aux années précédentes.

Globalement, elle se répartit dans les zones d'habitation (4% des superficies autorisées), les zones mixtes (9%), de forte mixité (57%), d'industries urbaines (20%) et autres affectations (9%)²³.

Figuur 17 geeft een gedetailleerd beeld van de inplanting van projecten voor de vervaardiging van immateriële goederen in gebieden voor stedelijke industrie (Zuidwijk en Leopold III-wijk) of in sterk gemengde gebieden (Europese wijk, Noordwijk & TT., Zuidwijk, Woluwelaan/Tervurenlaan en Pleinlaan/Vorstlaan); die inplanting is dus zeer sterk in wijken die eveneens geëerd zijn voor de inplanting van kantoren en zwak of nagenoeg onbestaande in de oude te converteren industriële wijken (Lambermont/Rogier, Birmingham/Aumale en 1ste kroon NW).

2003 onderscheidt zich door die mutatie in de lokaliserings tegenover de voorgaande jaren.

Globaal genomen is ze verdeeld onder de typische woongebieden (4% van de toegestane oppervlakten), de gemengde gebieden (9%), de sterk gemengde gebieden (57%), de gebieden voor stedelijke industrie (20%) en de andere bestemmingsgebieden (9%)²³.

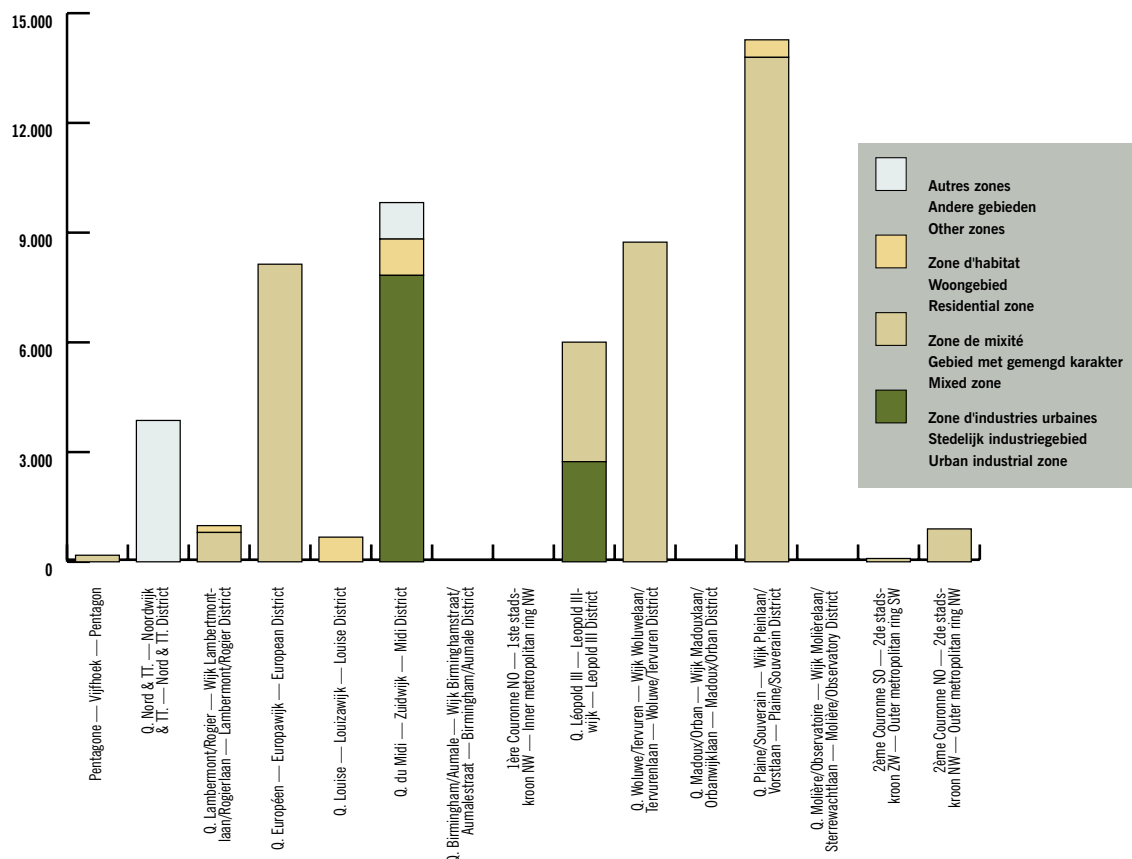
Figure 17 shows the inclusion of projects for the production of intangible goods in urban industrial zones (Midi and Leopold III districts) or in very mixed zones (European, Nord & TT, Midi, Woluwe/Tervuren and Plaine/Souverain districts); it is very significant in those districts favoured for establishing offices, and of minor importance or wholly absent in the former industrial zones for redevelopment (Lambermont/Rogier and Birmingham/Aumale districts, and the north west area of the inner metropolitan ring).

This change of location distinguishes 2003 from preceding years.

Overall, it is distributed in residential zones (4% of the authorised area), mixed (9%) and very mixed (57%) zones, urban industrial zones (20%) and other uses (9%)²³.

fig. 17

SUPERFICIE AFFECTÉE À LA PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS AUTORISÉE EN 2003, PAR TYPE DE ZONES DU PRAS ET SELON LEUR LOCALISATION EN RÉGION BRUXELLOISE — OPPERVLAKTE GEBRUIKT VOOR DE VERVAARDIGING VAN IMMATERIËLE GOEDEREN IN 2003 GOEDGEKEURD, PER TYPE GEBIEDEN VAN HET GBP EN VOLGENS HUN LIGGING IN HET BRUSSELS GEWEST — SURFACE AREA USED FOR THE PRODUCTION OF INTANGIBLE GOODS AUTHORISED IN 2003, BY PRAS ZONES TYPE AND THEIR LOCATION IN THE BRUSSELS REGION



Aucune superficie n'a été autorisée dans les zones administratives et dans les zones d'activités portuaires. — Er werden geen oppervlakten toegestaan in de administratiegebieden en in de gebieden voor havenactiviteiten. — No surface area was authorised in office accommodation zones and port activities zones © A.A.T.L. — B.R.O.H.

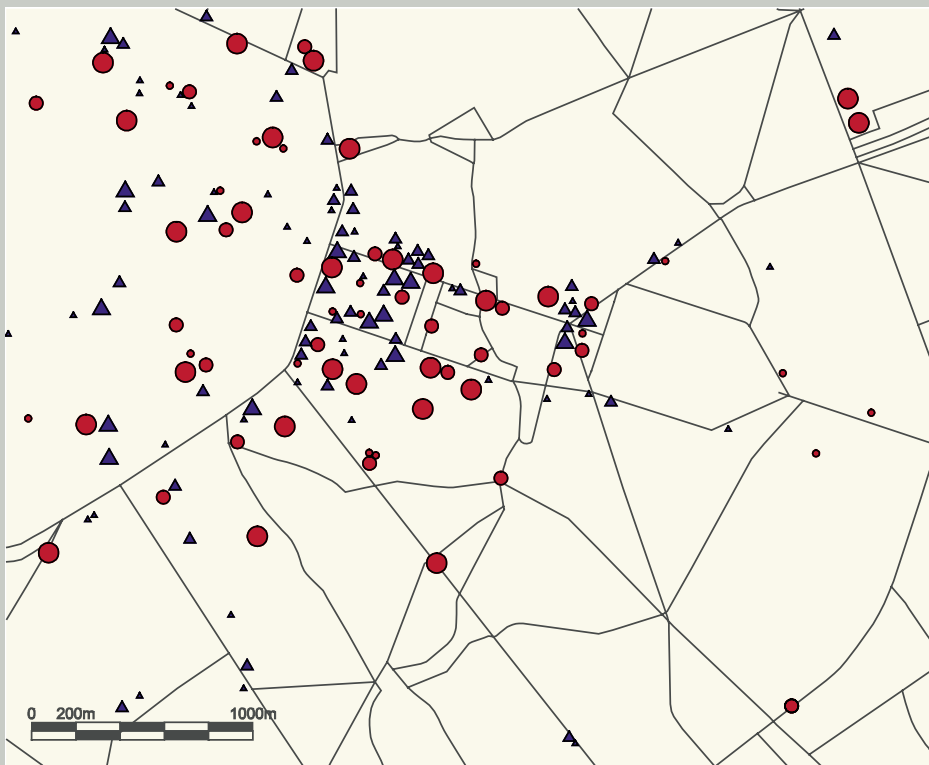
BUREAUX — KANTOREN — OFFICES

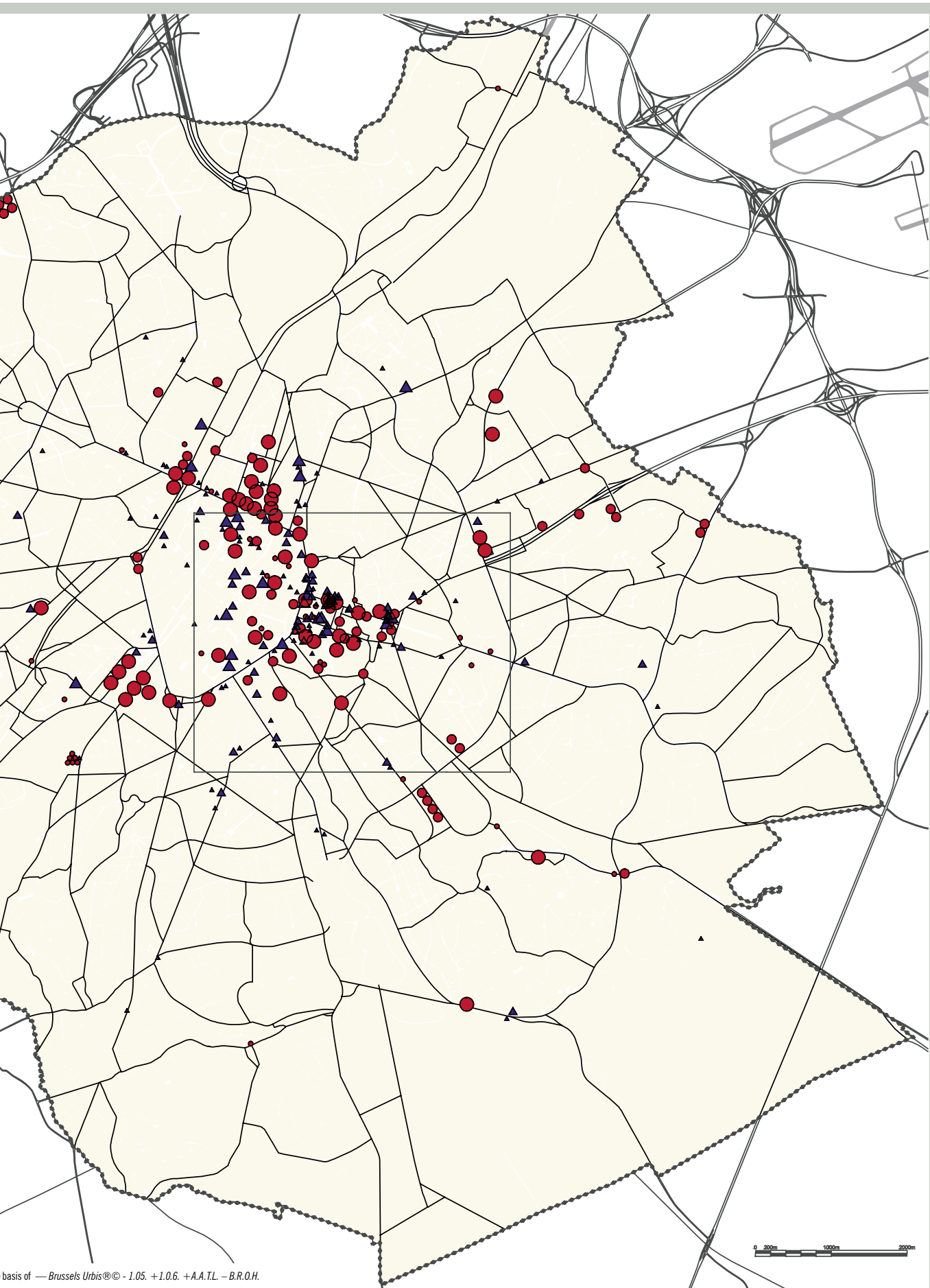
Localisation des permis
 Ligging van de vergunningen
 Location of the permits
 1997-2003

Construction/rénovation lourde ●
 Nieuwbouw/zware renovatie
 Construction/major renovation

Aménagement/rénovation légère ▲
 Inrichting/lichte renovatie
 Conversion/minor renovation

$1.000\text{ m}^2 \leq x < 3.500\text{ m}^2$ ○ △
 $3.500\text{ m}^2 \leq x \leq 10.000\text{ m}^2$ ○ △
 $x > 10.000\text{ m}^2$ ○ △





Conclusion

Si 2003 a été une année ‘record’ en terme d’investissements immobiliers sur la place bruxelloise²⁴, indépendamment des mouvements conjoncturels (recul des prises d’occupation)²⁵, elle est stable sur le plan de la rénovation-construction de bureaux projetée quand elle est comparée aux six années précédentes.

Elle est restée cependant appréciable par l’équilibre constant entre rénovation du parc et construction de son extension.

L’année 2003 est par contre marquée par un accroissement des charges d’urbanisme récoltées qui devraient aider les communes à financer leur politique générale d’amélioration urbaine.

Enfin, elle étonne par une rénovation résidentielle qui re-grignote de plus de plus des bureaux installés jadis dans les zones attribuées au logement.

Conclusie

Daar waar 2003 een ‘recordjaar’ was wat vastgoedinvesteringen op de Brusselse markt betreft²⁴, los van de conjuncturele evolutie (terugval van de ingebruikname)²⁵, was het jaar stabiel inzake de geplande renovatiebouw van kantoren in vergelijking met de zes voorgaande jaren.

Het bleef evenwel een goed jaar dankzij het evenwicht tussen de renovatie van het park en de bouw voor de uitbreiding ervan.

Wel wordt 2003 gekenmerkt door een toename van de geïnde stedenbouwkundige lasten, die de gemeenten zouden moeten helpen om hun algemeen beleid inzake stadsvernieuwing te financieren.

Verbazend, ten slotte, is dat de woonrenovatie steeds meer ruimte terugwint op de kantoren die vroeger waren gevestigd in de woongebieden.

Conclusion

If 2003 was a record year in terms of property investment in Brussels²⁴, regardless of cyclical movements (a fall in the new occupation rate)²⁵ it was stable in terms of the planned renovation and construction of offices when compared to the previous six years.

It was nonetheless strongly marked by the unchanging balance between the renovation of the stock and its expansion.

2003, on the other hand, was characterised by a growth in planning charges collected, which should help the municipal areas to continue to fund their general policy of urban improvement.

Finally, there was an astonishing upsurge in residential renovation which has increasingly eroded the supply of offices previously established in zones designated for housing.

Réalisation sur permis 1999 et 2000

Le constat de réalisation (ou d’abandon) des projets autorisés en 1999 et 2000 (et dont les permis sont périmés trois ans après leur délivrance, sauf si des travaux significatifs ont déjà été entamés) a été relevé sur le terrain début 2004 et confirme les proportions de réalisation déjà enregistrées pour les permis 1997 et 1998 (voir le n° 15 de l’observatoire). Si les projets ne sont pas tous achevés²⁶, ils sont (ou vont être) presque tous réalisés. Globalement, 91% des 599.925 m² de bureaux autorisés en 1999 et 2000 ont été finalisés conformément à leurs permis et 5% sont en voie de l’être ou intégrés dans un projet encore valide. Les proportions d’exécution ou d’abandon varient peu par tailles d’immeubles sauf pour les très grands où aucun projet n’a fait l’objet d’un désistement (figure 18).

Realisatie op grond van de vergunningen 1999 en 2000

De vaststelling van de realisatie (of de opgave) van de projecten die werden vergund in 1999 en 2000 (en waarvan de vergunningen drie jaar na aflevering vervallen zijn, tenzij reeds significante werken waren gestart) werd te velde uitgevoerd begin 2004; ze bevestigt de eerder geregistreerde realisatieproporties voor de vergunningen van 1997 en 1998 (zie nr. 15 van het overzicht).

Alle projecten zijn weliswaar nog niet afgewerkt²⁶, maar ze zijn (of worden binnen afzienbare tijd) bijna allemaal verwezenlijkt. Globaal genomen werd 91% van de 599.925 m² in 1999 en 2000 vergunde kantooroppervlakten afgewerkt overeenkomstig de vergunningen, terwijl 5% zo goed als voltooid zijn of geïntegreerd zijn in een nog geldig project. De proporties die werden uitgevoerd of opgegeven variëren weinig volgens de grootte van de gebouwen, behalve voor de zeer grote gebouwen, waar geen enkel project werd ingetrokken (figuur 18).

Completion on permits awarded in 1999 and 2000

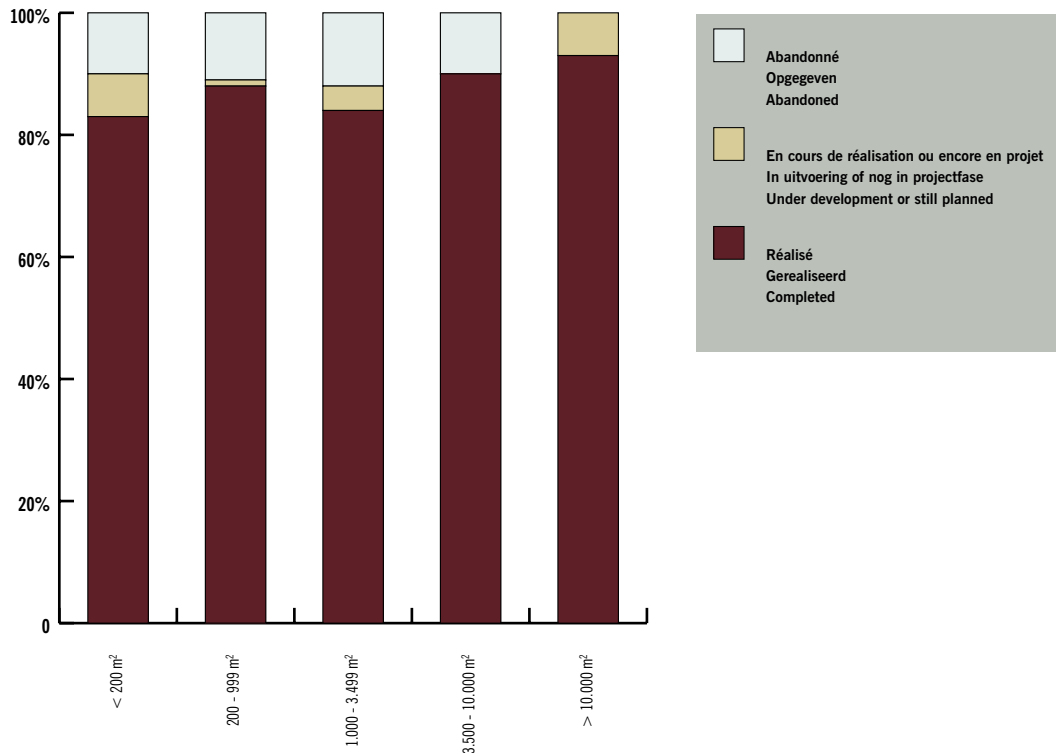
Whether projects authorised in 1999 and 2000 (and for which permits expired three years after issue unless significant work had already begun) had been carried out or abandoned was determined on the ground at the beginning of 2004 and confirms the proportions of execution recorded for 1997 and 1998 permits (see Review no 15).

Though the projects are not all finished²⁶, they almost all are (or will be) completed. Overall, 91% of the 599 925 m² of offices authorised in 1999 and 2000 have been completed in accordance with their permits and 5% are in the process of completion or have been incorporated into a project which still holds a valid permit. The proportions of completed and abandoned permits vary little by size of building, except for the very large category, where no project has been abandoned (figure 18).



fig. 18

PROPORTION DE SUPERFICIE DE BUREAUX RÉALISÉE SUR PERMIS 1999-2000, PAR TAILLE D'IMMEUBLES —
 AANDEEL KANTOOROPPERVERLAKTEN GEREALISEERD OP BASIS VAN VERGUNNINGEN 1999-2000, VOLGENS
 GEBOUWGROOTTE — PROPORTION OF OFFICE SPACE CONSTRUCTED ON PERMITS ISSUED IN 1999-2000,
 BY BUILDING SIZE



Ce taux de réalisation permet donc de mesurer la pertinence des chiffres annoncés par l'observatoire plusieurs années à l'avance avant qu'ils ne soient perceptibles dans la réalité.

La reconversion des bureaux est quasi totale, avec 98% des 37.485 m² qui devaient retrouver une autre affectation. Sur les 19.726 m² de surfaces dévolues à la production de biens immatériels, 80% ont été réalisés et ce moindre taux est principalement à imputer à l'abandon d'un projet de centre d'appels téléphoniques dont le nombre s'est multiplié durant ces années-là.

Op grond van dit realisatiepercentage kan men dus de juistheid meten van de cijfers die jaren voordien naar voor werden geschoven door het overzicht voordat ze in werkelijkheid vastgesteld konden worden.

De reconversie van kantoren is nagenoeg totaal, vermits hier een realisatie van 98% werd opgemeten van de 37.485 m² waarvoor een bestemmingswijziging was gepland. Van de 19.726 m² oppervlakten die waren bestemd voor de vervaardiging van immateriële goederen, werd 80% verwezenlijkt, en dat lager percentage is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de opgave van een project voor een call center, waarvan het aantal in die periode sterk is toegenomen.

This rate of completion enables us to assess the relevance of the figures announced in the review several years before they can be perceived in reality.

Work relating to almost all permits for the redevelopment of office space have been implemented, 98% of the 37 485 m² which were to find a new use. Of the 19 726 m² of surface area allocated to the production of intangible goods, 80% has been so used and this lower rate is main attributable to the abandonment of a project for a telephone call centre, the numbers of which multiplied during those years.

RAPPELS MÉTHODOLOGIQUES

METHODOLOGISCHE HERINNERINGEN

METHODOLOGICAL REMINDERS

— quartiers de bureaux
kantoorwijken
office districts

LÉGENDE

LEGENDE

LEGEND



- 1. Pentagone Ouest
- 2. Pentagone Est
- 3. Q. Nord et Tour & Taxis
- 4. Q. Lambertmont/Rogier
- 5. Q. Européen
- 6. Q. Louise
- 7. Q. du Midi
- 8. Q. Birmingham/Aumale
- 9. 1ère Couronne NO
- 10. Q. Léopold III
- 11. Q. Woluwe/Tervuren
- 12. Q. Madoux/Orban
- 13. Q. Plaine/Souverain
- 14. Q. Molière/Observatoire
- 15. 2ème Couronne SO
- 16. 2ème Couronne NO

- 1. Vijfhoek West
- 2. Vijfhoek Oost
- 3. Noordwijk enThurn & Taxis
- 4. Wijk Lambertmontlaan/
Rogierlaan
- 5. Europawijk
- 6. Louizawijk
- 7. Zuidwijk
- 8. Wijk Birminghamstraat/
Aumalestraat
- 9. 1ste stadskroon NW
- 10. Leopold III-wijk
- 11. Wijk Woluwelaan/Tervurenlaan
- 12. Wijk Madouxlaan/Orbanlaan
- 13. Wijk Pleinlaan/Vorstlaan
- 14. Wijk Molièrelaan/Sterrewachtlaan
- 15. 2de stadskroon ZW
- 16. 2de stadskroon NW

- 1. West Pentagon
- 2. East Pentagon
- 3. Nord / Tour & Taxis District
- 4. Lambertmont/Rogier District
- 5. European District
- 6. Louise District
- 7. Midi District
- 8. Birmingham/
Aumale District
- 9. Inner metropolitan ring NW
- 10. Leopold III District
- 11. Woluwe/Tervuren District
- 12. Madoux/Orban District
- 13. Plaine/Souverain District
- 14. Molière/
Observatory District
- 15. Outer metropolitan ring SW
- 16. Outer metropolitan ring NW

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

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

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

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

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

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

The summary includes all building permits relating to administrative use except where this is of secondary importance to another



Le relevé reprend tous les permis d'urbanisme concernant la fonction administrative sauf lorsqu'elle est accessoire à une autre activité ou lorsque la superficie totale de plancher(s) est inférieure à 76 m². Les bureaux liés à du logement et d'une superficie comprise entre 76 et 200 m² ont été pris en compte lorsque leur superficie dépassait 45% de la superficie totale du logement.

Le caractère accessoire de certains bureaux les assimile à l'activité principale auxquels ils se rapportent.

Les superficies résultant d'un permis succédant à un permis encore valide ne sont retenues qu'à travers la modification de celles-ci.

Les chiffres présentés prennent en compte les superficies brutes de planchers. Les surfaces de bureaux installés en sous-sol ont été également comptabilisées, conformément à la définition réglementaire.

L'extension du parc de bureaux ne concerne que les nouvelles implantations, et pour des superficies de planchers supérieures à 500 m². En effet, en deçà de cette taille, les bureaux sont souvent intégrés dans des projets où le caractère résidentiel ou commercial des bâtiments prime sur leur caractère administratif.

Il y a également extension du parc lorsqu'il s'agit d'une augmentation significative et différente dans son occupation d'un site où existait une petite surface de bureaux.

La Région bruxelloise a fait l'objet d'une délimitation en 16 quartiers de bureaux (voir carte), après concertation sur le découpage territorial avec les agents immobiliers spécialisés et la SDRB. Ce découpage est fonction d'une typologie urbanistique et a intégré la définition spatiale (secteurs statistiques) opérée par l'INS, et ce pour réaliser des confrontations entre données différentes.

Les activités de production de biens immatériels ont quant à elles été comptabilisées de manière séparée.

Het overzicht omvat alle stedenbouwkundige vergunningen voor administratieve doeleinden, behalve wanneer de administratieve functie bij een andere activiteit hoort of wanneer de totale vloeroppervlakte minder dan 76 m² bedraagt. Kantoren horend bij een woning en met een oppervlakte tussen 76 en 200 m² werden geïnventariseerd indien hun oppervlakte meer dan 45% van de totale oppervlakte van de woning bedraagt.

Het bijbehorende karakter van sommige kantoren stelt deze gelijk met de hoofdactiviteit waartoe ze behoren.

De oppervlakten die voortvloeien uit een vergunning die een nog geldige vergunning vervangt, werden slechts in aanmerking genomen naar rato van de wijzigingen in die oppervlakten.

De vermelde cijfers slaan op de bruto-vloeroppervlakten. De ondergrondse kantooroppervlakten werden eveneens opgenomen, overeenkomstig de reglementaire bepaling.

De uitbreiding van het kantorenpark heeft enkel betrekking op nieuwe inplantingen en vloeroppervlakten van meer dan 500 m². Onder deze grootte worden kantoren immers vaak geïntegreerd in projecten waarbij het residentiële of handelskarakter van de gebouwen de overhand heeft op hun administratief karakter.

Er is ook sprake van uitbreiding van het kantorenpark wanneer het gaat om een zeer sterke en qua bezetting afwijkende toename van een site waar een kleine kantoorruimte was ondergebracht.

Na overleg met gespecialiseerde vastgoedmakelaars en de GOMB over de territoriale opdeling, werd het Brussels Gewest in 16 kantoorwijken ingedeeld (zie kaart).

Deze onderverdeling is gebaseerd op een stedenbouwkundige typologie, waarbij de ruimtelijke definitie (statistische sectoren) van het NIS werd gehanteerd om verschillende gegevens aan elkaar te toetsen.

Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werden afzonderlijk opgenomen

activity or where the total floor area is less than 76 m². Offices attached to dwellings have been included where their surface is between 76 and 200 m² and represents more than 45% of the total surface area of the dwelling.

The subsidiary nature of some office accommodation means that it has been absorbed into the principle activity to which it relates.

Only the amended surface areas resulting from a permit replacing an earlier and still-valid permit are included.

The figures used taken account of the gross floor area. Basement office premises have also been taken into account, in accordance with the definition in the regulations.

The extension of the office stock only includes newly established offices with a floor area greater than 500 m². Below this level, offices are often included in projects where residential or commercial character of the buildings is more significant than their administrative character.

An extension of the office stock is also present where there is a very significant increase, with different occupation, on site where there was formerly a small office area.

The Brussels region has been demarcated into 16 office districts (see map) after consultations on this territorial distribution with specialised estate agents and the Brussels Regional Development Agency. This distinction reflects a planning typology, and applies the spatial definition (statistical sectors) used by the national statistical institute INS, in order to make comparisons between different data.

The production activities of intangible goods has been counted separately.

NOTES

- 1 CUSHMAN & WAKEFIELD, *Business Space Across the World 2004*, p. 12
- 2 *Expertise*, n° 253, 10 octobre 2003, pp. 1 et 2.
- 3 La proposition d'un cabinet immobilier de le transformer en district sans règles urbanistiques (*Le Soir*, 28 novembre 2003, p. 21) a écarté trop rapidement le mécanisme de mutation sélective des locataires et propriétaires dans ce parc de bureaux confiné et fort sollicité (occupé pour moitié par les services et instances de l'Union Européenne) qui lui permet de se rénover et de tracter les prix de tout le parc bruxellois de bureaux (à rénover lui aussi). Elle ignore aussi la nécessaire mixité (logements et commerces) qu'il faudrait réintroduire dans le quartier, comme l'indiquaient les autorités régionales (*La Libre Belgique*, 28 novembre 2003, p. 27).
- 4 Attractivité confirmée par la vente récente de trois immeubles administratifs bruxellois (catégorie 3.500 à 10.000 m²), apparemment sans grand intérêt et appartenant à l'État, qui ont été adjugés pour une somme équivalente à 124% de leur estimation (*Expertise*, n° 258, 19 décembre 2003, p. 2).
- 5 En terme d'emplacements de stationnement.
- 6 Parfois plus lorsqu'il s'agit d'importants projets complexes et rediscutés comme la Tour Rogier dont le premier permis a été octroyé en 1998 alors qu'elle commence seulement à s'élever en 2004.
- 7 Moins de 0,1% de la superficie reconvertie sera réutilisé pour de l'équipement d'intérêt collectif.
- 8 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme [imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme] (*Moniteur Belge*, 7 juillet 2003), modifié par l'arrêté du 18 décembre 2003 (M.B., 9 janvier 2004).
- 9 Ordonnance du 19 février 2004 portant sur certaines dispositions en matière d'aménagement du territoire (*Moniteur Belge*, 29 mars 2004).
- 10 HANIQUE P. et GRÉGOIRE S., *L'application des charges d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale: principes fondateurs, réglementation applicable*, dans *Cahier bruxellois de l'Urbanisme*, novembre 2003, pp. 27 à 30 et février 2004, pp. 27 à 30.
- 11 *Expertise*, n° 257, 5 décembre 2003, p. 7. Cette constatation rejoint celle sur l'attrait plus faible du quartier Thiry/Pléiades (à Woluwe-Saint-Lambert) fort isolé par rapport aux transports publics (*Ibid.*, n° 247, 13 juin 2003, pp. 3 et 4).
- 12 CATELLA PROPERTY GROUP, *European Office Market. November 2003*, pp. 2, 16, 26, 28 et 34 / *Ibid.*, March 2004, pp. 2, 18, 28, 30 et 36.
- 13 Vérification des sociétés immobilières à une superstructure ou un actionariat ressortissant du secteur banques & assurances réalisée par Mme. Anne

NOTEN

- 1 CUSHMAN & WAKEFIELD, *Business Space Across the World 2004*, p. 12
- 2 *Expertise*, nr. 253, 10 oktober 2003, p. 1 en 2.
- 3 Het voorstel van een vastgoedkantoor om deze wijk om te vormen tot een district zonder stedenbouwkundige regels (*Le Soir*, 28 november 2003, p. 21) heeft veel te snel komaf gemaakt met het mechanisme van de selectieve mutatie van de huurders en eigenaars in dit enigszins geïsoleerde en zeer gegeerde kantorenpark (dat voor de helft bezet is door de diensten en instanties van de Europese Unie), dat de renovatie ervan in de hand werkt en het kantorenpark in staat stelt te fungeren als locomotief voor de prijzen van het hele Brusselse kantorenpark (dat eveneens aan renovatie toe is). De wijk mist ook het nodige gemengde karakter (woningen en handelszaken) dat er opnieuw bevorderd zou moeten worden, zoals ook al werd aangegeven door de gewestelijke overheden (*La Libre Belgique*, 28 november 2003, p. 27).
- 4 Aantrekkingskracht die wordt bevestigd door de recente verkoop van drie Brusselse administratieve gebouwen (categorie 3.500 tot 10.000 m²), die ogenschijnlijk weinig belang hadden en eigendom waren van de Staat, en die werden toegewezen voor een bedrag dat 124% bedroeg van hun geschatte waarde (*Expertise*, nr. 258, 19 december 2003, p. 2).
- 5 Inzake parkeerplaatsen.
- 6 Soms meer wanneer het gaat om grote complexe en herbestudeerde projecten zoals de Rogiertoren, waarvoor de eerste vergunning werd toegekend in 1998, terwijl de werken pas starten in 2004.
- 7 Minder dan 0,1% van de geconverteerde oppervlakte zal gebruikt worden voor voorzieningen van collectief belang.
- 8 Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 betreffende de stedenbouwkundige lasten [opgelegd bij de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen] (*Belgisch Staatsblad*, 7 juli 2003), gewijzigd door het besluit van 18 december 2003 (B.S., 9 januari 2004).
- 9 Ordonnantie van 19 februari 2004 met betrekking tot bepaalde schikkingen inzake ruimtelijke ordening (*Belgisch Staatsblad*, 29 maart 2004).
- 10 HANIQUE P. en GRÉGOIRE S., *L'application des charges d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale: principes fondateurs, réglementation applicable*, in het *Brussels Tijdschrift van de Stedenbouw*, november 2003, p. 27 tot 30 en februari 2004, p. 27 tot 30.
- 11 *Expertise*, nr. 257, 5 december 2003, p. 7. Daarnaast stellen we een geringere aantrekkingskracht vast van de wijk Thiry/Pleiaden (in Sint-Lambrechts-Woluwe), die sterk geïsoleerd is ten opzichte van het openbaar vervoer (*Ibid.*, nr. 247, 13 juni 2003, p. 3 en 4).

NOTES

- 1 CUSHMAN & WAKEFIELD, *Business Space Across the World 2004*, p. 12
- 2 *Expertise*, no 253, 10 October 2003, pp. 1 and 2.
- 3 The proposal of one estate agent to transform it into a district without planning rules (*Le Soir*, 28 November 2003, p. 21) was too quick to dismiss the mechanism of selective turnover of tenants and owners in this restricted office stock which is in great demand (and half of which is occupied by the European Union's services and organisations), which enables it to redevelop and exert pressure on the prices of the entire Brussels office stock (also to be renovated). It also ignored the required mix (housing and shops) which needs to be reintroduced into the district, as has been pointed out by the regional authorities (*La Libre Belgique*, 28 November 2003, p. 27).
- 4 An attraction confirmed by the recent sale of three office accommodation buildings in Brussels, (in the 3 500 to 10 000 m² category), apparently of no great interest and belong to the State, which were sold for a sum equivalent to 124% of their valuation (*Expertise*, no 258, 19 December 2003, p. 2).
- 5 In terms of parking spaces.
- 6 Sometimes more, it the case of complex major projects which have undergone re-consideration, such as the Tour Rogier, for which the first permit was granted in 1998 but upon which work began only in 2004.
- 7 Less than 0.1% of the redeveloped surface area will be re-used for public facilities.
- 8 Decision of the Government of the Brussels-Capital Region of 12 June 2003 on planning charges [imposed on delivery of planning permits] (*Moniteur Belge*, 7 July 2003), amended by the decision of 18 December 2003 (M.B., 9 January 2004).
- 9 Ordinance of 19 February 2004 relating to certain provisions regarding land planning (*Moniteur Belge*, 29 March 2004).
- 10 HANIQUE P. and GRÉGOIRE S., *L'application des charges d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale: principes fondateurs, réglementation applicable*, in *Cahier bruxellois de l'Urbanisme*, November 2003, pp. 27 to 30 and February 2004, pp. 27 to 30.
- 11 *Expertise*, no 257, 5 December 2003, p. 7. This is consistent with the lesser appeal of the Thiry/Pléiades district (at Woluwe-Saint-Lambert) which is very isolated in terms of public transport (*Ibid.*, no 247, 13 June 2003, pp. 3 and 4).
- 12 CATELLA PROPERTY GROUP, *European Office Market. November 2003*, pp. 2, 16, 26, 28 and 34 / *Ibid.*, March 2004, pp. 2, 18, 28, 30 and 36.
- 13 Annual survey by Mrs A. Vincent (CRISP) of property companies belong to a superstructure or share holding in the banking and insurance sector.



- Vincent (CRISP).
- 14 La moyenne nettement plus basse (78 m²/parking) dans le parc existant qui est rénové lourdement est à mettre sur le compte des importantes capacités de stationnement autorisées dans les très grands immeubles durant la période 1970-2000.
- 15 *Expertise*, n° 259, 9 janvier 2004, p. 3.
- 16 Une légère distorsion (de l'ordre de 1 ou 2%) est perceptible dans ces deux pourcentages parce que l'extension du parc ne compte que les superficies nouvelles supérieures à 500 m² (voir rappels méthodologiques ci-avant). Les chiffres présentés pour l'évolution de la CaSBA sont plus précis pour évaluer l'accroissement de superficie dans les zones d'habitat et de mixité.
- 17 Il n'y a pas de superficie de bureaux admise en zone d'équipement d'intérêt collectif, en zone d'industries urbaines, en zone d'activités portuaires et de transports. Seules les ZIR sont concernées dans la catégorie autres zones.
- 18 Il y a inversion de signification: l'accroissement de superficie de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels autorisé dans un permis devient diminution du solde et vice-versa.
- 19 L'évolution des soldes dans les ZIR n'est pas comptabilisée dans la CaSBA. Cette évolution fait l'objet d'une comptabilisation spécifique par l'AATL.
- 20 De même, les superficies régularisées n'ont pas été comptabilisées dans l'extension du parc mais font partie de l'accroissement du parc existant.
- 21 Une taxe communale sur les bureaux, mêmes illicites, a permis aux demandeurs de prouver facilement leur occupation continue des lieux depuis 1992 (condition nécessaire à la régularisation).
- 22 La fusion des affectations se fait très vite dans les esprits; ainsi tous les agents immobiliers parlent de 40.000 m² de bureaux à louer dans l'Entrepôt B sur le site de Tour & Taxis alors que ce sont 20.000 m² de bureaux et 20.000 m² d'activités de production de biens immatériels qui y ont été admis en 2002.
- 23 Seules les ZIR sont concernées dans cette catégorie autres zones.
- 24 *Expertise*, n° 261, 13 février 2004, pp. 1 et 7.
- 25 *Ibid.*, n° 244, 11 avril 2003, p. 16.
- 26 Lorsque l'immeuble est au stade du parachèvement, il est classé dans la catégorie des réalisations.
- 12 CATELLA PROPERTY GROUP, *European Office Market. November 2003*, p. 2, 16, 26, 28 et 34 / *Ibid.*, *March 2004*, p. 2, 18, 28, 30 et 36.
- 13 Controle van de vastgoedbedrijven met een superstructuur of een aandeelhouderschap uit de banken verzekeringssector, door Mevrouw Anne Vincent (CRISP).
- 14 Het beduidend lagere gemiddelde (78 m²/parkeerplaatsen) in het bestaande park dat zwaar werd gerenoveerd, is toe te schrijven aan de grote parkeer capaciteiten die zijn toegestaan in de zeer grote gebouwen tijdens de periode 1970-2000.
- 15 *Expertise*, nr. 259, 9 januari 2004, p. 3.
- 16 Er is een lichte vertekening (in de orde van 1 of 2%) mogelijk in deze twee percentages, omdat de uitbreiding van het park enkel de nieuwe oppervlakten omvat van meer dan 500 m² (zie hoger methodologische herinneringen). De cijfers voor de evolutie van de KaSTK zijn nauwkeuriger om de stijging van de oppervlakte in de woongebieden en de gebieden met gemengd karakter te beoordelen.
- 17 Er is geen toegestane kantooppervlakte in gebieden voor voorzieningen van collectief belang, in gebieden voor stedelijke industrie of in gebieden voor havenactiviteiten en vervoer. In de categorie andere gebieden gaat het uitsluitend om de GGB.
- 18 We wijzen erop dat de in een vergunning toegestane toename van de oppervlakte van kantoren of van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen leidt tot een vermindering van het saldo en omgekeerd.
- 19 De evolutie van de saldi in de GGB wordt niet verrekend in de KaSTK. Deze evolutie maakt het voorwerp uit van een specifieke telling door het BROH.
- 20 De geregulariseerde kantooppervlakten werden niet verrekend in de uitbreiding van het park, maar maken deel uit van de toename van het bestaande park.
- 21 Door een gemeentebelasting op de kantoren, zelfs de onwettige, konden de aanvragers makkelijk hun continue bezetting sinds 1992 bewijzen (voorwaarde voor de regularisatie).
- 22 In de geest versmelten de bestemmingen zich zeer snel met elkaar; zo spreken alle vastgoedmakelaars van 40.000 m² kantoorruimte te huur in Pakhuis B op de site van Thurn & Taxis, terwijl er strikt genomen 20.000 m² kantoren en 20.000 m² activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen werden toegestaan in 2002.
- 23 Die categorie andere gebieden omvat enkel de GGB.
- 24 *Expertise*, nr. 261, 13 februari 2004, p. 1 en 7.
- 25 *Ibid.*, nr. 244, 11 april 2003, p. 16.
- 26 Gebouwen in het afwerkingsstadium werden gerangschikt als zijnde gerealiseerd.
- 14 The markedly lower average (78 m²/parking space) in the existing stock after major renovation is to be attributed to the significant car parking capacity authorised in very large buildings during the period 1970-2000.)
- 15 *Expertise*, no 259, 9 January 2004, p. 3.
- 16 A slight distortion (in the order of 1 or 2%) can be detected in these two percentages because the figures for the extension of the stock only take account of new areas over 500 m² (see above methodological reminders). The figures given for changes in the CaSBA provide a more precise source for evaluating the growth in area in residential and mixed zones.
- 17 No office areas were admitted in the public facilities zone, the urban industrial zone or the port and transport activities zone. Only the ZIRs are involved in the other zones category.
- 18 An inverse rule applies: the growth in surface area authorised for offices or the production of intangible goods in a permit decreases the remaining space and vice versa.
- 19 Changes in the remaining space in the ZIR are not taken into account in the CaSBA. These changes are separately calculated by the AATL.
- 20 Nor were these office areas included in the extension of the stock, but were counted in the growth of the existing stock.
- 21 A municipal tax on offices, including illicit ones, made it easy for occupants to prove their continued occupation of the premises since 1992 (a necessary condition for regularisation).
- 22 It has not taken long for this distinction to become blurred; all estate agents are referring to 40 000 m² of office space to let in Warehouse B on the Tour & Taxis site, though in fact there are 20 000 m² of offices and 20 000 m² of activities for the production of intangible goods which were admitted in 2002.
- 23 Only the ZIRs are involved in the other zones category.
- 24 *Expertise*, no 261, 13 February 2004, pp. 1 and 7.
- 25 *Ibid.*, no 244, 11 April 2003, p. 16.
- 26 When the building is nearing completion the permit is deemed to have been completed

Recherches et réalisation

Administration de l'aménagement
du Territoire et du Logement
Direction de la Planification,
Michel DE BEULE

Information

Michel DE BEULE

Téléphone 02.204.23.40

Fax 02.204.15.24

mdebeule@mrbc.irisnet.be

Informations pratiques

Lutgarde MASSIEN

Téléphone 02.204.23.18

lmassien@mrbc.irisnet.be

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

Editeur responsable

P. HANIQUE

Rue Capitaine Crespel 35, 1050 Bruxelles

Mise en page

Megaluna + Triumviraat

Impression

Arte-Print

Onderzoeken en realisatie

Bestuur Ruimtelijke Ordening
en Huisvesting
Directie Planning
Michel DE BEULE

Informatie

Ann GEETS

Telefoon 02.204.23.57

Fax 02.204.15.24

ageets@mbhg.irisnet.be

Praktische informatie

Lutgarde MASSIEN

Telefoon 02.204.23.18

lmassien@mbhg.irisnet.be

Op initiatief en onder toezicht van Staatssecretaris
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest Willem DRAPS

Verantwoordelijke uitgever

P. HANIQUE

Kapitein Crespelstraat 35, 1050 Brussel

Vormgeving

Megaluna + Triumviraat

Druk

Arte-Print

Researches and realisation

Department of Land Use
Planning and Housing
Planning Service
Michel DE BEULE

Information

Ann GEETS

Phone 32.2.204.23.57

Fax 32.2.204.15.24

ageets@mbhg.irisnet.be

General informations

Lutgarde MASSIEN

Phone 32.2.204.23.18

lmassien@mrbc.irisnet.be

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

Responsible editor

P. HANIQUE

Rue Capitaine Crespel 35, B - 1050 Brussels

Lay-out

Megaluna + Triumviraat

Print

Arte-Print