

BEKNOPTE INHOUD

Al een tiental jaar onderzoeken de dienst Inventimmo van citydev.brussels en perspective.brussels¹ samen de Brusselse kantorenmarkt.

Sinds 2012 belicht het Overzicht van het kantorenpark in elke editie een specifieke Brusselse kantorenwijk. Dat is in dit nummer niet anders: het eerste deel focust op de Zuidwijk. De Zuidwijk is de jongste en ook kleinste kantorenwijk van het Central Business District (CBD). Ze komt regelmatig in de actualiteit: ze illustreert hoe moeilijk het is om een groot stadsproject te beheersen wanneer er tal van betrokken partijen zijn met elk hun eigen doelstellingen en middelen. Doelstellingen en middelen die mettertijd ook nog eens evolueren.

Het tweede deel analyseert de situatie op de hele Brusselse kantorenmarkt, met de traditionele indicatoren over de leegstand in het gewest en het verloop. Cijfers over de transformatie van kantoorgebouwen vervolledigen het plaatje.

DE ZUIDWIJK

Beschrijving van de wijk

De wijk rond het Zuidstation is in wezen geen uitgesproken kantorenwijk. De kantoren in deze Zuidwijk bevinden zich allemaal in de onmiddellijke buurt van het station en maken samen maar 4 % van de Brusselse voorraad uit.

De Zuidertoren, ook vaak de Pensioentoren genoemd, is sinds 1967 het symbool van de wijk. Maar de eerste kantoorgebruiker in de wijk, de NMBS, is er al sinds de jaren vijftig gevestigd, eerst in de Fonsnylaan en nadien in de Frankrijkstraat.

De voorbije twintig jaar is het Zuidstation uitgegroeid tot het belangrijkste spoorwegknooppunt van België. Het station is niet enkel het brandpunt van het nationale treinverkeer en het Brussels openbaar vervoer, maar speelt ook een centrale rol in het Noord-Europese hst-net. De overheid zag brood in die strategische locatie en wilde rond het station een internationale zakenwijk uitbouwen. Zo werden acht kantoorgebouwen opgetrokken in de onmiddellijke omgeving van het station. Een ervan kwam op het station zelf. Een negende kantoorgebouw verrees iets verderop, in de Hallepoortlaan. In de wijk kwam er daarmee 218.754 m² kantoorruimte bij. Momenteel telt ze in totaal 547.137 m² kantoren.

¹ De cel van de directie Studies en Planning die instaat voor de observatoria, werd na de publicatie van het laatste nummer van het Overzicht van het kantorenpark opgenomen in het departement Territoriale Kennis van perspective.brussels.

De gebruikers van de wijk

In de Vijfhoek en de Noordwijk wordt één vierkante meter op twee ingenomen door besturen en één vierkante meter op vijf door de financiële sector. In de Zuidwijk zijn die gebruikers niet in dezelfde proporties aanwezig.

Er zijn wel besturen in de wijk gevestigd, maar hun aandeel is kleiner (173.675 m² of 36 %). Het gaat bijna uitsluitend om federale overheidsdiensten (93 %), voornamelijk met betrekking tot sociale zekerheid, werkgelegenheid en gezondheidszorg. Die diensten zitten geconcentreerd in de drie grootste kantoorgebouwen in de wijk: de Zuidertoren, Eurostation II en het Horta-gebouw.

De NMBS-groep is de tweede grote openbare motor van de wijk. De dochters van de groep (NMBS, Infrabel, TUC RAIL, Ypto ...) en de verbonden ondernemingen (Eurostar, Thalys ...) bezetten er samen 147.936 m². Verder gebruiken de leveranciers en dienstverleners van de groep zoals Engie-Cofely, Alstom, Siemens en Railrest, en andere specifieke instanties zoals de Spoorwegpolitie, nog eens 16.923 m² kantoren. Dat geeft een totaal van 164.859 m². De spoorwegsector neemt daarmee 30 % van de kantoorruimte in de wijk in. Let wel, de meeste gebouwen van de NMBS - behalve die die de maatschappij nog niet zo lang huurt - zijn aan het verouderen en vergen grote investeringen.

De Zuidwijk is uiteindelijk niet uitgegroeid tot een internationale zakenwijk. Enkel een aantal Franse bedrijven, zoals Celio International en Lactalis, hebben er zich gevestigd wegens de vlotte verbinding met de Parijse metropool.

Daarnaast zijn er ook Dargaud-Lombard en Test-Aankoop, die sinds jaar en dag in de wijk gevestigd zijn, en andere dienstverleners, handelaars en verenigingen (onder meer sociaal secretariaat Group S) die zich er vestigden voor het ruime treinaanbod. De financiële sector is vrijwel afwezig. Delta Lloyd Life vormt de uitzondering.

Stand van zaken en vooruitzichten

De wijk rond het Zuidstation is nu vooral een knooppunt voor doorgaande reizigers uit Brussel, België en Europa. De Zuidwijk slaagde niet in de opzet om internationale bedrijven aan te trekken: de kantoorgebruikers zijn voornamelijk nationale overheidsinstanties. De Zuidwijk had lang het laagste leegstandcijfer van heel het gewest. Maar de leegstand neemt jaar na jaar toe. In 2016 stond 8,4 % van de kantoren leeg, tegenover 6,8 % het jaar voordien. Er komen tal van kantoren op de markt. Zo ook de Philips-site, waar het gelijknamige bedrijf geleidelijk aan wegtrekt.

Er worden geen nieuwe kantoorgebouwen op korte termijn aangekondigd. De enige werf is het huizenblok dat in 2012 met de grond gelijk gemaakt werd voor het gemengd project Victor (109.500 m²). Dat project is evenwel uitgesteld tot 2021. Aangezien nog geen vergunning is aangevraagd, is tot dusver niet bekend hoeveel kantoorruimte er wordt gepland.

De Zuidwijk kijkt vandaag hoopvol uit naar nieuwe ontwikkelingen. Die zitten vervat in het richtschema voor de Zuidwijk, een niet-dwingend plan dat de gewestregering in 2016 goedkeurde². Dat grootschalig project voorziet in nieuwe kantoren, maar ook in woningen, voorzieningen, winkels en de inrichting van de openbare ruimte. Centraal staat het concept van het bewoond station. Daardoor zou de kantoorvoorraad in de wijk toenemen (met meer dan 150.000 m²).

Maar er is slecht nieuws voor het project: de NMBS, een van de belangrijkste stakeholders, heeft eind 2016 haar projecten geannuleerd of herzien, en investeert momenteel enkel in de renovatie van de binnenkant van het station. Een interpellierende beslissing gezien de verouderde staat en de noodzakelijke rationalisering van de NMBS-gebouwen in de wijk. Zonder de NMBS, die eigenaar is van het merendeel van haar gebouwen en grootgebruiker in de wijk, heeft het wijkvernieuwingsproject geen kans op slagen.

Op kortere termijn tot slot zouden de kantoren in de Tweestationsstraat volledig kunnen worden herontwikkeld: een aantal grote sites die voorheen in gebied voor stedelijke industrie lagen en nu in ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving, lopen almaar leger.

LEEGSTAND EN VERLOOP IN BRUSSEL

Voorraad

Voor het derde jaar op rij neemt de kantoorvoorraad in het gewest af. In 2015 dook de voorraad onder de 13.000.000 m². In 2016 zakt hij verder tot 12.758.292 m², dat is een heuse daling met 231.234 m². Die afname is zowel in het CBD als in de gedecentraliseerde wijken zichtbaar.

De inkrimping van de voorraad in de Vijfhoek (- 2,2 %) en de Noordwijk (- 2,4 %) is voornamelijk toe te schrijven aan de herstructurering van een aantal grote complexen. Zo werd het G-gebouw van het Rijksadministratief Centrum afgebroken (- 17.000 m²). Ook de TBR-toren op de Koning Albert II-laan verdween uit de voorraad (- 38.500 m²), wat op termijn (2019-2020) zou worden geneutraliseerd door de bouw van de Möbius-torens (+ 32.000 m²).

In de Louizawijk daalt de voorraad enorm (- 4,2 %) door de verschillende transformaties die er plaatsvonden. Daarmee zakt de kantoorvoorraad in de op drie na grootste kantorenwijk van het Brussels gewest onder het miljoen vierkante meter.

Ook in de tweede kroon neemt de voorraad voort af (- 3,1 %) als gevolg van een aantal transformaties. De Marcel Thiry laan in Sint-Lambrechts-Woluwe en de Genèvestraat in Evere zijn in volle verandering.

² Het gewest buigt zich nu over een richtplan van aanleg, waarin ook dwingende elementen kunnen worden opgenomen.

Leegstand en opname

Net als de voorbije jaren is de gecommmercialiseerde leegstand stabiel. Hij blijft op het niveau van 2015 (7,9 %). De beschikbaarheid en de voorraad dalen in gelijke mate.

In het CBD daalt de leegstand van 6,5 % naar 6,3 %. In de gedecentraliseerde wijken verandert het beschikbaar volume bijna niet.

De Europese wijk doet het goed, want de leegstand daalt er opnieuw: van 6,7 % naar 5,9 %. In 2016 ging het hard in de wijk, met een aantal nieuwe gebouwen en opnames. Het betreft vooral de Europese instellingen: de Europese Raad nam het nieuwe Europegebouw (in totaal 54.000 m²) in gebruik en het Europees Parlement het Trebel-gebouw (+ 29.700 m²). Nog in 2016 nam Actiris zijn intrek in de Astro-toren nadat die volledig naar zijn wensen werd gerenoveerd.

In de gedecentraliseerde wijken vestigde Danone zijn nieuwe zetel naast winkelcentrum Docks Brussel (+ 6.500 m²).

In de pijplijn

In 2017 is het uitkijken naar de nieuwe NAVO-zetel: niet minder dan 120.000 m² kantoren zijn bijna klaar en worden na levering meteen opgenomen. Verder zullen de eerste Vlaamse ambtenaren verhuizen naar het Herman Teirlinck-gebouw (66.500 m²) op Thurn & Taxis.

De voorzichtigheid van de voorbije jaren zet zich door. De bouw van de Realex-toren wordt pas overwogen als er belangstelling is. Dat geldt ook voor het Silver Tower-project, dat voorlopig nog steeds niet gerealiseerd is.

De transformatie van kantoorgebouwen gaat voort: er staan liefst zeven grootschalige projecten van meer dan 5.000 m² op stapel.

Transformaties: balans 2012-2015

Door de vergunningen voor transformaties die van 2012 tot 2015 werden uitgereikt, zijn intussen 390.000 m² kantoren verdwenen. Een aantal vergunningen zijn nog niet uitgevoerd. Er zou dus nog meer kantoorruimte kunnen verdwijnen.

Driekwart (290.000 m²) van de kantoorruimte die werd getransformeerd, werd verbouwd tot woningen. Nog eens 70.000 m² (18 %) werd omgevormd tot voorzieningen, waarvan 41.000 m² tot scholen.

Zoals al in 2012 werd vastgesteld, vinden vrijwel alle transformaties (250.000 m²) plaats in de administratiegebieden van het GBP.

Toekomstig verloop

De voorraad ging de afgelopen drie jaar in dalende lijn en de leegstand bleef de voorbije vijf jaar erg stabiel. In 2017 zal de Brusselse kantorenmarkt evenwel evolueren. Er komen zeer grote nieuwe kantoren bij en de nieuwe gebruikers daarvan zullen voor het einde van het jaar verhuizen. Daardoor neemt niet alleen de voorraad enorm toe, er zullen ook meerdere gebouwen leeg komen te staan. De leegstand zal onvermijdelijk toenemen en de transformaties, die worden voortgezet, kunnen dat niet compenseren, tenzij de brexit nieuwe gebruikers naar Brussel brengt.