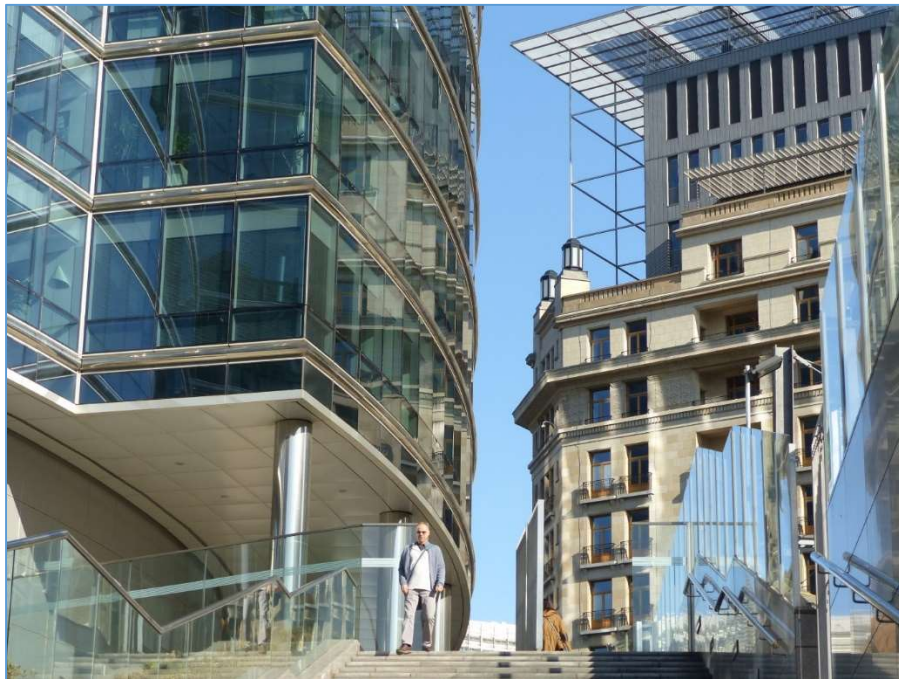


Overzicht van het kantorenpark nr. 38

Stand van zaken en pipeline – Focus op het GGB Louiza

Samenvatting



Europese wijk

perspective.brussels heeft pas nummer 38 van het Overzicht van het kantorenpark¹ gepubliceerd.

De analyse van de Brusselse kantorenmarkt brengt de volgende elementen naar voor:

1. De kantoorvoorraad daalt: Brussel telt **12.669.163 m² kantoren**, dat is 89.129 m² minder vergeleken met 2017. Deze daling van 0,7% voor de voorraad is a priori geen teken van een structurele trend, aangezien we nu al weten dat het cijfer **op korte termijn weer zal stijgen**. De afbraak van kantoorgebouwen die voor een daling van de huidige voorraad zorgt, wordt meestal gevolgd door een heropbouw van kantoren. Deze nieuwe kantoren die momenteel in opbouw zijn, zullen de voorraad weer op peil brengen na afloop van de werkzaamheden.

¹ Het Overzicht van het kantorenpark brengt de kantoorgebouwen op het Brussels grondgebied in kaart. Het analyseert de beschikbaarheid en leegstand van kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze analyse wordt uitgevoerd door het departement Territoriale kennis van perspective.brussels

2. De **pipeline** van de kantoorprojecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voorziet **meer dan 570.000 m² tegen 2023**. Dit cijfer omvat zowel nieuwe gebouwen als afbraak/heropbouw (bijvoorbeeld de Moebius- en Quatuor-projecten in de Noordwijk) als ingrijpende renovatie van bestaande gebouwen (zoals het Manhattan Center aan de Bolwerklaan of de MultiTower aan de Anspachlaan).
3. Bovengenoemde projecten zijn vooral te vinden rond het **Pentagon en in de Noordwijk**. De analyse die werd uitgevoerd per bereikbaarheidszone van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) bevestigt dat kantoren zich concentreren op plaatsen die het gemakkelijkst te bereiken zijn met het openbaar vervoer.
4. De **reconversie naar andere bestemmingen** gaat overigens ook verder. De **reconversies die werden vergund in 2016 en 2017 waren goed voor 200.666 m²** en betroffen in het bijzonder de **minder centrale wijken** (Vorstlaan, Woluwelaan, Marcel Thiry laan), waar ze leiden tot een daling van de voorraad. De reconversies betreffen voornamelijk huisvesting (63% van de oppervlakte) en voorzieningen (28%).
5. We kunnen spreken van een structurele trend omdat sinds 1997, **1.329.988 m² kantoorruimte werd omgeschakeld** naar andere functies, waarvan **65%** voor **huisvesting** en **19%** voor **voorzieningen**. Deze toename voor huisvesting maakt de administratiegebieden van het Gewestelijk Bestemmingsplan meer gemengd, en de gemengde en woongebieden meer monofunctioneel.
6. De **leegstand bedraagt 7,5% op Gewestelijk niveau**. Dit cijfer omvat ongelijkheden tussen het Central Business District (met een leegstand van 6,8%) en de minder centrale wijken (met een leegstand van 9,4%). Het hoogste cijfer (14,5%) komt voor in de 2^e kroon zuid (Pleinlaan, Delta, Vorstlaan).
7. **Coworking** is een nieuwe trend op de vastgoedmarkt en doet een aantal vragen rijzen. In welke mate zijn deze ruimten effectief bezet? Is het geen manier om leegstand te verdoezelen? Vormt de aanwezigheid van een ruimte voor coworking in een gebouw een toegevoegde waarde of een waardevermindering voor vastgoedinvesteringen? Deze markt is echter nog te jong om er besluiten uit te trekken.
8. De ingebruikname van nieuwe oppervlakten op de markt is vooral het gevolg van **verhuizingen** van bestaande ondernemingen/administraties, en niet zozeer te danken aan nieuwkomers in Brussel. Daarnaast **daalt ook de ingenomen oppervlakte per werknemer** (flex desk, open space, telewerken, enz.). Men kan zich afvragen welke invulling de leeggemaakte gebouwen zullen krijgen en of er een risico op meer leegstand is de komende jaren.
9. We kunnen niet onverschillig blijven tegenover de **gevolgen voor het milieu** van de werkzaamheden voor afbraak/heropbouw, vooral als het gaat om gebouwen die amper 25 of 30 jaar geleden werden opgetrokken. Aangezien de levenscyclus van gebouwen steeds korter wordt, is het noodzakelijk om zich reeds bij het ontwerp van gebouwen te verdiepen in de mogelijkheden voor **omkeerbaarheid van het gebruik ervan**. Het ontwerp van de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) voorziet overigens iets dergelijks.

Focus op specifieke kantoorwijk: de Louizalaan



Louizalaan 461 (arch. A.J. De Donker): kantoorgebouw, gedeeltelijk omgebouwd tot woningen.

De analyse betreft meer bepaald het **gebied van gewestelijk belang (GGB) Louiza** overeenkomstig het gewestelijk bestemmingsplan. Het GGB Louiza ligt volledig op het grondgebied van de Stad Brussel en omvat de hele laan van het Stefaniaplein tot aan het Ter Kamerenbos, met inbegrip van de stratenblokken aan beide kanten van de laan.

1. De Louizalaan heeft heel diverse gebruikers en een grote **verscheidenheid aan gebouwen** waar kantoren gevestigd zijn: flatgebouwen, gemengde gebouwen met kantoren/handelszaken/woningen, herenhuizen, grote kantoorgebouwen, kleine kantoorgebouwen ...
2. Al deze gebruikers zijn afkomstig van de **privésector**: kantoren van advocaten, consultants, outplacement, financiële engineering ... Er is zo goed als geen enkele overheid of Belgische/internationale administratie gevestigd in de Louizalaan. De **advocatenkantoren** staan op de eerste plaats met 19% van de oppervlakte.

3. De **leegstand** in de Louizalaan is bijzonder hoog: **18,9%** op een totaal van 401.037 m², ofwel 75.637 m².
4. Het **aangekondigde vertrek van enkele prestigieuze gebruikers** van de Louizalaan naar meer centrale locaties (Pentagon, Noordwijk) en de **talrijke verkopen van kantoorgebouwen** in de voorbije jaren (18 gebouwen op 48) bevestigen een zekere verkoeling op de kantoormarkt van de Louizalaan. Bovendien werd ook de verkoop van de Louizatoren en de Blauwe Toren aangekondigd in de lente van 2019.
5. Veel **kantoorgebouwen werden al omgeschakeld naar woningen** (15 gebouwen, 48.500 m²) en deze trend zet zich voort met nieuwe projecten die onderzocht worden. De configuratie van kleine, niet vrijstaande kantoorgebouwen van 12 tot 14 m diep, of hoekgebouwen zijn uitermate geschikt voor omschakeling tot woningen.
6. Zelfs voor goed onderhouden kantoorgebouwen wordt vastgesteld dat de meest recente vastgoedoperaties aan de Louizalaan **vaker bestemd zijn voor reconversie tot woningen** (nummers 228, 165, 194 en 186) **dan voor de renovatie van kantoren**. De laatste belangrijke werkzaamheden aan een kantoorgebouw dateren van 2014, voor de ingrijpende renovatie van de vroegere vestiging van Bayer (Louizalaan 143).
7. Een hoog leegstandspercentage en tal van reconversies vallen te verklaren door een mogelijke **veroudering van de kantoorgebouwen** aan de Louizalaan. Te kleine bouwlagen, slecht bereikbaar met het openbaar vervoer, niet-gemoderniseerde gebouwen, mede-eigendom en verschillende gebruikers zijn allemaal elementen die samen op een mogelijke veroudering wijzen en kunnen aanzetten tot reconversie naar een andere bestemming.
8. **Slechts een tiental kantoorgebouwen** kunnen met enkele ingrepen voor renovatie voldoen aan de huidige eisen voor wat betreft grootte, comfort en kwaliteit van de voorzieningen. De Louizalaan heeft heel wat te bieden op vlak van stedelijke gerieflijkheid, die het voor een bepaalde categorie van kantoorgebruikers aantrekkelijk blijft maken.