

Overzicht van het kantorenpark nr. 36, mei 2016 Leegstand 2015 in Brussel en focus op de Noordwijk

Sinds 2012 bestudeert het Overzicht van het kantorenpark in elke editie een andere Brusselse wijk. Deze keer belicht het eerste deel van de studie de Noordwijk.

Zowel het verleden als de toekomst van de Noordwijk roepen vragen op. De Noordwijk is in 2015 op een kruispunt in haar bestaan beland en kwam veelvuldig in de pers: sommigen uitten hun ongerustheid over een aangekondigde toename van de kantoorleegstand, anderen zagen net kansen om de wijk te herontwikkelen.

In het tweede deel wordt traditiegetrouw de situatie op de hele Brusselse kantorenmarkt geanalyseerd. De marktendensen bleven in 2015 ongewijzigd. De markt is zeer stabiel. Dat is nu al zo sinds 2011.

Deel 1: focus op de Noordwijk

De Noordwijk is een atypische wijk in het Brusselse stedenbouwkundige landschap. Ze ontstond in de jaren zeventig van de twintigste eeuw uit een monofunctioneel project, maar de kolossale, door andere kantoorbuurten beconcurrerde Noordwijk ontwikkelde zich veel trager dan verwacht.

De Noordwijk is volop aan het veranderen: de wijk breidt uit naar het westen richting Thurn & Taxis, er zijn grote renovatiewerken aan de gang en er zijn grote verhuisbewegingen naar en in de wijk, maar ook uit de wijk.

In de Noordwijk staan weinig kleine kantoorgebouwen. Het gros van de kantooroppervlakte is geconcentreerd in amper 47 middelgrote tot grote gebouwen. Meestal (35 gebouwen) is er maar één gebruiker. De 20 grootste kantoorgebruikers in de wijk vertegenwoordigen 80,5 % van de gebruikte oppervlakte. Daarin schuilt ook een risico: als een of twee gebruikers toekomen of wegtrekken, heeft dat een duidelijke impact op de hele wijk.

De gebruikers

Besturen

De helft van het kantorenpark in de Noordwijk wordt gebruikt door openbare besturen, voornamelijk federale en Vlaamse administraties. Ook de zetel van de Franse Gemeenschap, administraties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Europese Commissie zijn er gevestigd.

Het zijn de recente en aangekondigde verhuisbewegingen van die besturen die momenteel de grootste impact hebben op de hele wijk. En die bewegingen zijn nog lang niet voorbij: de federale regering gaf haar fiat aan het Brussels masterplan voor de herlokalisatie van haar administraties. Het doel van dat plan is om te bezuinigen via een rationeler ruimtegebruik, waarbij tot 30 % minder oppervlakte zal worden gebruikt dan nu. De diensten die nu in het WTC II gevestigd zijn, moeten dat gebouw tegen eind 2018 verlaten. Ze verhuizen naar het Eurostation-gebouw aan het Zuidstation. De Brusselse regering is nog steeds van plan om haar diensten op een enkele plaats te groeperen. Een deel van die diensten is nu gevestigd in het oude Communicatiecentrum Noord (CCN).

Tegen 2018 ruilt de Vlaamse overheid twee gebouwen in de wijk in voor haar nieuwe zetel op Thurn & Taxis.

Financiële sector

De financiële sector gebruikt een vijfde van de kantooroppervlakte in de Noordwijk. Belfius, KBC, BNP Paribas Fortis en Euroclear nemen met z'n vieren 97 % hiervan in.

Hoofdzetels van grote ondernemingen

Hoofdzetels van grote ondernemingen uit andere sectoren dan de financiële sector nemen een achtste van de kantoorruimte in de wijk in. Proximus, Engie en Sibelga zijn samen goed voor 87 % hiervan.

Andere gebruikers

Slechts een vijfde van de kantoorruimte wordt gebruikt door andere activiteitensectoren. Anders dan in de Vijfhoek is de verenigingssector zeer weinig vertegenwoordigd.

Hetzelfde geldt voor diensten en handel (amper 4 % van de oppervlakte).

Verenigingen en diensten en handel gebruiken maar kleine oppervlakten, terwijl de Noordwijk zoals gezegd de wijk van de grootgebruikers is.

Dynamiek

In 2015 zijn er verschillende gebruikers bijgekomen en zijn er niet veel vertrokken. De opname van kantoren in voornamelijk de Zenith-toren en het Laurentide-gebouw heeft een gunstige invloed op de cijfers.

De grote oude gebouwen worden alle acht gemoderniseerd. Bij sommige is dat proces al vergevorderd, bij andere zit het in de studiefase.

Meerdere van die projecten hebben enige vertraging opgelopen. De renovatie van de Brussels Tower of TBR-toren in de Koning Albert II-laan 32-34 ligt stil. De bouw van de Silver Tower in de Sint-Lazaruslaan raakt maar niet uit de startblokken. Ook de renovatie en ontwikkeling van de drie WTC-torens staan on hold.

Negen kantoorgebouwen zijn minder dan tien jaar oud. De recentste kantoren zijn die aan de voet van de UP-site-toren (30.000 m²). Zij werden in 2015 voltooid. Sinds de verkoop van de resterende kantoren aan de RSVZ is alles volzet.

Wanneer het vertrek van een huurder bekend is, worden al snel plannen gemaakt om het gebouw in kwestie te herontwikkelen, ook al is de eigenlijke uitvoering van de werken niet altijd voor meteen. Zo staat er voor het Boudewijn Building, dat tot 2018 door de Vlaamse overheid wordt gebruikt, al een afbraak/heropbouw-project op stapel. Wat er met het CCN zal gebeuren, is nog niet duidelijk. Daar kwam in 2015 12.800 m² ruimte vrij.

Lege kantoren

Op een voorraad van 1.772.864 m² wordt 1.593.572 m² gebruikt en staat 179.232 m² leeg (10 %). De gecommmercialiseerde leegstand bedraagt 5,2 %.

De gecommmercialiseerde leegstand in de Noordwijk is dus bijzonder laag.

Er zijn geen actieve werven buiten de constructie van het Herman Teirlinckgebouw voor de Vlaamse administraties (± 50.000 m²).

Er zijn weinig lege kantoren waarvoor er geen project is (onzekere toekomst), wat wijst op een positieve dynamiek.

Samenvatting

Later zal blijken of de wijk erin slaagt nieuwe grote gebruikers aan te trekken, zoals de Europese Commissie, die men heel graag wil bekoren. Nieuwe projectontwikkelingen riskeren elders in het gewest dan weer leegstand te creëren.

Deel 2: leegstand en verloop in Brussel

Leegstand per wijk

Voor het vierde jaar op rij is de leegstand weinig geëvolueerd. De leegstand daalt met een kleine 0,3 % naar 7,9 % en duikt zo onder de symbolische grens van 8 %.

Ook de Brusselse kantoorvoorraad evolueerde in 2015 maar lichtjes: - 70.000 m².

Die stagnatie is net als de voorbije jaren toe te schrijven aan de economische conjunctuur. De leegstand blijft op hetzelfde niveau doordat kantoren worden verbouwd tot woningen of een andere nieuwe functie krijgen.

De leegstand is nog steeds het grootst in de gedecentraliseerde wijken, maar hij daalde er wel van 12,6 naar 11,6 %. In het Central Business District (CBD) is het leegstandscijfer precies hetzelfde als in 2014: 6,5 %.

Verloop op de kantorenmarkt

De opname (de vraag)

De opname, die afnam in 2011, 2012 en 2013, neemt nu voor het tweede jaar op rij toe. Ze is met 16 % gestegen ten opzichte van 2013.

Toegevoegd in 2015 (het recente aanbod)

In 2015 werd 340.000 m² toegevoegd. Dat is bijna even veel als in 2014.

Blijft op de markt

Het aanbod dat van het ene op het andere jaar op de markt blijft zonder dat een gebruiker wordt gevonden, neemt verder af: met 5 % ten opzichte van 2014 en met 18,5 % ten opzichte van 2013.

Die merkelijke verbetering is, zoals gezegd, beslist toe te schrijven aan de reconversies waarbij kantoorgebouwen een andere functie krijgen.

Aangekondigd voor 2016

Voor 2016 wordt uitermate weinig nieuwe gecommercialiseerde kantooroppervlakte aangekondigd.

Slechts twee projecten van meer dan 5.000 m² komen op de markt: een in het Centrum en een in de Europese wijk.

Toekomstig verloop

Aangezien de grote werven pas na 2016 klaar zullen zijn en er net als in 2015 een evenwicht zal zijn tussen het recente aanbod en de vraag, zal het leegstandscijfer niet ingrijpend evolueren.

Besluit

We komen tot dezelfde vaststellingen als vorig jaar. De leegstand op de Brusselse kantorenmarkt schommelt sinds 2011 rond de 8 %. De leegstand in het hart van de hoofdstad - het Central Business District - is nog steeds 6,5 %, wat normaal is.

Het verbouwen van kantoren voor andere bestemmingen doet de blijvende leegstand (kantoren die jaar na jaar op de markt blijven) afnemen.

De weinige projecten die er zijn, worden vaak uitgesteld. Daardoor kan dit jaar nog van een evenwicht tussen vraag en aanbod worden gesproken. Daar zal op middellange termijn verandering in komen met bijvoorbeeld de bouw van de nieuwe zetel van de Vlaamse overheid en de heropbouw van de zetel van BNP Paribas Fortis, maar voorlopig zijn de gevolgen daarvan nog niet merkbaar.

Uit de analyse van de Noordwijk blijkt de unieke aard van het kantorenpark in die wijk. De grote kantoorgebouwen huisvesten een enkele onderneming of administratie waardoor de analyse andere resultaten oplevert dan in de andere wijken. Als die gebruikers verhuizen, heeft dat een weerslag op de hele wijk. Die weerslag zal in 2018 waarschijnlijk nog heviger zijn met de aangekondigde verhuizing van Vlaamse en federale ambtenaren. Maar voorlopig is er een duidelijke dynamiek zichtbaar in de Noordwijk: naast vertrekkers zijn er ook gebruikers die hun intrek nemen in kantoren in de wijk en andere die hun vestiging bestendigen.

Twee vragen blijven evenwel onbeantwoord: Zullen nieuwe gebruikers de leegten komen vullen? Zullen de toch talrijke projecten nog lang op de waakvlam staan?